

Brunevegen 4

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 3 800 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 157/198 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Brunevegen 4

ULSTEINVIK - Velholdt enebolig med sentral beliggenhet | Flott utsikt | Garasje | Beliggende i enden av blindvei

Adresse	Brunevegen 4 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Omkostninger	Kr 113 990,-
Totalpris	Kr 3 913 990,-
BRA-i/BRA Total	157/198 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1949
Soverom	3

Velkommen til Brunevegen 4!

En velholdt enebolig beliggende på en flott tomt i enden av blindvei. Fra eiendommen er det kort vei til flotte turområder, skoler, barnehage og Ulsteinvik sentrum. Eiendommen an skilte med nydelig utsikt, skjermet beliggenhet og gode solforhold.

Boligen er opprinnelig oppført i 1949 og har tre etasjer. Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, gang, toalett og en innglasset balkong. Loftet har tre soverom, gang og bad. Underetasjen inneholder gang, kjellerstue, vaskerom og bod/uinnredet rom.

I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

Uteområder er pent opparbeidet med murer, trapper, platter, steinlagte bed og beplantering.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	25
Vedlegg	29
Budgivning	88

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Brunevegen i Ulsteinvik. Eiendommen har god beliggenhet med gangavstand til barne/ungdomsskole, barnehager og Ulsteinvik sentrum. Det er også kort vei til blant annet badestran og flotte turområder. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

ADKOMST

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei via privat avkjørsel.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Brunevegen 4, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0123/26

SELGER

Helge Lars Notanes

Greta Notanes

MATRIKKEL

Gårdsnummer 7, bruksnummer 145, , ideell andel 1/1.

i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

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 487 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående sørvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betong platter, trapp med rekkverk av metall, forstøtningsmurer, tre terrasse, kunstgress, singel, hekk, blomsterbed, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt og belegningsstein. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.09.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1949

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eneboligen har grunnmur og fundamenter av malt betong, og tomteforholdene er beskrevet med ukjent byggegrunn samt ukjent drenering og fuktsikring.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i maskinlaft med papp og liggende malt bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er utført med sperrer og taktro, og taket er tekket med betongtakstein med takrenner, beslag, takstige og pipekledning av metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillene er i tre, mens kjellergulvet er av betong.

VINDUER/DØRER

Vinduer og dører er av pvc og malt tre med to lags og enkle glass, og ytterdøren er formpresset malt med to lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda og terrasse er utført i betong med terrassebord og vinylbelegg, med rekkverk, levegg og trapp av malt tre.

HAGESTUE

Boligen har også hagestue i trekonstruksjon med taktekking av metall, takvinduer, vinduer og skyvedør av metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVEDIG

Taktekking

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen er noe slitt og har noe mosevekst.
- Det er ikke montert fuglesperre innunder taksteinen på kontrollerte plasser.
- Lufting av taksteinen ved takrenner er stedvis tettet med isopor.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Det er påvist avvik i beslag løsninger i tilknytting til takoppløftene, det er ikke montert bly beslag i overgang bordkledning og takstein.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrennesystemet er slitt, og takrennene bør rengjøres for å sikre tilfredsstillende funksjon og avrenning.
- Det mangler snøfangere. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist noen eldre og mindre punktvis fuktskader i taktroet.
- Kryploftene har ingen synlig ventilering eller ventiler utover mulighet for åpne vinduer på det ene kryploftet.

- Det ble på deler av kryploftet registrert noen små hauger med borrestøv etter mott.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av deler av bordkledning mot grunnmur.
- Det ble ikke registrert montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren på stikkprøve kontrollerte plasser.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer ikke lar seg åpne, og at noen vinduer henger ved åpning og lukking.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, synlig som avskalling av maling og svertesopp på treverket.
- Vinduer som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og levetid.

Ytterdører

- Det er ikke montert beslag under dørtersklene på alle dører. Det forekommer noe fuktinntrekk ved dørtersklene på verandadørene ifølge eiere.
- Det er påvist at enkelte dører henger ved åpning og lukking, noe som gjør dem vanskelige å åpne og lukke.

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrassen har en del skjevheter, noe som indikerer svikt i fundamenteringen.
- Skjevheter i terrasse medfører at det står en vanndam på terrassedekket.
- Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på terrasse.

Utvendige trapper

- Rekkverk på utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på alle utvendige trapper.
- Trappen fra verandaen har dårlig funksjonalitet, da den er smale inntrinn, bratt og vanskelig å gå i.

Hagestue

- Det er ikke montert beslag ved dørterskel, og det er opplyst at det har vært fuktinntrekk ved dørterskel.
- Bjelkelaget er underkledd med undertak for taktekking, det er åpninger i skjøter som vil gi varmetap.

INNSENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

- Det er målt total høydeforskjell på gulvene mellom rom i kjeller til mellom ca. 40–130 mm.
- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter.
- Loft: Soverom øst: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 20 mm.- Soverom vest: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 8 mm.
- Hovedetasje: Stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 10 mm. Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet 8 mm, på to meter målelengde 6 mm.
- Kjeller: Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet 18 mm, på to meter målelengde 12 mm. Bod vest: Målt høydeforskjell gjennom rommet 20 mm, på to meter målelengde 14 mm.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

- Det er observert at taksperrer og takpanel er avsluttet mot pipevanger uten gjeldende avstandskrav til brannbart materiale.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Innvendige dører

- Innerdører i kjeller har noe bruksslitasje.

VÅTROM

Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

Loft > Bad > Overflater, vegger og himling

- Takplatene i dusj er ikke utført i vanntett materiale og vil derfor være utsatt for vannsøl, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
- Det er ikke montert overgangslist av metall mellom våtromsplater og sokkelfliser men fuget.

Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Det er ikke høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved dør i henhold til forskrift krav.

Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Loft > Bad > Ventilasjon

- Våtrommet har kun ventilering via vindusventil, noe som gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN

Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

TOALETTROM

Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

- Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

- Kobberrør som ikke er utskiftet og som er eldre enn 33 år, har usikker fremtidig funksjon.

Innvendige avløpsrør

- Plastrør som er eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon og har økt risiko for lekkasjer.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannsbereder/tank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TOMTEFORHOLD

Forstøtningsmurer

- Det er påvist enkelte mindre skjevheter i forstøtningsmurene.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav til sikring.

Terrengforhold

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

- Vann og avløpsledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

INNVEDIG

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Det er påvist synlig fuktinntrekk på gulvet i ytterhjørne på vaskerommet.
- Hulltaking i begge ytterhjørner mot terreng avdekket forhøyede og skadelige fuktverdier i bunnsvillene.
- Synlig grunnmur på bod mot terreng har saltutslag samt avskalling av maling og mur, som følge av fuktinntrekk fra grunnen.

VÅTROM

Loft > Bad > Overflater gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kjeller > Vaskerom > Generell

- Eldre våtrom uten tettesjikt av gulv. For å oppfylle dagens krav til tetthet for våtrom, så må våtrommet påregnes renoveret.

Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i hulltakingen og tilstøtende konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Det er påvist fuktinntrekk i deler av kjelleren fra terreng og grunn som følge av svikt i dreneringen.

Elektrisk anlegg:

- El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper. Varmekabel på våtrom på loftet.
- Det anbefales at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget med bakgrunn i alder på el anlegget.
- Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
- Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil, brannfare eller funksjonssvikt i det elektriske anlegget.

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 1999 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Eiksund: Pusset opp badet. Skiftet rør fra loftet ned til kjelleren. Byttet badekaret med dusj vegger

IF forsikring: Skiftet kobberør på vaskerommet nede i kjelleren

Arbeidet utført av: Gjort av Per Ødegård fra Eiksund og IF forsikring

Punkt: 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: Var ordnet nytt membran.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: På grunn av masse regn så kan det komme inn litt vann. På grunn av terrasse gulvet er litt høyere en verandadøren

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt ev el-anlegg er nytt

Arbeidet utført av: Tussa

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fungerende elbil lader i garasjen

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vasket ned hele taket med huset og malt opp igjen.

Arbeid gjort av ufaglærte: Byget terrasse selv. Utvidet den terrassen oppe. Laget også enn terrasse på bakkenivå. Verandaen i midt etasjen ble gjort om til vinterstue for rundt ti år siden.

Arbeidet utført av: Construkter

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: Naboen på høyresiden (mot Flø) sendt ut nabovarsel angående utvide parkeringsplass.

Parkeringsplassen kommer

mest sannsynlig ikke til å ødelegge utsikten

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gjort en muntlig avtale med naboene om bruk av privatvei. Dem skal bidra med å vedlikeholde den

Punkt: 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vart gjort radonmåling for 15 til 20 år siden. Det var ikke utslag for det

Punkt: 21.1 Radonmåling

År: 2008

Verdi: Fikk ikke noe verdi kun et positiv svar

Kommentar fra selger: Utrolig flott utsikt fra eiendommen. Opparbeidet hage, steinbelagt med rullestein, bark og singel. Masse beplantering med hekk rundt alle siden. Innkjørsel laget av brostein. Pusser opp trapp nå, toppen av gelender, nede på terrassen bør skiftes. Fungerende utepeis/utegrill. Opp om huset er det mulighet for oppbevaring av ved.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Badekar på loftet fjernet og det ble montert dusj ifølge eiere.

