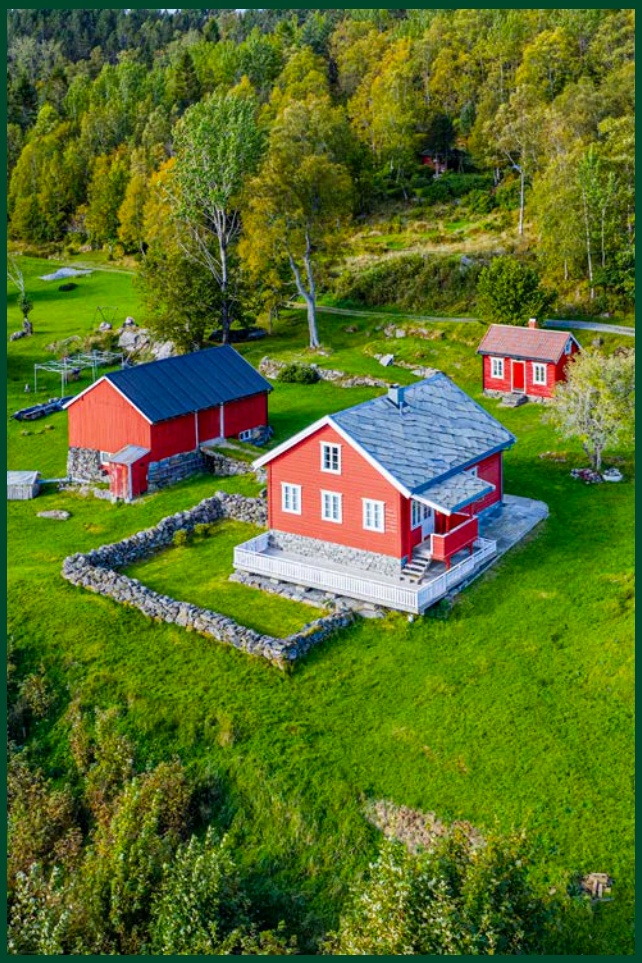
notar







EIKSUND

Søre Eika 266

Hytte/Fritidseiendom - innland | BRA-i/BRA Total 95/176 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 596 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





EIKSUND/EIKA - Koselig fritidseiendom med anneks og løe meget fint beliggende på stor og solrik utsiktstomt på Søre Eika







Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	16
Ditt nye nabolag	29
Om eiendommen	32
Vedlegg	43
Budskjema	95

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 106 240,-
Totalpris	Kr 3 596 240,-
BRA-i/BRA Total	95/176 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - innland
Byggeår	2012
Soverom	3
Etasjer	2





Din megler



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner

martin@notar.no
971 14 280

Jeg har jobbet i Notar siden 2011. Jeg jobber til daglig ved vår avdeling i Ulsteinvik, der jeg nå er eiendomsmegler, salgsleder og partner. Mitt hovedområde er kommunene Ulstein, Hareid, Herøy og Sande, der jeg selger alt fra eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leiligheter, tomter, landbrukseiendommer og fritidsboliger, og har for øvrig hovedansvaret for salg av næringseiendommer i vårt område.

Jeg er oppvokst på Haddal, som jeg også flyttet tilbake til etter fullførte jusstudier ved Universitetet i Bergen i 2007, men har vært bosatt i Ulsteinvik siden 2010. Jeg er utdannet jurist, og jobbet noen år som advokatfullmektig/advokat i Ulsteinvik før jeg begynte i Notar Ulsteinvik i 2011. Med god lokalkunnskap og snart 18 års erfaring innen boligsalg vil du som selger få en engasjert og erfaren megler som gir en trygg og god salgsprosess.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!







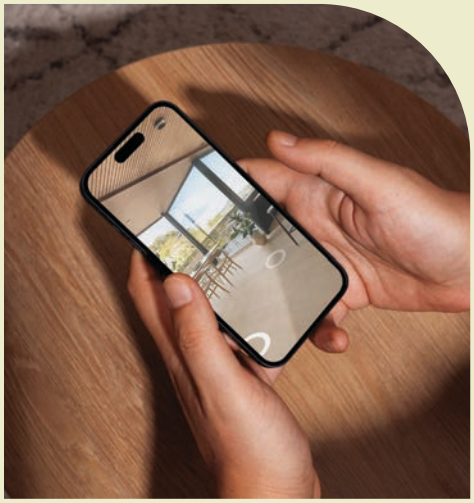
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

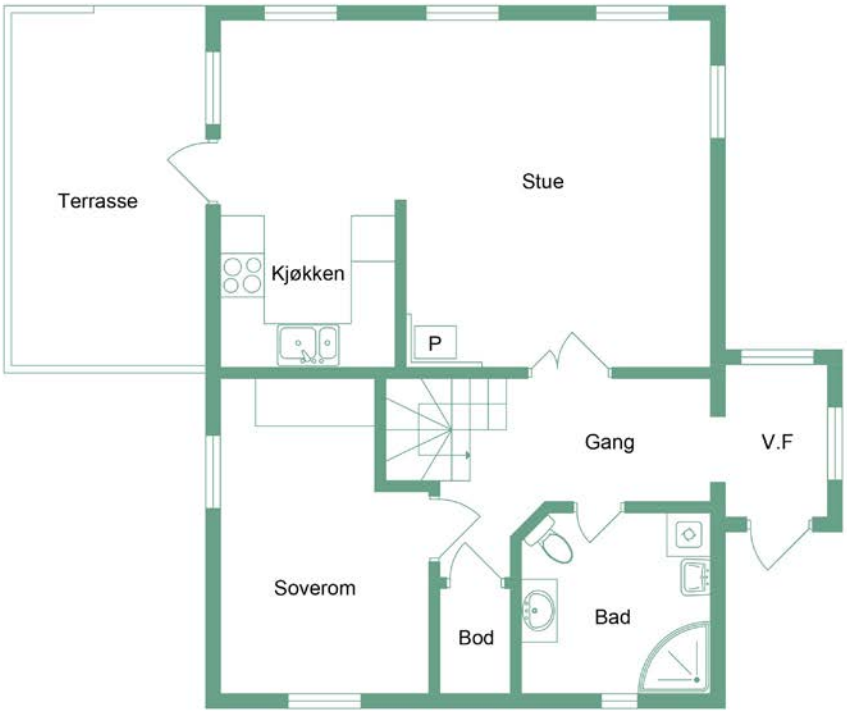
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Søre Eika 266

Plantegning



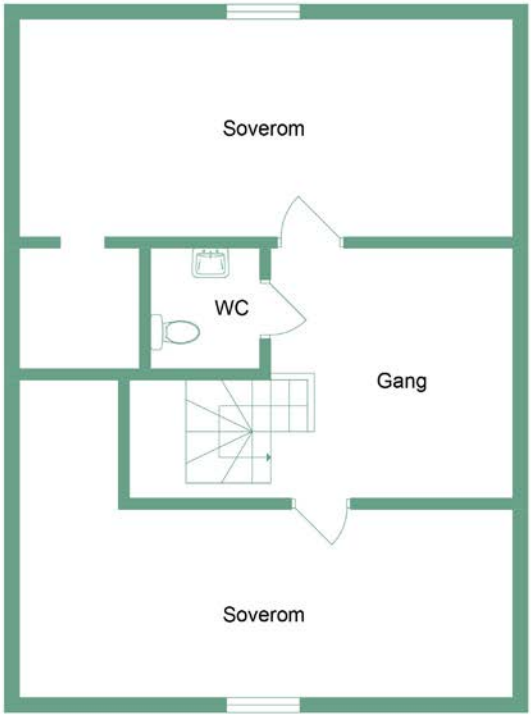
notar

Søre Eika

1 Et

notar.no @notar_mo

Illustrasjonen er ikke en teknis
tegning og avvik kan forekomm



notar

Søre Eika

2 Et

notar.no @notar_mo

Illustrasjonen er ikke en teknis
tegning og avvik kan forekomm














KAFFE






























can-am








JOTUL



Velkommen til Søre Eika 266

Koselig og sjarmerende fritidseiendom med anneks og løe, meget fint beliggende på stor, sydvendt utsiktstomt på Søre Eika. Fritidsboligen ble bygget i 2012, går over 2 etasjer og har et samlet BRA-i på 95 m². Boligen er en rekonstruksjon av det tidligere våningshuset som stod på eiendommen, bare utvidet med ca. 21 m². Annekset har byggeår 2010 og har et BRA på 16 m². Løa har ukjent byggeår, men ble oppgradert med ny taktekking og takrenner, ny utvendig kledning og etasjeskille i 2009.