2019:

- Bad på loftet ble oppusset med nytt rørapplegg fra kjeller ifølge eiere.

2017:

- Veranda frontfasade ble utvidet ifølge eiere.

2016:

- Hovedetasje ble tilbygget hagestue ifølge eiere.

2015:

- Montert en del nye vinduer og ytterdør ifølge eiere.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Reguleringsplan for Osnesbakkane datert 30.10.1980 viser at eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 487 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn 1

§ 6

BFS1

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Grad av utnyttning er sett til maks 30 % BYA.

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

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

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

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

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

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

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

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

til videreføring av reguleringsplan.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 487 m

KPHensynsonenavn 19800002

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

I henhold til regulering for Osnesbakkane datert 30.10.1980 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 487 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn 1

§ 6

BFS1

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Grad av utnytting er sett til maks 30 % BYA.

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

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

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

Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i byte. Garasje med port mot tilkomstveg kan plasserast inntil 5 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med tilkomstvegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass.

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

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

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Luft til luft varmepumpe, pipe er tilknyttet en malt elementpeis med glass og varmekabel på våtrom på loftet.

Varmekabel på våtrom på loftet.

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

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

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har garasje på 30 m².

Garasjen er oppført i 1995. Den har ytterdør og leddport av plastbelagt metall med portåpner. Det er el-opplegg med lys og stikkontakter. El bil lader er montert.

Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av asfalt og belegningsstein.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1949.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

I dette tilfelle foreligger det et sett med hustegninger i kommunens arkiver.

Det er ikke samsvar mellom tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Innglasset balkong og garasje er ikke inntegnet.

- To av soverommene på loftet, samt kjellertsue og bod/uinnrddet rom i underetasje er i tegninger merket som "Hybel".

Selv om tiltak utført før 1965 ikke er søknadspliktige vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve senere ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Eier opplyser om måling utført i 2008 med positivt resultat, men har ikke dokumentasjon på dette.

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 tre plan og inneholder:

Loft:

BRA-i 50 kvm: Garderobe/soverom, gang, bad og 2 soverom

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

Hovedetasje:

BRA-i 57 kvm: Stue/kjøkken, gang og toalettrom

BRA-b 8 kvm: Innglasset balkong

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 50 kvm: Trapperom, vaskerom, kjellerstue og bod/uinnredet rom.

BRA-e 3 kvm: Utvendig bod

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 30 kvm: Garasje

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har profilerte, lakkerte skapfronter og fronter med glass. Det er laminatbenkeplater med vinylbelegg og nedfelt vask. Veggene over benkeplatene har fliser. Det er utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap, samt ventilator med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM/TOALETTROM

Bad på loftet:

Badet har malte takplater, våtromsplater på veggene og flislagt gulv med sokkelfliser. Det er baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger med glassdør. Ventilasjonen er naturlig via vindusventil.

Toalettrom i hovedetasje:

Toalettrommet har malte plater i tak, vegger med malt strie og panel, samt gulv med vinylbelegg. Rommet er utstyrt med speil, servant og vegghengt wc. Ventilasjonen er naturlig.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerommet har malt panel i tak, beiset panel på veggene og malt betonggulv. Det er skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

OVERFLATER

Gulv: vinylbelegg, teppe, laminatgulv, gulvbord og betong.

Vegger: tapet, malt strie, beiset panel, vinyltapet, panel, betong, malt panel og malte panelplater.

Himling: malte flater, beiset panel, panel og malt panel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper. Varmekabel på våtrom på loftet.
- Branntekniske forhold: Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du

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

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 33 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 198 m²

TBA: 42 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m² Trapperom, vaskerom, kjellerstue og bod/uinnredet rom

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 57 m² Stue/kjøkken, gang og toalettrom

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

25 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

2 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG:

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

Kommentar: Utvidelse av veranda og tilbygg av hagestue fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

GARASJE:

Det foreligger ikke tegninger

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 800 000,-

VERDITAKST

Kr 3 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 354,- 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 3 951,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 974 376,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 897 505,- 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. 3 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 95 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 113 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 913 990,- (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:

1516/7/145:

05.03.2004 - Dokumentnr: 3303 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:334

Med flere bestemmelser

Veirett for naboeiendom.

11.12.1943 - Dokumentnr: 401085 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1516 Gnr:7 Bnr:10

GRUNNBOKSDATO
15.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
29.09.2026

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. 50000.00 (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

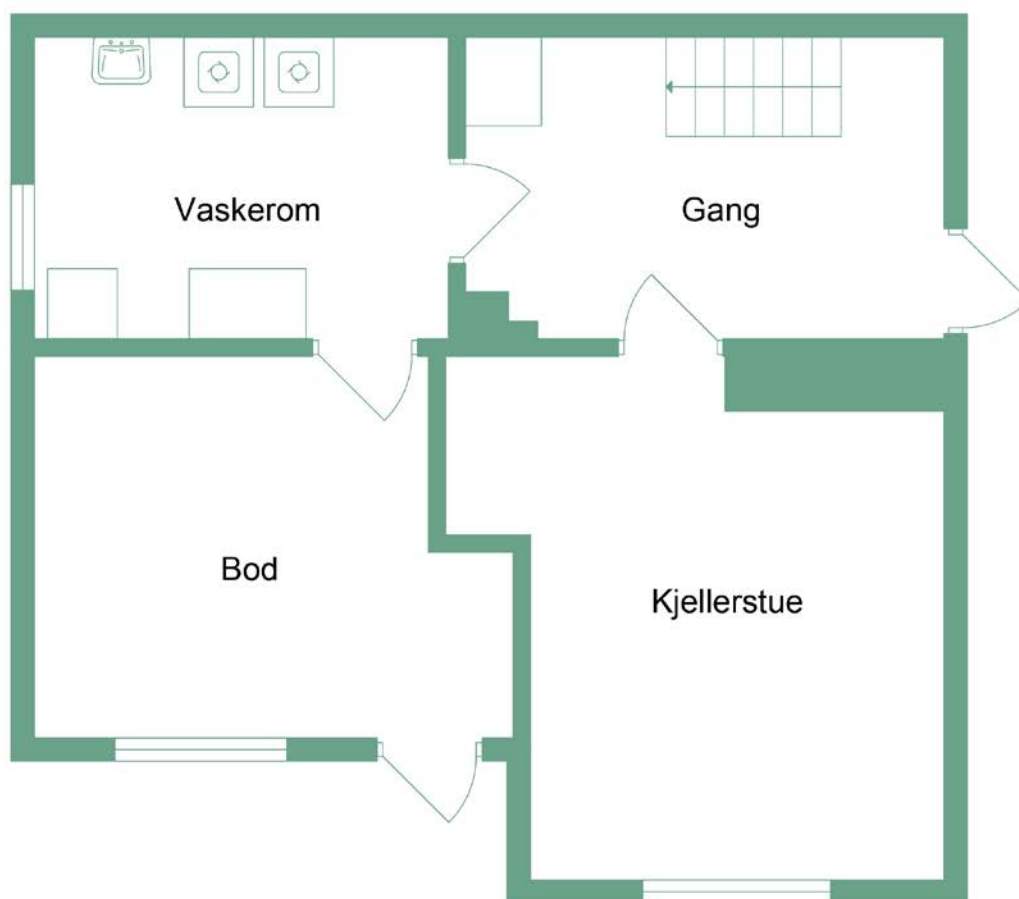
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



notar

Brunevegen 4

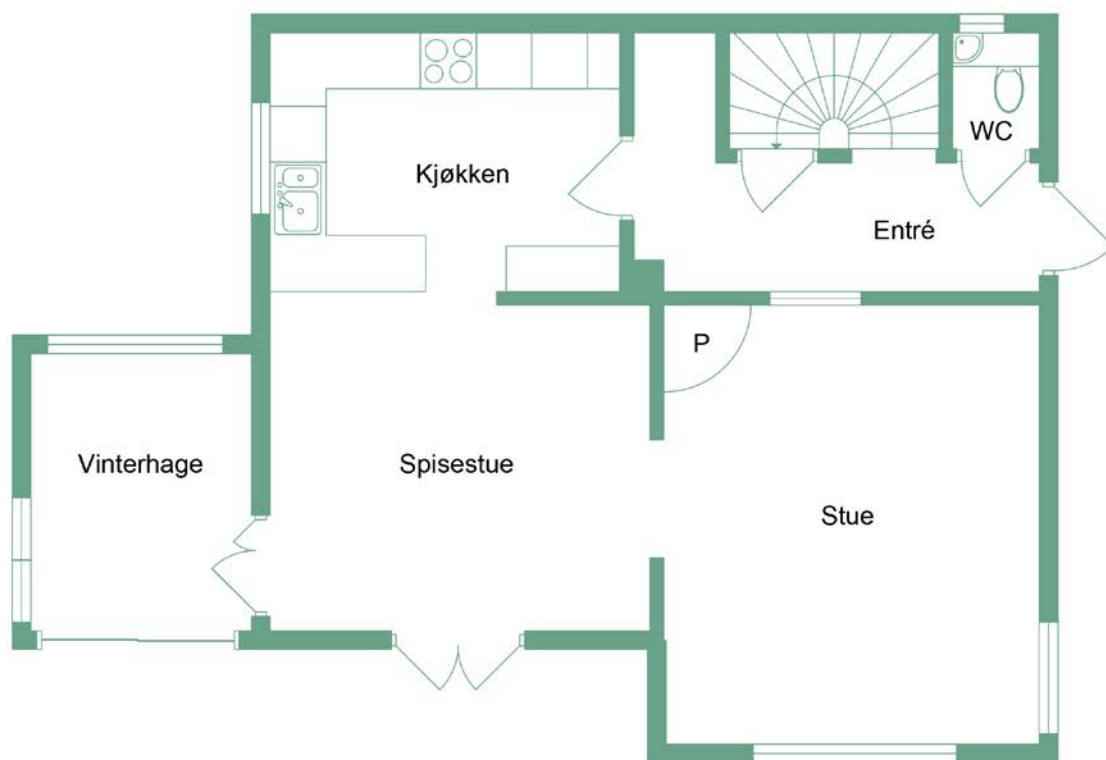
U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Brunevegen 4

1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Brunevegen 4

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

BRUNEVEGEN 4

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Brunevegen 4, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 7, bnr. 145

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 14.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2042

Eiendomsverdi ref nr: NZ1546

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, beslag, takstige og pipeledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger av maskinlaft med papp og liggende malt bordkledning. Vinduer og dører av pvc og tre malte med to lags og enkle glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Veranda og terrasse i betong med terrassebord og vinylbelegg. Rekkverk, levegg og trapp av tre malt. Hagestue i trekonstruksjon med taktekkning av metall. Takvinduer, vinduer og skyvedør av metall. Grunnmur og fundamenter av malt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, beiset panel, panel og malt panel. Vegger tapet, malt strie, beiset panel, vinyltapet, panel, betong, malt panel og malte panelplater. Gulv vinylbelegg, teppe, laminatgulv, gulvbord og betong. Etasjeskille i tre og kjellergulv av betong. Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en malt elementpeis med glass. Trapper og rekkverk av tre malte med trappepenn med vinylbelegg. Innerdører malte og finert innerdør. Skyvedør malt med glass. Dør stue tett med glassbyggerstein. Malte garderobeskap og garderobe innredning av metall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Loft bad. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger med glassdør.

Kjeller vaskerom. Tak malt panel. Vegger beisa panel. Gulv malt betong. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med vinylbelegg med nedfelt vask. Fliser på vegger over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Wc. Tak malte plater. Vegger malt strie og panel. Gulv vinylbelegg. Speil, servant og vegghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk hagestue. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper. Varmekabel våtrom loft. Brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtgrunn. Ukjent byggegrunn, drenering og fuksikring. Forstøtningsmurer. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Trapp hovedinngang av betong malt med metall rekkverk. Trapper av naturstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

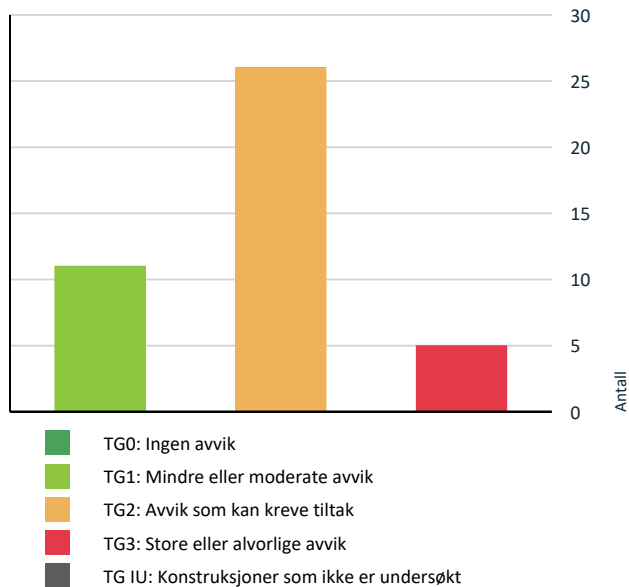
Utvidelse av veranda og tilbygg av hagestue fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Garasje

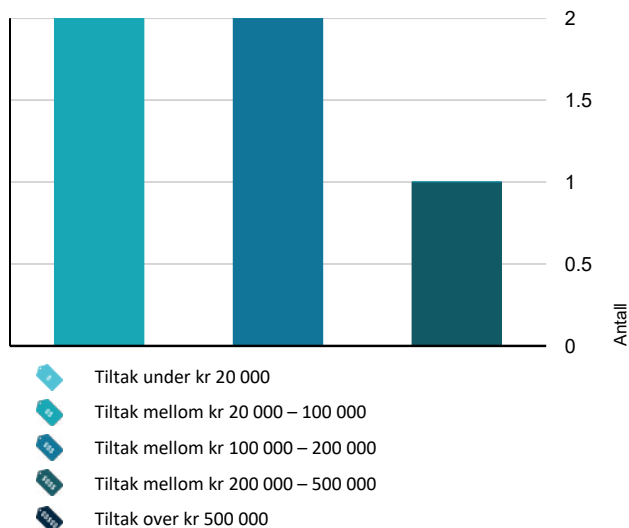
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hagestue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
❗	Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
❗	Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
❗	Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗	Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ❗ Det mangler snøfangere. Takvinkel og type takteking [Gå til side](#) tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- ❗ Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på slike konstruksjoner.
- ❗ Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på terrasse.
- ❗ Rekkverk på utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ❗ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ❗ Det er ikke montert rekkverk på alle utvendig trapper.
- ❗ Trappen fra verandaen har dårlig funksjonalitet, da den er smale inntrinn, bratt og vanskelig å gå i.
- ❗ Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- ❗ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- ❗ Åpninger i rekkverkene er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ❗ Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ❗ Åpninger mellom trappetrinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ❗ Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.
- ❗ Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget med bakgrunn i alder på el anlegget.
- ❗ Det er ikke montert veggmontert rømningsstige fra loftet.
- ❗ Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav til sikring.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Eiere

Tilbygg / modernisering

2022	Våtrom	Badekar på loftet fjernet og det ble montert dusj ifølge eiere.
2019	Våtrom	Bad på loftet ble oppusset med nytt røropplegg fra kjeller ifølge eiere.
2016	Tilbygg	Hovedetasje ble tilbygget hagestue ifølge eiere.
2017	Veranda	Veranda frontfasade ble utvidet ifølge eiere.
2015	Vedlikehold	Montert enkelt nye vinduer og ytterdør ifølge eiere.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen er noe slitt og har noe mosevekst.
- Det er ikke montert fuglesperre innunder taksteinen på kontrollerte plasser.
- Lufting av taksteinen ved takrenner er stedvis tettet med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre behov for vedlikehold og utskiftinger.
- Taktekkingen bør rengjøres for mose, da mose holder på fuktighet og kan føre til redusert levetid på taktekkingen.
- Fuglesperre bør monteres der dette mangler, for å hindre at fugler og smådyr kommer inn under taktekingen.
- Isopor som tetter luftingen ved takrennen bør fjernes, og luftingen må sikres fugebad for ivareta luftingen av taksteinen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag, takstige og pipekledning av metall. Vurdert fra bakkenivå og takstige, da en nærmere kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslag løsninger i tilknytting til takoppløftene, det er ikke montert bly beslag i overgang bordkledning og takstein.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrennesystemet er slitt, og takrennene bør rengjøres for å sikre tilfredsstillende funksjon og avrenning.
- Det mangler snøfangere. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Utett overgang bordkledning og takstein kan føre til fuktinntrekk ved takoppløtene, med risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.
- Det anbefales og monteres blybeslag i overgangen mellom bordkledning og takstein for å sikre tett overgang og forebygge fuktinntrekk.
- Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktinntrekk i kjeller.
- Takrennene bør rengjøres og vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende avrenning fra taket.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Takkonstruksjonen har to kryp loft med gulv monteret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen eldre og mindre punktvis fuktskader i taktroet.
- Kryploftene har ingen synlig ventilering eller ventiler utover mulighet for åpne vinduer på det ene kryp loftet.
- Det ble på deler av kryp loftet registrert noen små hauger med borrestøv etter mott.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i taktroet bør holdes under observasjon, for å avdekke eventuell tegn til utvikling av ytterligere skader.
- Det anbefales å bedre ventileringen av kryploftene ved å montere ventiler eller lignende i gavlveggene.
- Manglende ventilering kan føre til kondensering som kan medføre risiko for kondens og fuktskader.
- Det bør iverksettes tiltak for bekjempelse av mott, for å unngå videre skade på trekonstruksjonene og redusert bæreevne over tid.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av maskinlåt med papp og liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av deler av bordkledning mot grunnmur.
- Det ble ikke registrert montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren på stikkprøve kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør monteres musesperre bak bordkledningen i overgang mot grunnmur for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for inntrenging av skadedyr, som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av pvc og tre malte med to lags og enkle glass. Utvendig malt listverk med beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer ikke lar seg åpne, og at noen vinduer henger ved åpning og lukking.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, synlig som avskalling av maling og svertesopp på treverket.
- Vinduer som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert lufting, dårligere innneklima og økt slitasje på vinduene.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklimate, samt kontrollere vinduene isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Verandadører og kjelldør av pvc og tre malte med to-lags og enkelt glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Utvendig malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under dørtersklene på alle dører. Det forekommer noe fuktinntrekk ved dørtersklene på verandadørene ifølge eiere.
- Det er påvist at enkelte dører henger ved åpning og lukking, noe som gjør dem vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under dørtersklene på alle dører for å hindre videre fuktinntrekk.
- Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader i terskel og tilstøtende konstruksjoner.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Dører bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og redusere slitasje. Uten tiltak vil dette reduserer levetid på dører.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av betong og tre med terrassebord og vinylbelegg. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse bjelkelag med terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Terrassen har en del skjevheter, noe som indikerer svikt i fundamenteringen.
- Skjevheter i terrasse medfører at det står en vanndam på terrassedekket.
- Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av fundamenteringen for å rette opp skjevhetene i terrassen. Uten tiltak vil skjevhetene utvikle seg videre.
- Det bør utbedres fall på terrassedekket slik at vann ledes bort og det ikke dannes vanndammer.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.
- Lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra veranda til terrasse av tre. Trapp hovedinngang av betong malt med rekkverk av metall. Terrengtrapper av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk på utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på alle utvendig trapper.
- Trappen fra verandaen har dårlig funksjonalitet, da den er smale inntrinn, bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon.