Tomten er opparbeidet med treterrasse med rekkverk, skiferplatting, steingjerde og gressarealer. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Eiendommen har landingsrett ved sjøen

Eiendommen ligger idyllisk til på sørsiden av Eika. Fra offentlig parkeringsplass er det en vei på omtrent 2,1 km til eiendommen.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på sørsiden av øya Eika i Eiksund. Fra offentlig parkeringsplass er det en gangvei på omtrent 2,1 km til eiendommen, noe som gir en naturskjønn og fredelig adkomst.

Fra parkeringsplassen er det ca. 11 km til nærmeste dagligvarebutikk i Myrvåg og ca. 15 km til Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. Ellers er det ca. 18 km til Volda sentrum og 19 km til Ørsta sentrum.

Adkomst

Hvis du kommer kjørende fra Ulsteinvik tar du til venstre i krysset like etter Eiksundbrua. Følg veien her ca. 150 m og du vil komme til en stor parkeringsplass. Fra bommen følger du grusveien ca. 80 m. Ta til høyre og følg denne veien ca. 2,1 km. Du vil da få eiendommen på din venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Søre Eika 266

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Søre Eika 266, 6068 EIKSUND

Oppdragsnummer
3-0230/25

Selger
Dag Jarle Eiken

Matrikkel
Gårdsnummer 72, bruksnummer 25, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Hytte/Fritidseiendom - innland

Energiklasse
C

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

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

Tomt
Eiet tomt på 2.288 kvm.

Beskrivelse av tomt
Stor, skrånende og flat sørøstvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med treterrasse med rekkverk, skiferplatting, steingjerde og gressarealer. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Takst
Tilstandsrapport datert 10.11.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

Byggeår
Fritidsbolig: 2012.
Anneks: 2010.
Løe: Ukjent byggeår.

Byggemåte
FRITIDSBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Grunn og fundamenter består av en ringmur av naturstein og fundamenter av pipeelementer med betong. Byggegrunnen er synlig og består av fjell, steinmasser og singel. Dreneringen ved ringmuren er utført med drenerende masser.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene er i bindingsverkkonstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

ETASJESKILLE
Etasjeskillet er i limtre- og bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Krypkjelleren har et etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon underkledd med asfaltplater.

VINDUER/DØRER
Vinduer, veranda- og ytterdør er av malt treverk med 2-lags glass.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING
Takkonstruksjonen av sperrer med taktro og undertak

av duk. Taktekking av skifer. Takrennesystem, beslag og pipekledning av
sinket metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Terrassen og verandaen er i bjelkelagskonstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av malt treverk. Trappene er av skifer og treverk.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport:

UTVENDIG
• Dører: Det er ikke montert beslag under dørtersklene.

INNVENDIG
• Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert i henhold til forskrift.
- Loft, soverom sør: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 20 mm, på to meter målelengde ca. 22 mm.
- Loft, gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet 33 mm, på to meter målelengde 21 mm.
- Hovedetasje, stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 15 mm, på to meter målelengde ca. 12 mm.
- Hovedetasje, gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 14 mm, på to meter målelengde ca. 8 mm.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• Innvendige vannledninger: Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner. Det er ikke montert tettemuffer på vannrørene i vannfordelerskapet.
• Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er løst med ventiler, og ikke ført over yttertak.
• Varmtvannsbereder: Eier opplyser at varmtvannsberederen er defekt og er planlagt utskiftet.

TOMTEFORHOLD
• Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut ifra deler av ringmuren.
• Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten av borrevannet for eiendommen.

TOALETTROM
• Toalettrom loft, avtrekk/ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

KJØKKEN
• Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

BAD/VASKEROM
• Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt
• Overflater vegger og himling: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen for dusjen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Vanntett sjikt, membran og sluk: Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Høydeforskjellen mellom topp sluk og vanntett sjikt ved dør er målt til 10 mm. Forskriftskravet er 25 mm høydeforskjell.

LØE
Grunnmur og fundamenter er av betong og naturstein. Etasjeskillet er i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Gulvet mot grunnen består av stedlige løsmasser og betong i bod. Ytterveggene er i bindingsverk i grindverkkonstruksjon med stående malt spaltekledning. Vinduer er av tre, malte med enkle og 2-lags glass. Plassbygde tredører er malte. Takkonstruksjonen er av sperrer med taktro. Løen har taktekking og takrenner av metall.

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

ANNEKS
Ringmur av naturstein. Yttervegger i bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Vinduer av tre, malte. Ytterdør av tre, malt. Takkonstruksjonen er av sperrer med taktro. Taktekking og takrenner av metall. Takkonstruksjon i sperre med taktro. Taktekking, pipekledning og takrenner av metall.

Innvendig tak av malt taktro og gulvbord. Vegger av malt panel. Gulv av gulvbord, lakket og malt. Skyvedør av tre. Trapp i tre, malt. El-anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Kjøkkeninnredning i malt tre med

hybelkomfyr (vask og to kokeplater) og kjøleskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannstank. Bad med tak av malte plater, vegger av våtromsplater og sponpanel, samt gulv med vinylbelegg. Røropplegg for vask, WC og dusj. Elementpipe tilkoblet vedovn.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Rekkverkene på terrasse og veranda er under kravet for byggeår og dagens krav til rekkverk.
• Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.
• Det mangler rekkverk/sikring i deler av trapp.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele el anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.
• Loftet har ikke vinduer med tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravene for godkjente rømningsvinduer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
• Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
• Beskrivelse: Kun egeninnsats, jeg har fagbrev som rørlegger.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Huset var bygd nytt i 2012, alt var nytt. Ingen oppgradering eller fornying etter dette.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Godkjent bruksløyve.

Pkt. 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: All el-installasjon i løe, uthus og bolighus.
• Arbeid utført av: Ose og Aarseth AS (Tussa Installasjon AS).

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
• Svar: Ja.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
• Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
• Beskrivelse: Jeg er godkjent av kommunen som egen byggherre. Alt er bygget av meg fra 2012 fram til 2020.

Pkt. 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: Viser til reguleringsplan, vedr vei mellom gnr. 72 bnr. 25 og gnr 72 bnr. 49.

Pkt. 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
• Svar: Ja.

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

Fritidsbolig:
2020 - Tilbygg: Det ble bygget takoverbygg over verandadør ifølge eier.
2020 - Tilbygg: Yttervegg med ytterdør ble flyttet inn for å lage en innhuk ved ytterdør ifølge eier.
2026 - Vanntilførsel: Eiendommen ble tilknyttet eget

borevann ifølge eier.
2026 - Enkelte mindre avvik i tidligere tilstandsrapport er rettet ifølge eier.

Løe
2009 - Vedlikehold: Ny taktekking, takrenner, utvendig kledning og etasjeskille ifølge eier.
2012 - Tilbygg: Løe ble tilbygget bod ifølge eier.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan for Eika, sørsida, datert 18.03.1993, er eiendommen regulert til fritidsbebyggelse, friluftsområde og offentlig trafikkområde.