1 TG 2 Hagestue

Beskrivelse

Taktekking av plastbelagt metall med takrenner. Takvinduer av metall. Takkonstruksjon av sperrer og limtre med ukjent undertak. Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer og skyvedør av metall. Gulv i tre med tre søyler til betongsøyler. Innvendig tak malt panel, vegger malte panelplater og gulv vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag ved dørterskel, og det er opplyst at det har vært fuktinntrekk ved dørterskel.
- Bjelkelaget er underkledd med undertak for taktekking, det er åpninger i skjøter som vil gi varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag ved dørterskelen for å hindre videre fuktinntrekk.
- Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader i terskel og tilstøtende konstruksjoner.
- Åpningene i skjøtene på underkledning av bjelkelag bør tettes for å redusere varmetap.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg, teppe, laminatgulv, gulvbord og betong.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte flater, beiset panel, panel og malt panel. Vegger tapet, malt strie, beiset panel, vinyltapet, panel, betong, malt panel og malte panelplater.

1 TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille bjelkelag med gulvbord. Kjellergulv av betong med oppforet tregulv på et rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell på gulvene mellom rom i kjeller til mellom ca. 40–130 mm.

Tilstandsrapport

- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter.

Loft: Soverom øst: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 20 mm.- Soverom vest: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 8 mm.

Hovedetasje: Stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 10 mm. Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet 8 mm, på to meter målelengde 6 mm.

Kjeller: Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet 18 mm, på to meter målelengde 12 mm. Bod vest: Målt høydeforskjell gjennom rommet 20 mm, på to meter målelengde 14 mm.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av høydeforskjellene er ikke til hinder for bruken av rommene, men kan medføre noen utfordringer for personer med nedsatt bevegelighet.
- Skjevhetene vurderes ikke å være til hinder for normal bruk, men kan medføre noen utfordringer ved for eksempel møblering.
- Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak og rette opp skjevheten i gulvene.
- Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinpipe av teglstein med feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en malt elementpeis med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er observert at taksperrer og takpanel er avsluttet mot pipevanger uten gjeldende avstandskrav til brannbart materiale.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom pipevanger og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende brannkrav.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i begge ytterhjørner mot terreng. Deler av kjellerrom mot vest har åpen synlig grunnmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktinntrekk på gulvet i ytterhjørne på vaskerommet.
- Hulltaking i begge ytterhjørner mot terreng avdekket forhøyede og skadelige fuktverdier i bunnsvillene.
- Synlig grunnmur på bod mot terreng har saltutslag samt avskalling av maling og mur, som følge av fuktinntrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller
- Det må foretas nærmere undersøkelse av omfanget av fuktskader i fremforede vegger mot terreng.
- Skadelige fuktverdier i bunnsvillene kan føre til råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
- Uten tiltak for å stoppe fuktinntrekk vil det medføre behov for omfattende utbedringer dersom skadene får utvikle seg videre.
- Utvendig fuktsikring og drenering bør utbedres/utskiftes for å hindre videre fuktinntrekk til kjeller.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, og redusert levetid på innvendige tre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre malte med tette og åpne trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverkene er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trappetrinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører. Finert innerdør og malte tredører. Skyvedør malt med glass. Dør stue tettet med glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:

- Innerdører i kjeller har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd garderobeskap malte. Garderobe innredning i metall. Malte garderobeskap.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Takplatene i dusj er ikke utført i vanntett materiale og vil derfor være utsatt for vannsøl, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
- Det er ikke montert overgangslist av metall mellom våtromsplater og sokkelfliser men fuget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Det bør monteres overgangslist av metall mellom våtromsplater og sokkelfliser for å sikre en varig og tett overgang.
- Manglende overgangslist kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

1 TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt med motfall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres korrekt fall mot sluk slik at bruksvann ledes effektivt til sluk.
- Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til at vann renner ut av våtrommet.
- Tiltak for å utbedre fallforholdene bør vurderes for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved dør i henhold til forskrift krav.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk, og det kan oppstå vanndammer på gulvet.

LOFT > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghegt wc og dusjvegger med glassdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.

LOFT > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vindusventil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet har kun ventilering via vindusventil, noe som gir begrenset luftutsiftning sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk.
- Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, risiko for muggdannelse og redusert innneklima.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malt panel. Vegger beisa panel. Gulv malt betong. Skylllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Eldre våtrom uten tettesjikt av gulv. For å oppfylle dagens krav til tetthet for våtrom, så må våtrommet påregnes renoveret.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført ved hulltaking i vegg ved skyllekar.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i hulltakingen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Konstaterte fuktskader i fremforet vegg innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for videre utvikling av fuktskader.
- Fuktskader omfang må kartlegges og fuktade materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med vinylbelegg med nedfelt vask. Fliser på vegger over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt strie og panel. Gulv vinylbelegg.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Speil, servant og vegghengt wc.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon ved å montere mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør som ikke er utskiftet og som er eldre enn 33 år, har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Plastrør som er eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon og har økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig innelima og risiko for muggdannelse.

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

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper. Varmekabel på våtrom på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget med bakgrunn i alder på el anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil, brannfare eller funksjonssvikt i det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert veggmontert rømningsstige fra loftet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktinntrekk i deler av kjelleren fra terreng og grunn som følge av svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere kontroll av drenering og fuktsikring, for å kartlegge tilstand og årsaken til fuktinntrekk.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.
- Det kan ikke utelukkes at drenering og fuktsikring må utskiftes for å hindre videre fuktinntrekk i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong malt.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte mindre skjevheter i forstøtningmurene.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav til sikring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med risiko for personskader
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrekk i kjeller.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vann og avløpsledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Eldre vann og avløpsrør er svekket, da er det økt risiko for brudd, lekkasjer og inntrengning av røtter i rørene som fører til tilstopping.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på slike konstruksjoner.
- Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens forskriftskrav til høyde for rekkverk på terrasse.
- Rekkverk på utvendig trapper er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på alle utvendig trapper.
- Trappen fra verandaen har dårlig funksjonalitet, da den er smale inntrinn, bratt og vanskelig å gå i.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Åpninger i rekkverkene er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trappetrinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget med bakgrunn i alder på el anlegget.
- Det er ikke montert veggmontert rømningsstige fra loftet.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav til sikring.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feiluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil, brannfare eller funksjonssvikt i det elektriske anlegget.
- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med risiko for personskader
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Eiere

Standard

Normal standard utifra alder på bygget.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt med bakgrunn i alder.

Beskrivelse

Torvtak med takrenner. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Ringmur og gulv av betong. Vinduer av tre malte med to lags glass. Ytterdør og leddport av plastbelagt metall med portåpner. El -opplegg lys og stikkontakter. El bil lader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/157 m²

Enebolig: 3 Soverom, 2 Gang, Bad, Stue/kjøkken, Toalettrom, Innglasset balkong, Trapperom, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked, og omsetningstiden på denne type eiendom 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	M² PRIS
1 Krushammarvegen 15 ,6065 ULSTEINVIK 133 m² 1947 2 sov	24-03-2026	3 490 000	3 350 000		3 350 000	25 188
2 Solstien 10 ,6065 ULSTEINVIK 169 m² 1950 5 sov	20-05-2024	3 990 000	3 900 000		3 900 000	23 077
3 Osnesbakken 6 ,6065 ULSTEINVIK 149 m² 1957 3 sov	09-04-2026	3 490 000	3 450 000		3 450 000	21 975
4 Prost Ankers gate 33 ,6065 ULSTEINVIK 156 m² 1965 3 sov	16-07-2025	3 450 000	3 375 000		3 375 000	21 226
5 Osnesbakken 28 ,6065 ULSTEINVIK 157 m² 1974 3 sov	27-01-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	17 879
6 Osnesvegen 53 ,6065 ULSTEINVIK 204 m² 1927 4 sov	18-08-2025	2 900 000	2 975 000		2 975 000	14 583
7 Krushammarvegen 21 ,6065 ULSTEINVIK 157 m² 1967 3 sov	21-05-2025	2 200 000	2 350 000		2 350 000	13 988
8 Osbergvegen 18 ,6065 ULSTEINVIK 143 m² 1953 4 sov	07-08-2024	1 800 000	1 800 000		1 800 000	9 626