Eiendommen har følgende delarealer:
Delareal 150 m²: Fritidsbebyggelse.
Delareal 74 m²: Offentlig trafikkområde.
Delareal 2 046 m²: Friluftsområde.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:
"§ 2. Byggjeområde
Fritidshus (hytter)
1. Hyttene skal plasserast som synt på kartet, innanfor sirkelflatene. Møneretninga skal vere som vist med strek, eller 90° i høve til dette.
2. Det er ikkje høve til å gjerde inn tomtene. Dersom det er turvande av omsyn til beitedyr, kan bygningsrådet gje høve til oppsetjing av gjerde i naturvenleg utforming (bord, plank, stein). Det skal likevel ikkje inngjerdast større areal enn 300 m² i tilknyting til kvar hytte.
3. Trevegetasjon på tomtene skal i størst mogleg grad takast vare på.
4. Hyttene skal ha ei best mogleg tilpassing til terrenget med omsyn til utforming, materialbruk og fargeval. Til taktekking skal det nyttast mørke og matte materialer. Hyttene skal ha saltak, med mønehøgde over grunnmur ikkje over 4,5 meter. Grunnmuren skal vere lågast råd.
5. På tomta kan det plasserast eitt uthus for ved, reiskap o.l. Uthuset skal ikkje vere over 8 m², og ikkje vere høgre enn 2,5 meter over terreng. Uthuset kan plasserast i regulert friluftsområde, men ikkje i større avstand enn 10 meter frå hytta, og ikkje nærare sjøen enn regulert hyttepunkt.
6. Saman med byggjemelding for hytte skal det leggjast fram situasjonsplan som også syner eventuelt uthus og gjerde.
7. Privet for hyttene skal vere godkjent bio-klosett. Privetinnhald skal gravast ned utan risiko for ureining av drikkevasskjelder eller vassårer med utløp i terrengoverflata."

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

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

Oppvarming

Vedovn er montert i stua. Varmekabler er montert på bad/vaskerom. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Parkering ved Eiksundtunnelen, ca. 2,1 km kommunalt gruset vei til boligen.

Kommunal vei med bom ved parkeringsplassen ved Eiksundtunnelen. Eier opplyser at veien kan benyttes til varetransport men ikke til ren persontransport.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet kommunal adkomstvei med bom. Privat grunnboret borevann. Septiktank med avrenning til infiltrasjonsgrøft ifølge eier. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygg, datert 06.04.2021.

Ferdigattesten er gitt som tilbygg med bakgrunn i at boligen i forbindelse med oppføring ble utvidet med ca. 21 m² i forhold til tidligere bygg.

Det foreligger ingen plantegning for loftetasjen i boligen. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken. Loft har ikke

godkjent krav til rømming da størrelsen på vindusåpningene er for liten.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. 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 mv. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Radonmåling

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innhold

Fritidsbolig:
Hovedetasje: Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom og bod.
Loft: Gang, toalettrom og 2 soverom.

Løe:
Hovedetasje: Uinnredet lagerrom.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom, teknisk rom og utedo.

Anneks:
Hovedetasje: Stue/kjøkken og bad.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.11.2026, utført av Øyvind Tjervåg.

Standard

FRITIDSBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT
Tak har panel, malt etasjeskille og malte takplater. Vegger har panel, tapet, malt panel og malte panelplater. Gulv har beisa tregulv.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte, lakka skapfronter og med glass, og benkeplater av tre med nedfelt vask og platetopp. Det er montert fliser på veggene over benkeplatene. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn og kjøleskap, og det er utsparing for oppvaskmaskin.

BAD/VASKEROM
Badet har flislagt gulv med varmekabel. Veggene har våtromsplater, og himlingen består av malt gulvbord og gulvbjelker. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, wc, dusjvegger, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

TOALETTROM
Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og malt panel og takåser i himling. Rommet

er utstyrt med baderomsinnredning og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• Vannledninger: Vannrør av rør-i-rør med vannfordelerskap utført av eier som opplyser at han er utdannet rørlegger.
• Avløpsrør: Avløpsrør av plast er utført av eier, som opplyser at han er utdannet rørlegger.
• Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
• Varmtvannstank: Veggmontert varmtvannstank.
• Septiktank: Septiktank av glassfiber med avløp til infiltrasjonsgrøft ifølge eier. Røropplegget er utført av eier, som opplyser at han er rørlegger.

ØVRIG
• Etasjeskille i limtre- og bjelkelagskonstruksjon med gulvbord.
• Isolert stålpipe tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate.
• Brannmur med skiferpaneler.
• Krypkjeller med etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon underkledd med asfaltplater.
• Trapp og rekkverk av malt tre med tette trappetrinn.
• Formpressede innerdører i malt utførelse. Ei innerdør med glass.
• Garderobeskap i malt utførelse

ANNEKS - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT
Innvendig tak har malt taktro og gulvbord. Vegger har malt panel. Gulv har lakka og malte gulvbord. Skyvedør av tre. Malt tretrapp.

KJØKKEN
Malt kjøkkeninnredning med hybelkomfyr med vask, to kokeplater og kjøleskap.

BAD
Bad har malte plater i tak. Vegger har våtromsplater og spon. Gulv med vinylbelegg. Røropplegg for vask, wc og dusj.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• El-opplegg for lys og stikkontakter.
• Sikringsskap med automatsikringer.
• Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.
• Varmtvannstank.
• Elementpipe tilknyttet vedovn.

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.

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 parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, vegglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Arealer

BRA - i: 95 m²
BRA - e: 81 m²
BRA totalt: 176 m²
TBA: 33 m²

Fritidsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 64 m² Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom og bod.

2. etasje
BRA-i: 31 m² Soverom, soverom 2, gang og toalettrom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
33 m² Terrasse- og balkongareal.

Løe
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 7 m² Uinnredet kjellerrom, teknisk rom og utedo.

1. etasje
BRA-e: 60 m² Uinnredet lagerrom.

Anneks
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m² Stue/kjøkken og bad.

Ikke målbare arealer
Fritidsbolig: Loft har et ikke måleverdig areal (ALH) på 23 m².
Løe: Kjeller på ca. 34 m². Arealet er ikke målbart da etasjehøyde er under 1,90 meter.
Anneks: Ikke målbar hems på ca. 12 m².

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Fritidsbolig: Vinduer på enkelte av oppholds rommene holder ikke dagens krav til dagslysflate. Vinduer har ikke godkjent størrelse for rømmingsvinduer. Loft har ikke godkjent krav til rømming da størrelsen på vindusåpningene er for liten

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 490 000,-

Info kommunale avgifter
Renovasjon til SSR på kr. 1 950,- for fritidsbolig for 2026, fordelt på 3 terminer.

Eiendomsskatt
Kr 1 612,- pr 2024

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune.

Formuesverdi - Primær
Kr. 396 685,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 1 586 741,- 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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 3 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 87 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 106 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 596 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

29.09.2025 - Dokumentnr: 1155122 - Jordskifte
22-141627REN-JMOR/JORS EIKELY
Utlegging av felles vegar og avløysning av vegrett, jf. s. 12-13
Reglar for felles naust og ymse bruksrettar, jf. s. 14-15
Reglar om gjerdhald, jf. s. 15
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1996 - Dokumentnr: 13081 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1516 Gnr:72 Bnr:1

11.10.1996 - Dokumentnr: 13171 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:72 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Parsellen skal ha landingsplass.
- Bestemmelse i skjøte som gir parsellen rett til landingsrett og veirett over hovedbruket etter anvist sted. Parsellen skal også ha rett til å ta vann på hovedbruket der de måtte finne det.

30.09.2008 - Dokumentnr: 792895 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:72 Bnr:1
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
- Bestemmelse i skjøte som gir parsellen rett til landingsrett og veirett over hovedbruket etter anvist sted. Parsellen skal også ha rett til å ta vann på hovedbruket der de måtte finne det.

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

Diverse opplysninger

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
11.11.2026

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

Megler
Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: martin@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningssakyndig 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.

Konsesjon

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Søre Eika 266

Vedlegg

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Byggegodkjente tegninger
- Energiattest (fremside)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.
3-0230/25

Selger 1 navn
Dag Jarle Eiken

Gateadresse
Søre Eika

Poststed	Postnr
EIKSUND	6068

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: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Granne forsikring

Polise/avtalenr.: 101409

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

Document reference: 3-0230/25

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kun egeninnsats, jeg har fagbrev som rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset var bygd nytt i 2012, alt var nytt. Ingen oppgradering eller fornying etter dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent bruksløyve

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: All el-installasjon i løe, uthus og bolighus

Arbeid utført av: Ose og Aarseth AS (Tussa Installasjon AS)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0230/25

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg er godkjent av kommunen som egen byggherre. Alt er bygget av meg fra 2012 fram til 2020.

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: Viser til reguleringsplan, vedr vei mellom gnr. 72 bnr. 25 og gnr 72 bnr. 49.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 3-0230/25

Tilleggskommentar

Boligen er no tilknytt borebrønn,i staden for takvannsannlegg.Skall bytte ut vv tank.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0230/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Jarle Eiken	eb3300207cf8434107928 111fb0740557f892b1e	14.10.2026 15:32:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0230/25

- 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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND

ULSTEIN kommune

gnr. 72, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2077 **Eiendomsverdi ref nr:** QQ1121

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

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.

Møretakst

Møretakst AS – et sterkt fagmiljø med høy kompetanse Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører, med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdivurdering og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

møretakst

Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

NITO

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av skifer. Takrennesystem, beslag og pipekledning av sinket metall. Takkonstruksjonen av sperrer med taktro og undertak av duk. Yttervegg bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer, verandadør og ytterdør av tre malte med to lags glass. Veranda og terrasse bjelkelag med terrassebord. Rekkverk av tre malt. Trapper av tre og skifer. Ringmur av naturstein og fundamenter av pipe elementer med betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak panel, malt etasjeskille og malte takplater. Vegger panel, tapet, malt panel og malte panelplater. Gulv med beisede gulvbord. Etasjeskiller tre bjelkelag med gulvbord med krypkjeller underkledd med asfaltplater. Stålpipe med vedovn med glass montert på en glassplate. Brannmur med skiferpaneler. Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn. Formpressede malte innerdører og en innerdør med glass. Garderobeskap malt.

VÅTROM Gå til side

Tak malte gulvbord og gulvbjelker. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Benkeplater av tre lakka med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegger over benkeplatene. Integrert komfyr, ventilator og kjøleskap. Utsparing for oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Wc. Malt malt panel og taksperrer. Vegger malt panelplater og gulv vinylbelegg. Baderomsinnredning og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør rør-i-rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Veggmontert varmtvannstank. Mekanisk avtrekk våtrommet utover dette naturlig ventilasjon. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel bad/vaskerom. Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrående og flat terrassert tomtegrunn ved ringmur. Synlig byggegrunn av fjell, steinmasser og singel. Drenering ved ringmur av drenerende masser. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast. Septiktank av glassfiber.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	5 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Løde

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

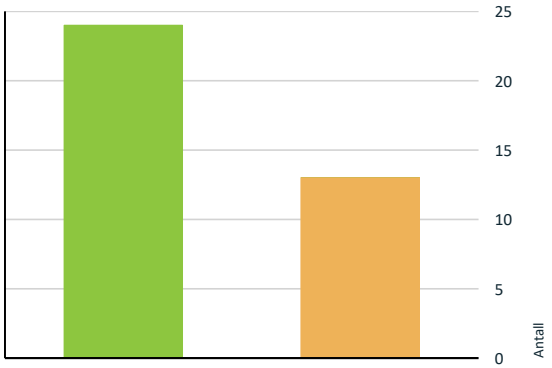
- Det foreligger ikke tegninger

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	
Rekkverkene på terrasse og veranda er under kravet for byggeår og dagens krav til rekkverk.	
Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.	
Det mangler rekkverk/sikring i deler av trapp.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Det mangler samsvarserklæring for hele el anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.	
Loftet har ikke vinduer med tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravene for godkjente rømningsvinduer.	

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2026	Avvik	Enkelte mindre avvik i tidligere tilstandsrapport er rettet ifølge eier.
2026	Vanntilføresel	Eiendommen ble tilknyttet eget borevann ifølge eier.
2020	Tilbygg	Yttervegg med ytterdør ble flyttet inn for å lage en innhuk ved ytterdør ifølge eier.
2020	Tilbygg	Det ble bygget takoverbygg over verandadøra ifølge eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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 og krav for byggeår.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Manglende takstige medfører at offentlig feiing ikke vil bli utført, dette øker risikoen for pipebrann.

TG 1 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen av sperrer med taktro med undertak av duk ifølge eier.

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger

Beskrivelse

Yttervegg bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Ifølge eier er det montert vindduk utenpå asfaltplatene på frontfasaden.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig malt listverk.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Veranda og ytterdør av tre malt med to lags glass. Utvendig malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under dørtersklene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under dørtersklene for å hindre fuktinntrengning, og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Terrasse - veranda

Beskrivelse

Terrasse og veranda i bjelkelag konstruksjon med terrassebord. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkene på terrasse og veranda er under kravet for byggeår og dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å øke rekkverks høyde slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, og kravet for byggeår.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre og skifer uten rekkverk montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på begge sider av trappeløpene må monteres for å lukke avviket.
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tregulv beiset.

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak panel, malt etasjeskille og malte takplater. Vegger panel, tapet, malt panel og malte panelplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. I krypkjelleren er etasjeskillet opplagret på limtrebjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert i henhold til forskrift.

Loft. Soverom sør. Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 20 mm, på to meter målelengde ca. 22 mm. Gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet 33 mm, på to meter målelengde 21 mm.

Hovedetasje. Stue/kjøkken. Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 15 mm, på to meter målelengde ca. 12 mm. Gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet ca.14 mm, på to meter målelengde ca. 8 mm.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i etasjeskillene bør vurderes nærmere dersom de oppleves som sjenerende eller forverres over tid.
• Det anbefales å kontrollere alle rom for å få en fullstendig oversikt over eventuelle avvik.
• Manglende kontroll kan medføre risiko for at skjulte skjevheter ikke oppdages, noe som kan føre til behov for oppretting ved senere oppussing.
• Ved oppussing eller fornying av gulvene må oppretting/avretting av gulvene vurderes.

Radon

Beskrivelse

Boligen har en godt ventilert krypkjeller, noe som reduserer eventuell radonproblematikk.

TG 1 Pipe - ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe tilknyttet en vedovn med glass montert på en glassplate. Brannmur med skiferpaneler.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag underkledd med asfaltplater med klemlekter. Gulv mot grunnen av singel, fjell og stedlige masser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.
• Det mangler rekkverk/sikring i deler av trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav og kravet for byggeår.

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og i henhold til krav for byggeår.
- Det anbefales å montere rekkverk i trappen i henhold til krav for byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og en innerdør med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i malt utførelse.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte gulvbord og gulvbjelker. Vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen for dusjen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt med lokalt fall ved sluken.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse. Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Høydeforskjellen mellom topp sluk og vanntett sjikt ved dør er målt til 10 mm. Forskriftskravet er 25 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales årlig visuell kontroll av våtromsplater for tegn til fuktskader, og vedlikehold i henhold til leverandør anbefaling.
- For liten høydeforskjell gir økt risiko for vannskader til tilstøtende rom ved et rørbrudd eller tilbakeslag fra sluken.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc, dusjvegger, skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsoner for dusj er ikke mulig da de ligger mot yttervegg. Det er derfor foretatt fuktsøk i luke på bod mot våtrommet. Kontrollen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lakka skapfronter og med glass. Benkeplater av tre lakka med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegger over benkeplatene. Integrert komfyr og kjøleskap, utsparing for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malt panel og taksperrer. Vegger malte panelplater og gulv med vinylbelegg.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Malt skapinnredning med servant og toalett.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør-system med vannfordelerskap. Utført av eier som opplyser at han er utdannet rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.
- Det er ikke montert tettemuffer på vannrørene i vannfordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig med hvilke tappesteder de forsyner. Dette vil forenkle vedlikehold og utskifting.
- Tettemuffer på vannrørene i vannfordelerskapet må monteres for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Utført av eier som opplyser at han er utdannet rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting er løst med ventiler, og ikke ført over yttertak.