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

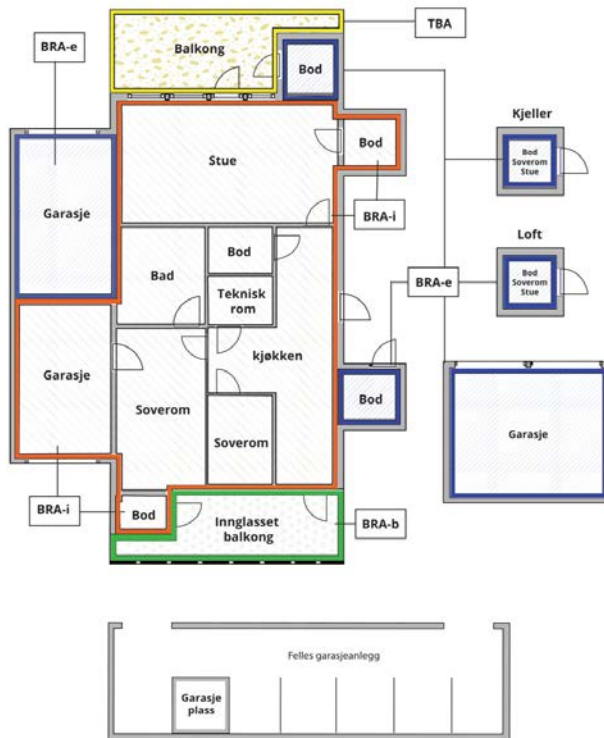
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	50			50	2	2	52
Hovedetasje	57		8	65	15		65
Kjeller	50	3		53	25		53
SUM	157	3	8		42	2	170
SUM BRA	168						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvidelse av veranda og tilbygg av hagestue fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Øyvind Tjervå	Takstingeniør
	Greta Notanes	Eier
	Helge Lars Notanes	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	145		0	486.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brunevegen 4 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Notanes Greta, Notanes Helge Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollerte.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Osnesbakkane med planidentifikasjon: 19800002. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betong platter, trapp med rekkverk av metall, forstøtningsmurer, tre terrasse, kunstgress, singel, hekk, blomsterbed, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt og belegningsstein. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

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
1 200 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tussa tilsynsrapport	22.08.2012		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2017		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Planopplysninger	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	14.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomgang av rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0123/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Greta Notanes	Helge Lars Notanes

Gateadresse	
Brunevegen 4	

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0123/26

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: GN, HLN

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GN, HLN

2

Document reference: 3-0123/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vasket ned hele takket med huset og malt opp igjen. Arbeid gjort av ufaglærte: Byget terrasse selv. Utvidet den terrassen oppe. Laget også enn terrasse på bakkenivå. Verandaen i midt etasjen ble gjort om til vinterstue for rundt ti år siden.

Arbeid utført av

Construkter

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

Naboen på høyresiden (mot Flø) sendt ut nabovarsel angående utvide parkeringsplass. Parkeringsplassen kommer mest sannsynlig ikke til å ødelegge utsikten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort en muntlig avtale med naboene om bruk av privatvei. Dem skal bidra med å vedlikeholde den.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vart gjort radonmåling for 15 til 20 år siden. Det var ikke utslag for det.

21.1 Radonmåling

År

2008

Verdi

Fikk ikke noe verdi kun et positiv svar.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Utrolig flott utsikt fra eiendommen. Opparbeidet hage, steinbelagt med rullestein, bark og singel. Masse beplantning med hekk rundt alle siden. Innkjørsel laget av brostein. Pusser opp trapp nå, toppen av gelender, nede på terrassen bør skiftes. Fungerende utepeis/utegrill. Opp om huset er det mulighet for oppbevaring av ved.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Greta Notanes	bd45188d7f24fd69b6e56 cc70df3b84d613cb4dd	16.07.2026 08:50:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Notanes	bca2c87290d364cb1e7ce 69e563facb3ceaf7ea7	16.07.2026 08:54:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0123/26

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



Adresse

Brunevegen 4, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

18.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-354918

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179510723

Gårdsnummer

7

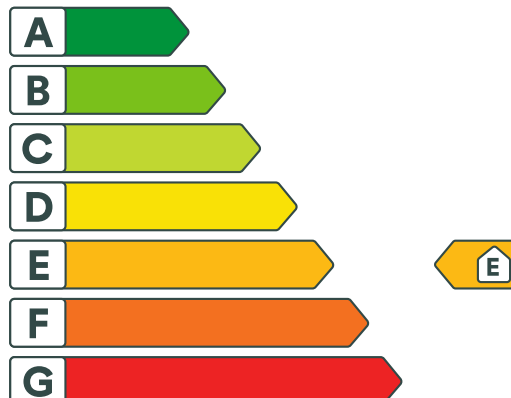
Bruksnummer

145

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1949

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

157,0 m²

Oppvarmet bruksareal

157,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

290,82



Brunevegen 4, 6065 ULSTEINVIK

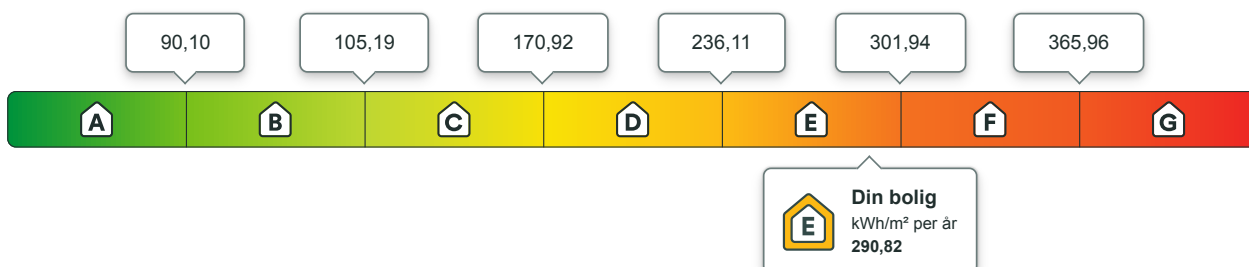


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
46 227,83

kWh/m² per år
272,78

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Brunevegen 4, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Brunevegen 4, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

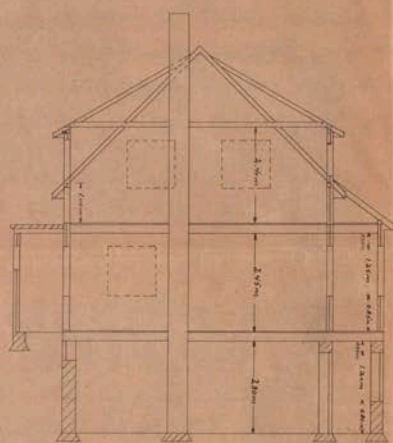
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

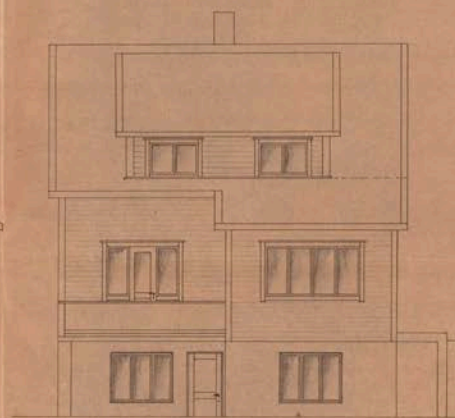
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

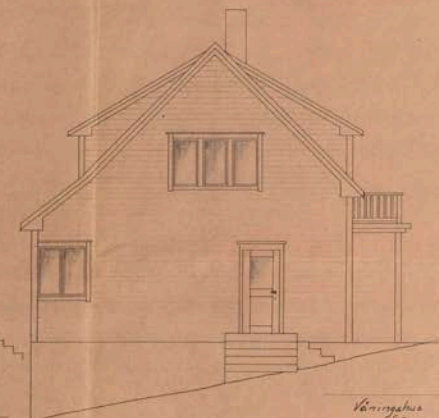
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Tverrsnitt

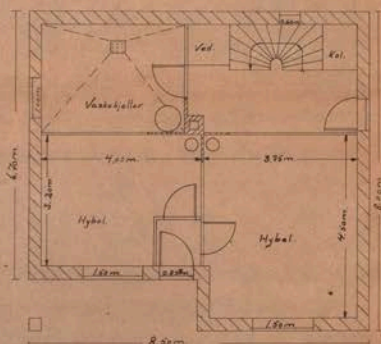


Fasade Vest

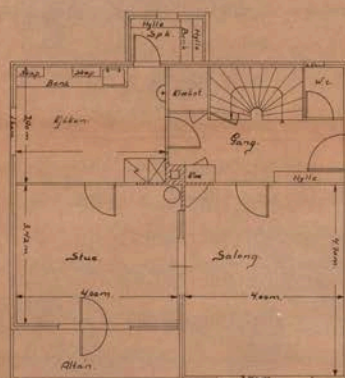


Fasade Syd

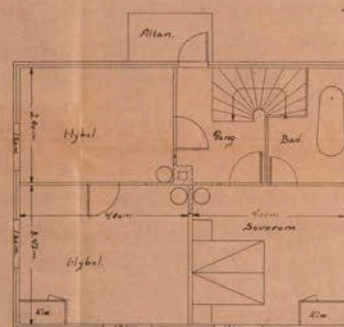
Værningshus
for
Ruben Rasmussen
M: 50
S. Hofseth



Kjellerplan



1. Etg.



2. Etg.

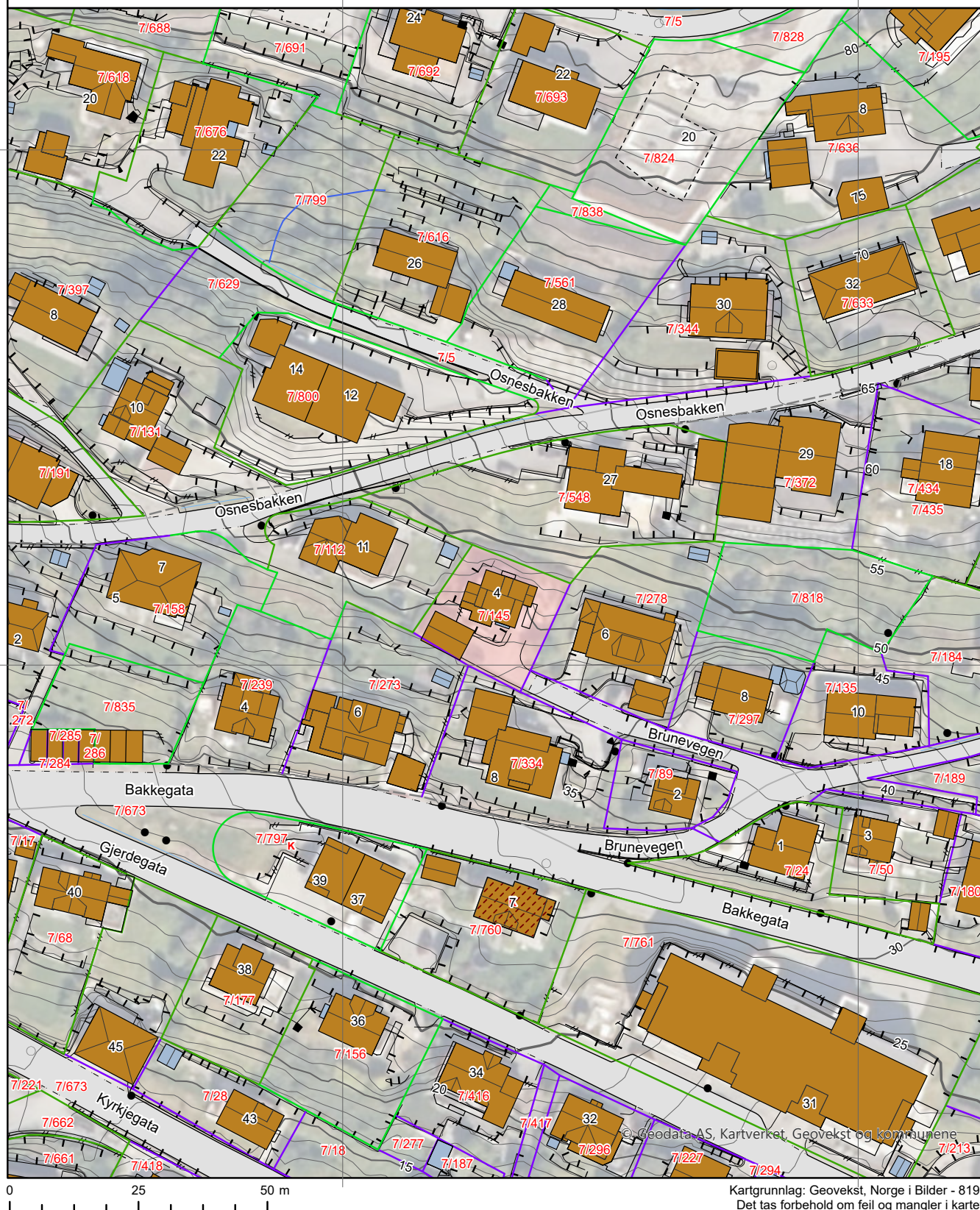
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/7/145/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 10.7.2026



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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



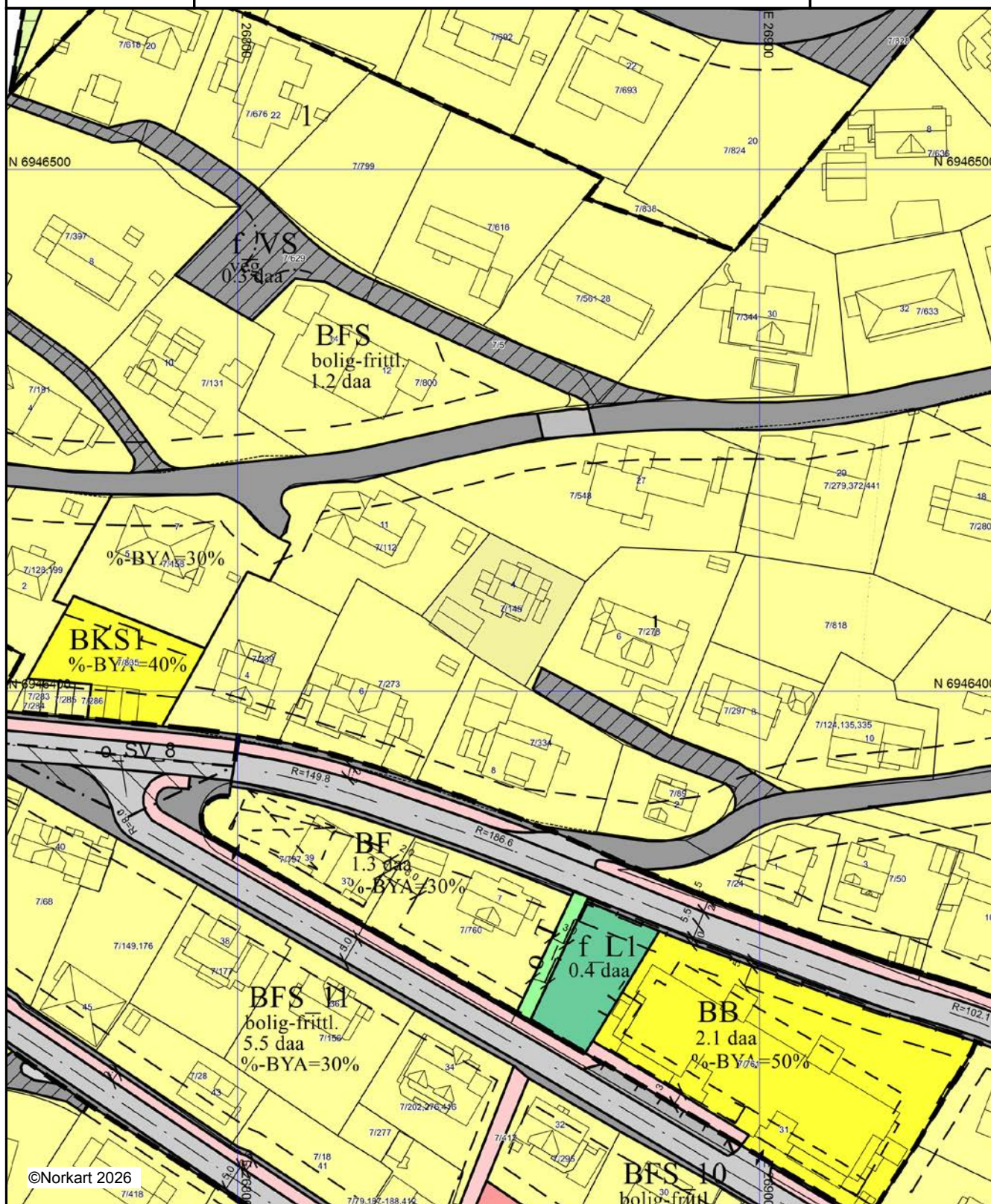
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 7/145
Adresse: Brunevegen 4
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Frittliggjande småhusbusetnad
-  Konsentrert småhusbusetnad
-  Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Annafriområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Bustader - blokker
-  Forsamlingslokale
-  Leikeplass
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering

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

-  Turveg

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonengrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Formålsgrænse
-  Byggjegrænse
-  Byggjelinje
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Abc Påskrift areal
-  Abc Påskrift utnytting
-  Abc Påskrift breidde
-  Abc Påskrift radius
-  Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

OSNESBAKKANE

PlanID: 19800002

Stadfesta i Molde, 30.10.80 sist revidert 16.05.2024

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

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

§ 1

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

§ 2

Område for bustader, svak utnytting

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

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

§ 3

Område for offentlege bygningar

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

§ 4

Felles leikeplass

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

§ 5

Fellesføresegner

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

og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel og materialbruk. Farge på huset skal godkjennast av bygningsrådet.

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

Stadfesta i Molde, 30.10.80

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

§ 6 **BFS1**

Området er regulert til frittliggande småhusbebyggelse.

Grad av utnytting er sett til maks 30 % BYA.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 **BKS1**

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Innanfor BKS1 kan det førast opp éin tomannsbustad.

Grad av utnytting er sett til maks 40 % BYA.