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Veggmontert varmtvannsbereder på 30 liter.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at varmtvannsberederen er defekt og er planlagt utskiftet.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannsberederen må påregnes utskiftet for å sikre tilgang til varmtvann.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler våtrommet ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele el anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes lovpålagt dokumentasjon og samsvarserklæring for el anlegget.
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.
• Ved en eventuell el-kontroll vil det bli stilt krav om fremvisning av lovpålagt dokumentasjon, og det vil bli gitt avvik på el innstallasjonen.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:
• Loftet har ikke vinduer med tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravene for godkjente rømningsvinduer.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Det bør etableres godkjente rømningsvinduer med tilstrekkelig størrelse på loftet for å oppfylle gjeldende krav til rømningsvei og krav ved byggeår.

TOMTEFORHOLD

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Synlig byggegrunn av fjell, steinmasser og singel.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering ved ringmurer av drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av naturstein og fundamenter av pipe elementer med betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn ved ringmurene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall utifra deler av ringmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra ringmuren, for å sikre god bortledning av vann og unngå overflatevann til krypkjeller.

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

Beskrivelse

Vann og avløpsrør av plast med varmekabel på vanninntaket ifølge eier. Røropplegget er utført som egeninnsats av eier som er utdannet rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten av borrevannet for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber med overløp til infiltrasjonsgrøft ifølge eier. Nedsetting av septiktank er utført av eier som opplyser at han er utdannet rørlegger.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverkene på terrasse og veranda er under kravet for byggeår og dagens krav til rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk/sikring i deler av trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele el anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.
- Loftet har ikke vinduer med tilstrekkelig størrelse til å oppfylle kravene for godkjente rømningsvinduer.

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 og krav for byggeår.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Manglende takstige medfører at offentlig feiing ikke vil bli utført, dette øker risikoen for pipebrann.
- Det anbefales å øke rekkverks høyde slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, og kravet for byggeår.
- Rekkverk på begge sider av trappeløpene må monteres for å lukke avviket.
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.
- Det anbefales å heve rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav og kravet for byggeår.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og i henhold til krav for byggeår.
- Det anbefales å montere rekkverk i trappen i henhold til krav for byggeår.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det bør fremskaffes lovpålagt dokumentasjon og samsvarserklæring for el anlegget.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.
- Ved en eventuell el-kontroll vil det bli stilt krav om fremvisning av lovpålagt dokumentasjon, og det vil bli gitt avvik på el innstallasjonen.
- Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Det bør etableres godkjente rømningsvinduer med tilstrekkelig størrelse på loftet for å oppfylle gjeldende krav til rømningsvei og krav ved byggeår.

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Bygninger på eiendommen

Løde



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår ifølge eier.

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Taktekking og takrenner av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger bindingsverk og grindverk med stående malt spaltekledning. Vinduer av tre malte med enkle og to lags glass. Plassbygde tredører malte. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Gulv mot grunnen av stedlige løsmasser og betong i bod. Grunnmur og fundamenter av betong og naturstein.

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

Tilbygg / modernisering		
2012	Tilbygg	Løde ble tilbygget bod ifølge eier.
2009	Vedlikehold	Ny taktekking, takrenner, utvendig kledning og etasjeskille ifølge eier.

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Taktekking, pipekledning og takrenner av metall. Takkonstruksjon i sperre med taktro. Yttervegger i bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Vinduer av tre, malte. Ytterdør av tre, malt. Ringmur av naturstein. Innvendig tak av malt taktro og gulvbord. Vegger av malt panel. Gulv av gulvbord, lakket og malt. Skyvedør av tre. Trapp i tre, malt. El-anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Kjøkkeninnredning i malt tre med hybelkomfyr (vask og to kokeplater) og kjøleskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannstank. Bad med tak av malte plater, vegger av våtromsplater og sponpanel, samt gulv med vinylbelegg. Røropplegg for vask, WC og dusj. Elementpipe tilkoblet vedovn.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**3 500 000**
Løde			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Løde	Kr.		**600 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 250 000**

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

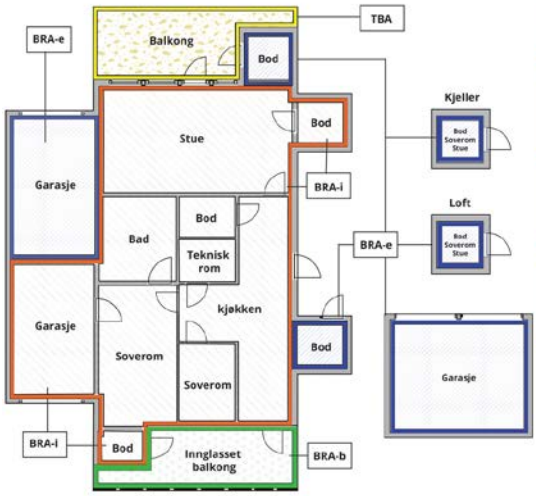
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	31			31		23	54
Hovedetasje	64			64	33		64
SUM	**95**				**33**	**23**	**118**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Løde

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje		60		60			60
Kjeller		7		7		33	40
SUM		**67**				**33**	**100**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Uinnredet lagerom	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, teknisk rom, utedo	

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kommentar

Løde kjeller ca. 34 m2. Arealet er ikke målbart da etasjehøyde er under 1,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		14		14		2	16
SUM		**14**				**2**	**16**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken, bad	

Kommentar

Ikke målbar hems ca. 12 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
30.9.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	72	25		0	2287.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Søre Eika 6068 Eiksund

Hjemmelshaver
Eiken Dag Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på sør siden av øya Eika i Eiksund. Fra offentlig parkeringsplass ved Eiksund tunnelen er det ca. 2 km grusvei som går frem til og litt forbi eiendommen. Fra parkeringsplassen er det med bil ca. 15-20 minutter til Ulsteinvik, Ørsta og Volda sentrum.

Adkomstvei

Kommunal gangvei til eiendommen ifølge eier.

Tilknytning vann

Privat grunnboret borevann ifølge eier.

Tilknytning avløp

Septiktank med avrenning til infiltrasjons grøft ifølge eier.

Regulering

Reguleringsplan Eika sørsida med reguleringsformål friluftsformål.

Om tomten

Skrående og flat sørøst vendt stor tomtegrunn. Tomten er opparbeidet med tre terrasse med rekkverk, skifer platt, steingard og gressarealer. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	Tilstandsrapporten oppdatert og ferdigstilt og sendt til eier per e□post.

For gyldighet på rapporten se forside

Søre Eika 266, 6068 EIKSUND
Gnr 72 - Bnr 25
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving 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 brannteknisk 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.»*