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

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

§ 8

Rekkefølgekrav

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



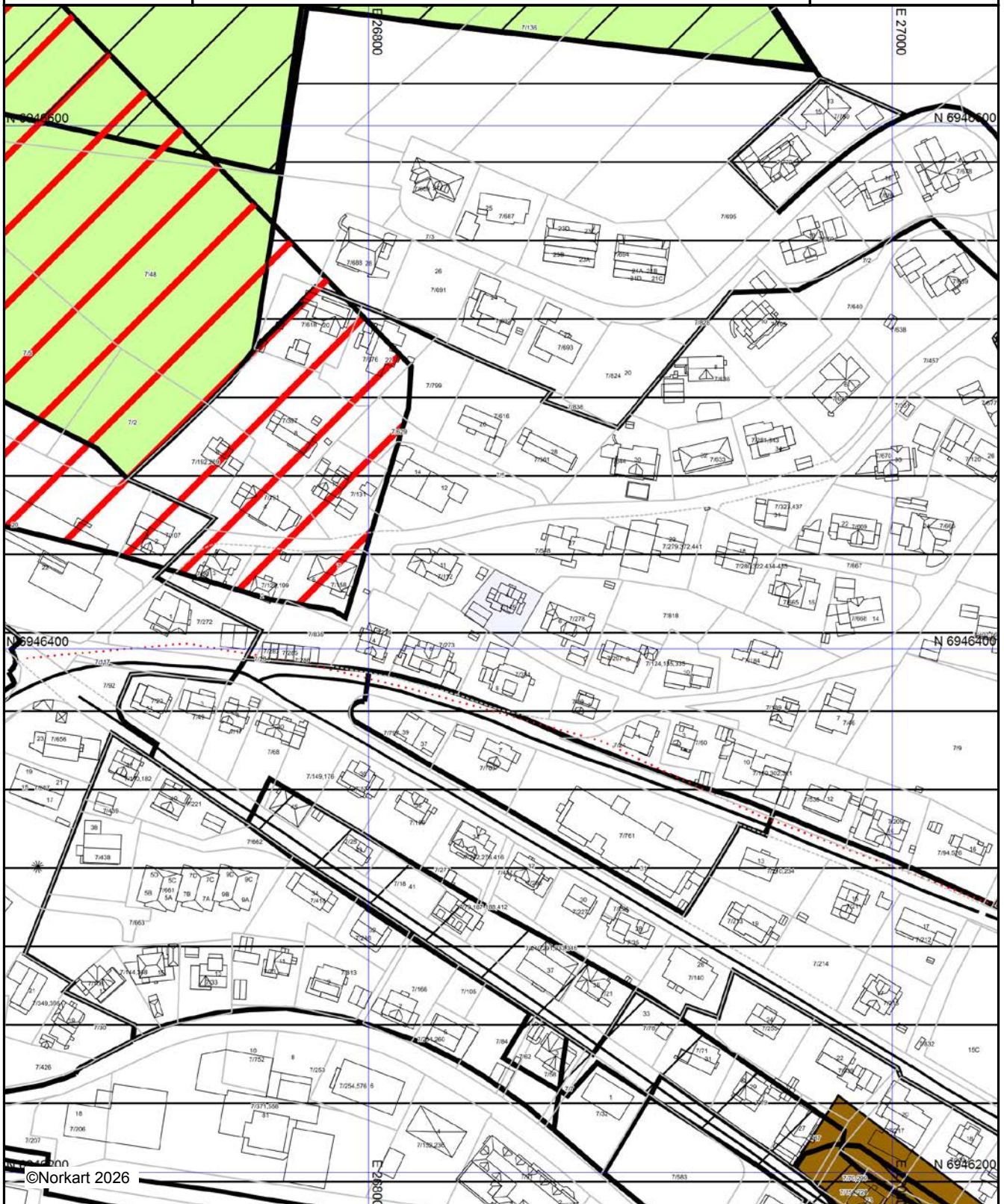
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 7/145
Adresse: Brunevegen 4
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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

Tegnforklaring

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

-  Bustadar - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig

Landbruks-, natur- og friluftsfomål og reindrift (PBL

-  LNF-areal - noverande

Omsynsone (PBL2008 §11-8)

-  H310-Faresone - Ras- og skredfare
-  H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv
-  H550-Angittomsynsone - omsyn landskap
-  H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Fomying
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

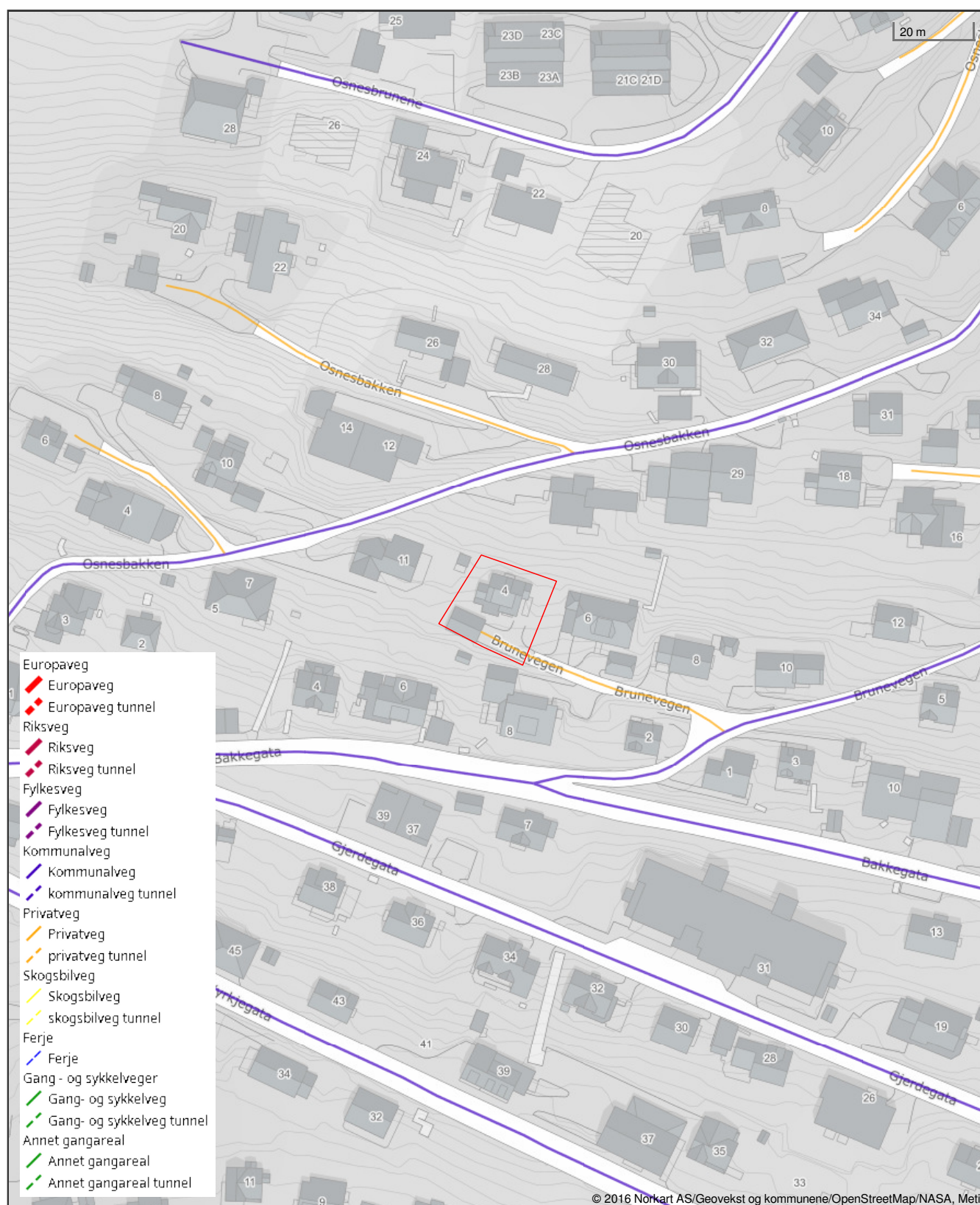
-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 7/145//



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

Brunevegen 4 - Nabolaget Osnes øvre/Bugarden - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Reiten	4 min
Linje 301	0.3 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	30 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 9 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	9 min
447 elever, 27 klasser	0.7 km
Ulstein skule (1-7 kl.)	22 min
84 elever, 7 klasser	2 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min
324 elever, 25 klasser	0.9 km
Ulstein vidaregåande skule	6 min
550 elever	2.9 km
Herøy vidaregåande skule	30 min
301 elever	28.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Arena Ulstein	8 min
Quality Hotel Ulstein	15 min

«Det er rolig, sentrumsnært, vennlig, trygt, respektfullt og ett veldig godt og bra nabolag hvor barn og dyr kan vokse opp i.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

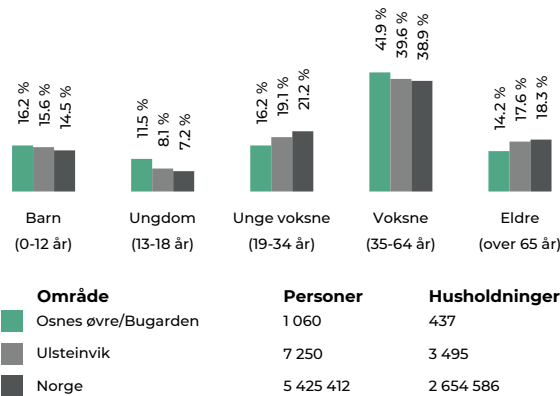
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år)	5 min
65 barn	0.4 km
Sætra barnehage (0-5 år)	16 min
43 barn	1.2 km
Vikemarka barnehage (0-5 år)	22 min
66 barn	1.7 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik	9 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Kiwi Ulsteinvik	14 min



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

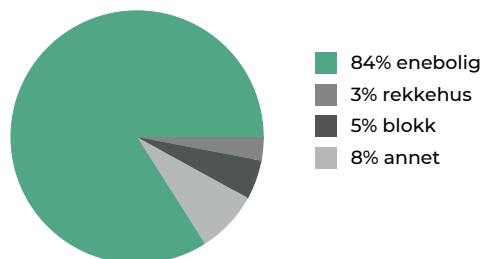
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

🏀	Ulstein barneskole ballbinge	10 min 🚶
	Ballspill	0.8 km
🏀	Ulsteinvik skole	9 min 🚶
	Aktivitetshall, fotball	0.8 km
🏊	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	12 min 🚶
🏊	Aktiv Trening Ulstein Varleite	5 min 🚶

Boligmasse



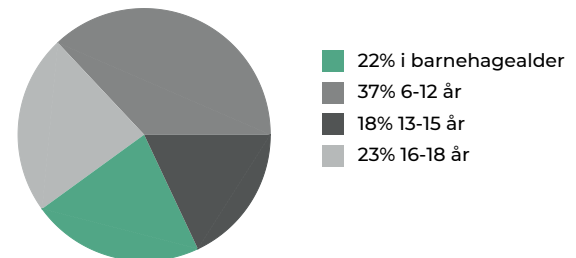
«Boligområde med nærhet til fjellet i rolige omgivelser. Hyggelig naboskap og stille nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

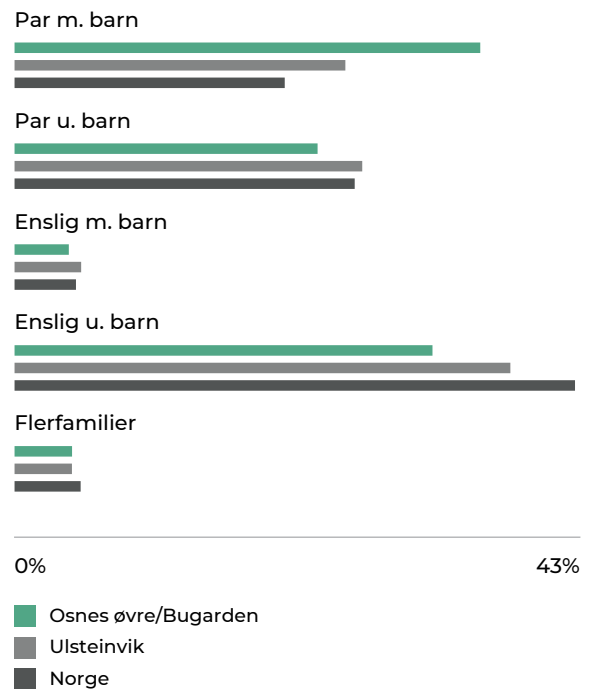
Varer/Tjenester

🏠	Blåhuset	9 min 🚶
🏪	Apotek 1 Ulstein	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

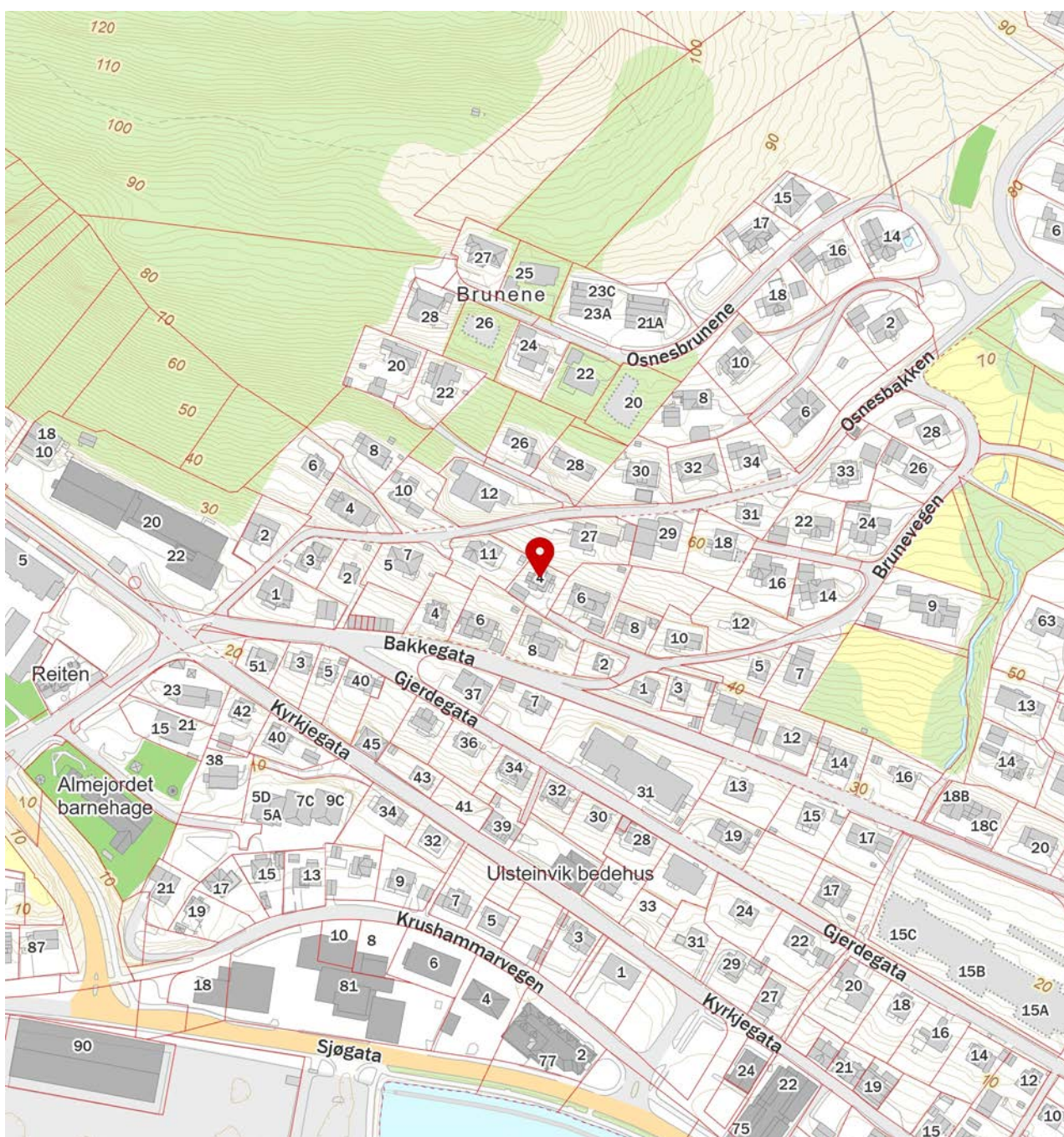
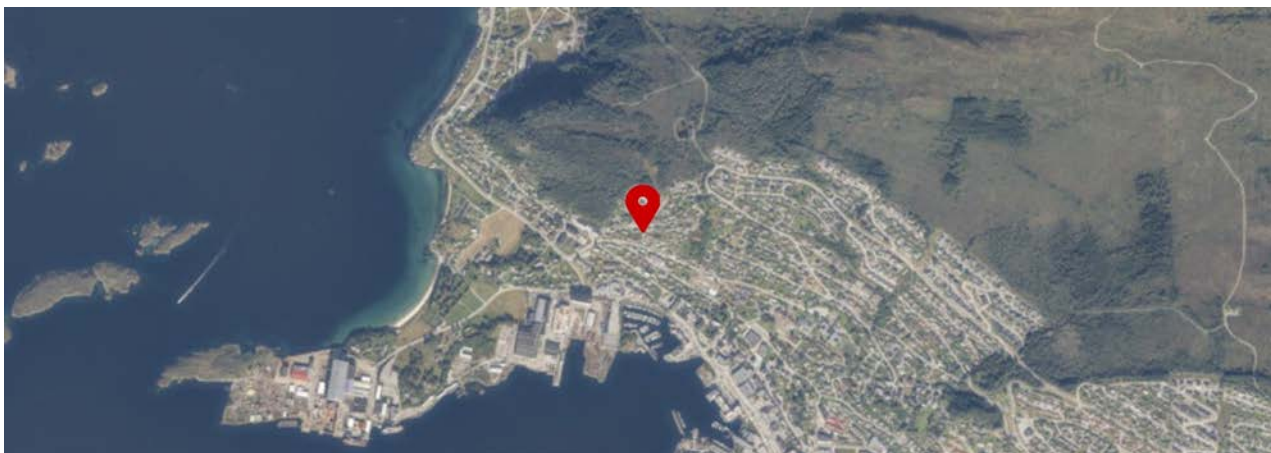


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

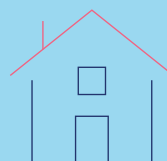
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0123/26

Adresse: Brunevegen 4, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 7, bnr. 145 i
Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/