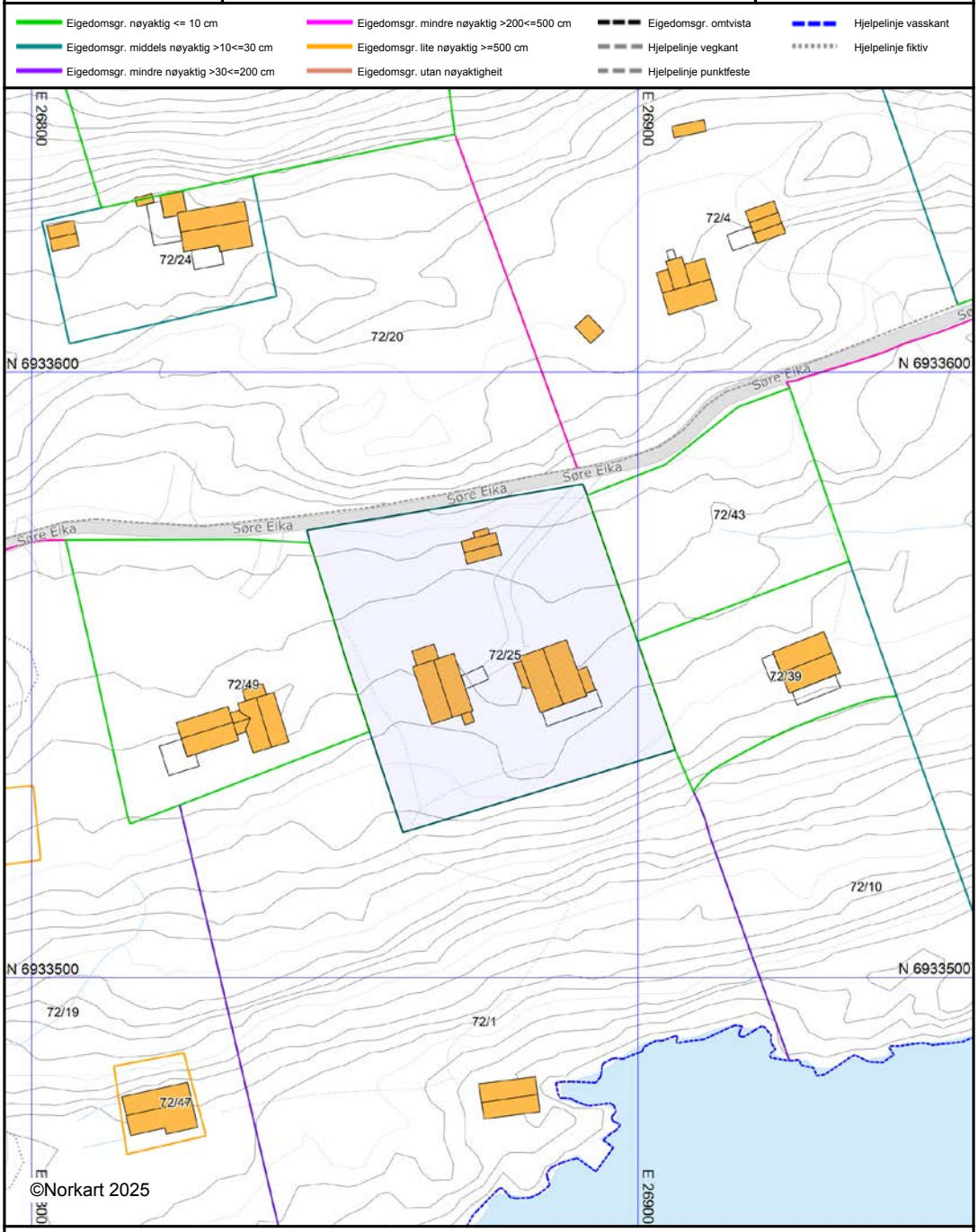
Ulstein kommune

Grunnkart

Eigedom: 72/25
Adresse:
Dato: 19.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Notater

Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 72/25
Adresse:
Dato: 19.09.2025
Målestokk: 1:1000

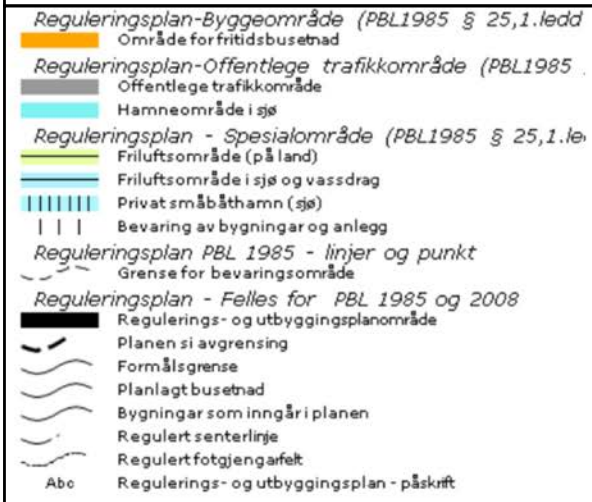
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

EIKA, SØRSIDA

PlanID: 19930003

24.02.93
93/003252
91/06100/504

§ 1. Planområdet

Planområdet ligg innanfor dei grensene som er synte på plankartet.
Arealet innanfor planområdet skal nyttast til desse formåla i samsvar med planen:

1. Byggjeområde - fritidshus (hytter)
   - naust
2. Trafikkområde
3. Spesialområde - friluftsområde
4. Sjøområde

§ 2. Byggjeområde
Fritidshus (hytter)

1. Hyttene skal plasserast som synt på kartet, innanfor sirkelflatene. Møneretninga skal vere som vist med strek, eller 90º i høve til dette.
2. Det er ikkje høve til å gjerde inn tomtene. Dersom det er turvande av omsyn til beitedyr, kan bygningsrådet gje høve til oppsetjing av gjerde i naturvenleg utforming (bord, plank, stein). Det skal likevel ikkje inngjerdast større areal enn 300 m² i tilknyting til kvar hytte.
3. Trevegetasjon på tomtene skal i størst mogleg grad takast vare på.
4. Hyttene skal ha ei best mogleg tilpassing til terrenget med omsyn til utforming, materialbruk og fargeval. Til taktekking skal det nyttast mørke og matte materialer. Hyttene skal ha saltak, med mønehøgde over grunnmur ikkje over 4,5 meter. Grunnmuren skal vere lågast råd.
5. På tomta kan det plasserast eitt uthus for ved, reiskap o.l. Uthuset skal ikkje vere over 8 m², og ikkje vere høgre enn 2,5 meter over terreng. Uthuset kan plasserast i regulert friluftsområde, men ikkje i større avstand enn 10 meter frå hytta, og ikkje nærare sjøen enn regulert hyttepunkt.
6. Saman med byggjemelding for hytte skal det leggjast fram situasjonsplan som også syner eventuelt uthus og gjerde.
7. Privet for hyttene skal vere godkjent bio-klosett. Privetinnhald skal gravast ned utan risiko for ureining av drikkevasskjelder eller vassårer med utløp i terrengoverflata.

(føresegner hytteområde Eika sørside)

Naust

8. Innanfor byggjeområdet for naust kan noverande naust utvidast til lengde 10 meter og breidde 8 meter, i samsvar me jordskiftedokument. Det utvida naustet skal ha same takform og materialbruk som det noverande.

§ 3. Trafikkområde, tilkomst

1. Brukarar i planområdet må rette seg etter regelverket for kommunale vegar.
2. Tilkomst til hyttene innanfor planområdet skal vere frå innregulert naustområde, eller langs offentleg veg over Eika.

§ 4. Spesialområde (friluftsområde)

1. Traktorvegen er felles for alle brukarar innanfor planområdet.
2. Felles traktorveg kan byggjast med maks. breidde 3,0 meter. Vegen skal formast med tanke på god terrengtilpassing når det gjeld lineføring og skjerm/oppmuring. Tilsåing og naturstein skal nyttast for at vegen skal gli inn i naturen.
3. I friluftsområdet kan det ikkje førast opp andre bygningar enn det som går fram av plankart og § 2 framanfor.
4. Det er vist brunnar i planområdet. Bygningar skal ikkje oppførast nærare brunn enn 10 meter, og må heller ikkje føre til ureining av brunnen eller endring av tilsiget. Dersom brunnane skal nyttast som drikkevasskjelde, må tilfredsstillande hygienisk kvalitet dokumenterast.
5. Innanfor planområdet skal eksisterande vegetasjon takast vare på i størst mogleg grad. Det må ikkje drivast snauhogst.

§ 5. Sjøområde

1. Planen har ikkje rettsverknad i sjøområda.

Revidert i samsvar med vedtak
24.02

.93 A.G.





20 NOV 2014
20 NOV 2014



Vest



Sør

Nord

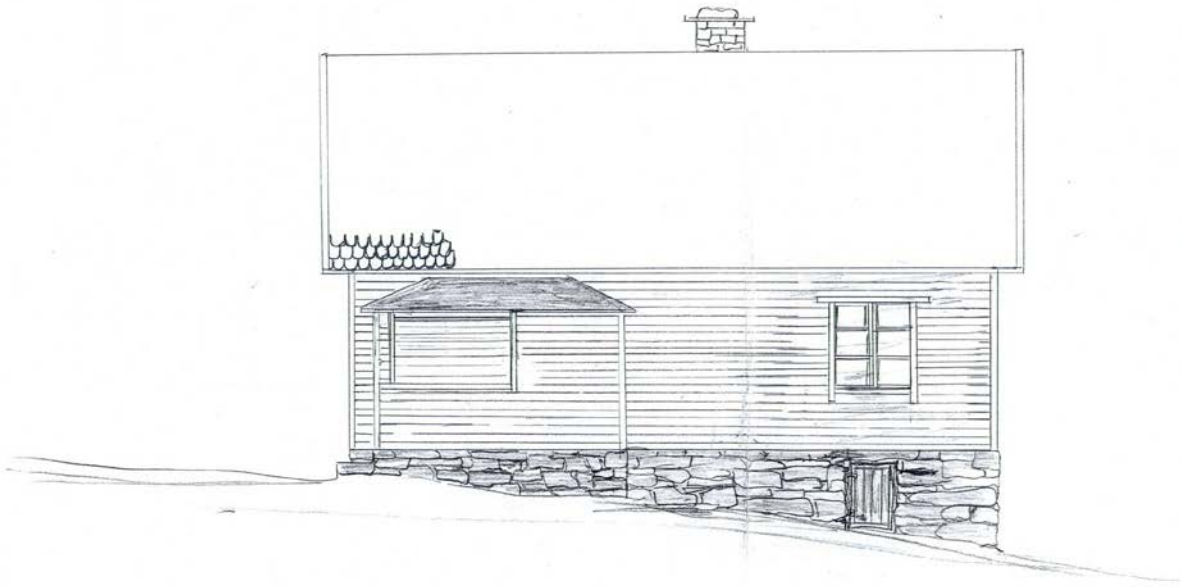
Øst

Målestokk 1:200

20 NOV 2014

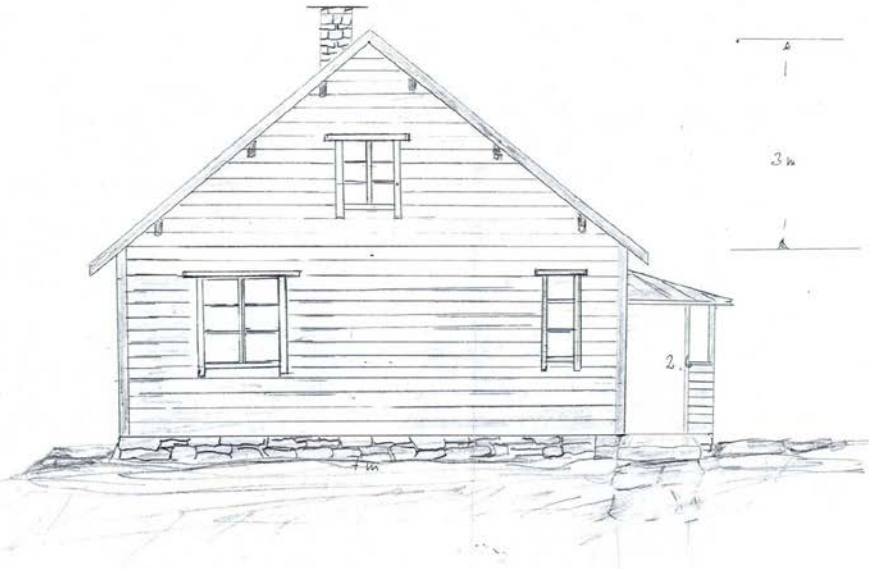
Godkjent i D.sak 95/09
TEKNISK SJEF I ULSTEIN

Fasade Vest.



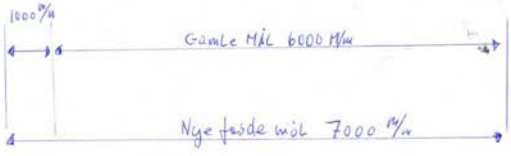
Godkjent i D.sak 95/09
TEKNISK SJEF I ULSTEIN

Målestokk 1:200



Godkjent i D.sak 95/09
TEKNISK SJEF I ULSTEIN

Utv. des Øst.



Målestokk 1:200.

Ende mot sjø SØR.



3 m

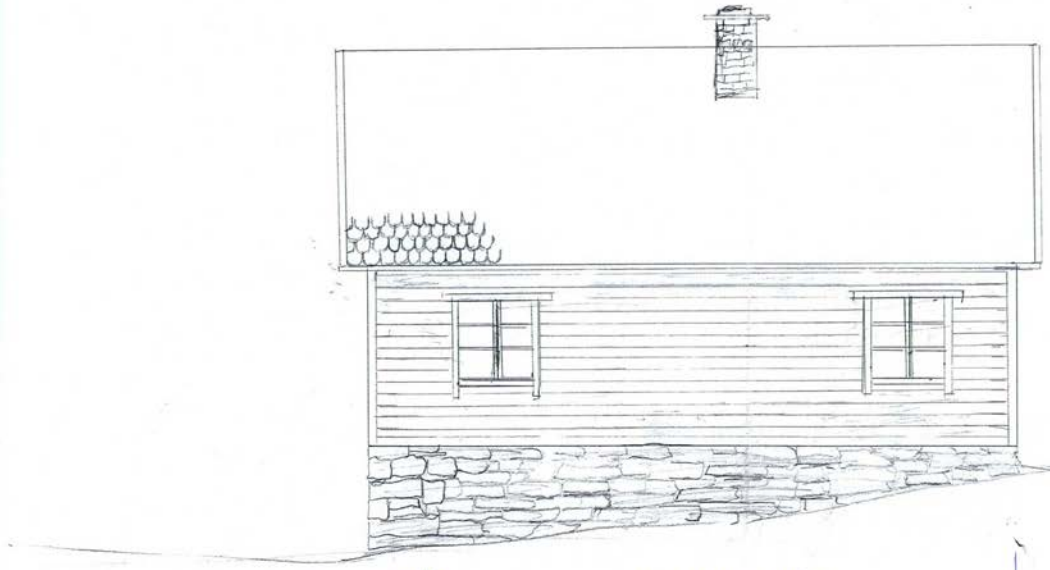
2.6

ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT
19 DES 2000

Godkjent i D.sak 95/09
TEKNISK SJEF I ULSTEINGH

Målestokk 1:200

Fasade Øst.



ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT
19 DES 2000

Godkjent i D.sak 95/09
TEKNISK SJEF I ULSTEINGH

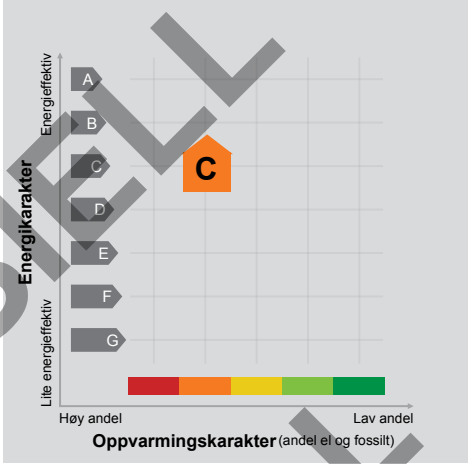
Utvides SØR 2000 m/m 7000 (GAMLE MÅL)

Nye MÅL 9000 m/m

Målestokk 1:200

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	6068
Sted	EIKSUND
Kommunenamn	Ulstein
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179505622
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	
Dato	—



UOFFISIELL

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

UOFFISIELL

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskinar
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Reduser innetemperaturen

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggjeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrifta/bygningar).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 4: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 11: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 16: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Nabolagsprofil

1516-72/25/0/0

Avstand til sjø

72 m

Offentlig transport

Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 20 min
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	17 min
Eiksundbrua Linje VY146, VY190, 338	4 min 3.3 km
Eiksund Linje 338	5 min 3.8 km

Avstand til byer

Ulsteinvik	18 min
Ålesund	2 t 10 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Ulsteinvik	16 min
Extra Volda	15 min

Vintersport

Langrenn

Aktiviteter

Sjøborg Kulturhus + Kino	17 min
Ulsteinvik Bowling	17 min
Sunnmøre Golfklubb	22 min
Volda Golfklubb	26 min
Overåsanden	28 min
Ishavsmuseet Aarvak	29 min
Herøy Fritidsbad	30 min

Sport

Eiksund skule Aktivitetshall, ballspill	6 min 4.7 km
Haddal skule Aktivitetshall, ballspill	9 min 8.6 km
Aktiv Trening Ulstein Sentrum	17 min
Aktiv Trening Ulstein Varleite	19 min

Dagligvare

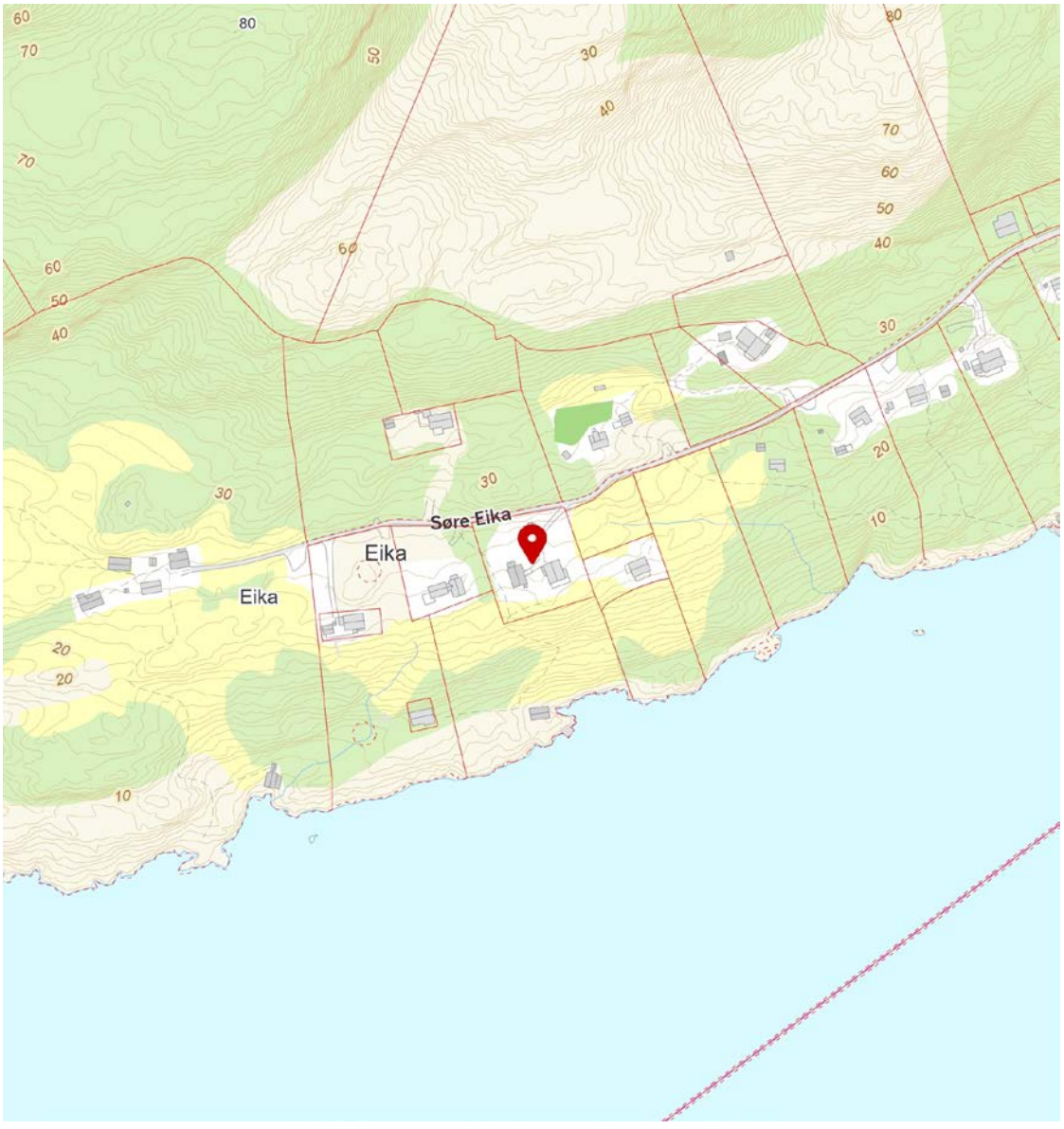
Kiwi Myrvåg	14 min
Spar Straumane PostNord	15 min 15.2 km

Varer/Tjenester

AMFI Ulsteinvik	17 min

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





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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

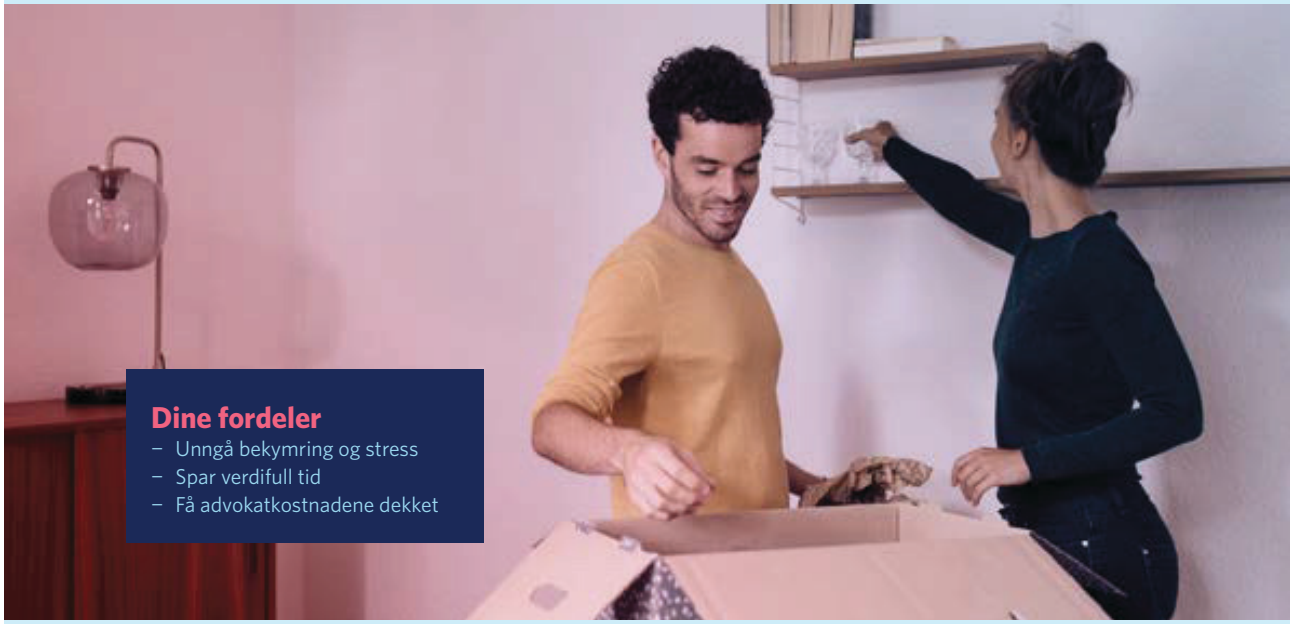
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	3-0230/25	**Kontaktperson**	Martin Haddal
Adresse	Søre Eika 266 6068 EIKSUND	**Tlf**	971 14 280
		Epost	martin@notar.no
Salgsoppgavedato	11.11.2026		

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar