

Vikemyra 21

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Enebolig med utleiemulighet
BRA-i/BRA Total 126/163 kvm Megler Hedda Nedrelid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Vikemyra 21

Sjarmerende enebolig med utleiedel | Sentral beliggenhet | Koselig hage | Gode solforhold |

Adresse	Vikemyra 21 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 75 840,-
Totalpris	Kr 3 065 840,-
BRA-i/BRA Total	126/163 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleiemulighet
Byggeår	1917
Soverom	4

Velkommen til denne flotte eneboligen fra 1917 - en bolig med sjel, utleieinntekter og sentral beliggenhet.

Boligen kombinerer klassisk sjarm med praktiske løsninger og moderne oppgraderinger. Her bor du i gangavstand til alt Ulsteinvik har å by på, med butikker, skole, barnehage og servicetilbud rett i nærheten. Boligen har en klassisk fasade og bærer preg av tidløs byggeskikk. Boligen fremstår innbydende og praktisk, med flere soverom, gode oppholdsrom og et lyst og funksjonelt kjøkken.

Uteområdet er pent opparbeidet med hage og eiendommen har gode solforhold. Her kan du nyte rolige dager samtidig som du har alt du trenger like i nærheten.

Det ligger til rette for et fint hjem - med muligheter, sjarm og en attraktiv beliggenhet.

Boligen har virtuell visning. Sees på visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Hedda Nedreli

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	34
Vedlegg	37
Budgivning	107

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende langs Vikemyra i Ulsteinvik sentrum. Eiendommen er sørvestvendt med gode solforhold. Gangavstand til kommunesenteret i Ulsteinvik med gode butikk- og servicetilbud, samt skole og barnehage.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vikemyra 21, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0149/25

SELGER

Ali Ebrahimi

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 19,
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 312 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på ca 312 m². Relativt flat tomt som er fint opparbeidet med plen, beplantning, hekk mot naboer og nettinggjerde. Stakittgjerde med port mot veien.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.05.2023. utført av Oddvar Engjaberg.

BYGGEÅR

1917

BYGGEÅR

ENEBOLIG - Utvendig

GRUNN OG FUNDAMENTER

Det er ukjent byggegrunn.

Selve dreneringen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på antatt alder og observasjoner for øvrig. Er fuktsikring mot grunn nesten rundt hele boligen, så drenering har trolig blitt skiftet, ukjent når det ble gjort.

Grunnmur med lødd naturstein som er innestøpt i betong, og malt utvendig.

Svakt skrånet tomt som er opparbeidet med plen og beplantning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong mot grunn. Siden sist befarig har gulvet i 1. etasjen blitt jevnet ut med avrettingsmasse, ifølge eier. Fremviser bilde til dokumentasjon.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

VINDU OG DØRER

Ble ikke skiftet vinduer for vegg mot uthus, der er stort sett malte trevinduer med 2-lags glass fra 80 tallet.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. De fleste vinduer i kjeller, 1. etasjen og loft har blitt skiftet ut siden sist befaring, ble ikke skiftet vinduer for vegg mot uthus.

Bygningen har malt hovedytterdører. Dør til 1. etasjen og til kjeller ble skiftet i 2024, ifølge eier.
Malt balkongdør i tre ved trapp i hage. Dør av tre til vaskekjeller.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder på tekkingen er ukjent, byggeår legges derfor til grunn for bygningsdelen. Ukjent type undertak.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tregulv på kryploft. Eier har montert to ventiler i gavlvegger på kryploft siden sist. Takoverbygg for 1. etasjen og kjeller har takkonstruksjonen av tresperrer. Tekket med Decra.

Takrenner og nedløp av aluminium/stål, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Ene nedløpet avsluttes over terreng.

Takstmann har gitt følgende tilstandsgrad 2 (avvik som IKKE krever umiddelbare tiltak):

INNVENDIG:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noe slitasje for dører som ikke er skiftet ut. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Ifølge eier så ble det elektriske anlegget for leilighet og 1. etasjen kontrollert av elektriker i samband med montering av gulvvarme. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TOMTEFORHOLD:

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

avløpsledninger og utvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

VÅTROM:

- Kjeller > Vaskekjeller/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert symptom på fuktskader. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Takstmann har gitt følgende tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak):

UTVENDIG:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/tekking takoverbygg: Det er fuktskjolder på flere sperrer. Konstruksjonen for 1. etasjen ser noe underdimensjonert ut.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Eldre dør: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

INNVENDIG:

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er betydelig knirk i trapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid

er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TOMTEFORHOLD:

- Drenering: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

VÅRTOM:

- Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert symptom på fuktskader.
- 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN:

- Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Slitasje på fronter, skuffer og benkeplate.
- 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Kostnadsestimat: kr. 10 000-50 000,-.
- Loft > Kjøkken > Overflater og innredning: Rommet fungerer mer som et vaskerom i dag, rommet er ikke beregnet for bruk som våtrom.

Takstmann har gitt følgende tilstandsgrad 3:

UTVENDIG:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har utettheter. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000,-.

- Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter. Kostnadsestimat: kr. 10 000-50 000,-.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Kostnadsestimat: kr. 10 000-50 000,-.

INNSENDIG:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tegn til mott i bjelker inne på vaskekjeller. Kostnadsestimat: kr. 10 000-50 000,-.

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Pipa har rennemerker etter sotvann. Kostnadsestimat: kr. 50 000-100 000,-.

VÅTROM:

- Kjeller > Vaskekjeller/bod > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000,-.

- Kjeller > Bad 2 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000,-.

- Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000,-.

- Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert symptom på fuktskader. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: kr. 100 000-300 000,-.

KJØKKEN:

- Loft > Kjøkken > Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kostnadsestimat: kr. 10 000-50 000,-.

SPESIALROM:

- Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Kostnadsestimat: kr. 10 000-50 000,-.

BOD (1954)

Enkel trebygning, trolig bygget på 1950-tallet. Tradisjonelt reisverk med liggende bordkledning, betonggulv, etasjeskiller av trebjelker. Saltak konstruksjon av tresperrer som er tekket med aluminiumsplater. Bygget er slitt og har tydelige oppgraderingsbehov.

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 EGNERKLÆRING

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

Selger kjøpte boligen i 2014 og har eid boligen i 11 år og 7mnd.

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 cable installations checked. New cable lines for heat pump, in the kitchens for oven . Adding earth line . Adding floor heating in main floor and kjeller.

Arbeid utført av: Ship and Boat Electro Service M.Szymanski.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: By electrician and by inspector.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Washing og light maintenance of roof stones. Arbeid utført av: Ålesund company

Pkt. 17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Basement has been rented.

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

2014 - Modernisering - De ble skiftet gulv på de fleste oppholdsrom i 1.etasjen og på loft mellom 2014-2017. det ble samtidig skiftet innvendig tak og etterisolert i 1.etasjen og i kjeller.

2016 - Modernisering - Oppgraderte noe det elektriske anlegget og det ble montert varmepumpe i boligen.

2024 - Modernisering

- Flere vinduer (3 etasjer) er endret til trelagsvinduer UPVC, nordisk standard
- Begge Ute sidedører (hovedetasje og kjeller) er endret ny 86mm tykkelse dør -
- Innvendige dører skiftes
- Utjevning av hovedetasjen med forsterket sement utføres
- Gulvvarme er installert i hovedetasjen, oventrapp og kjeller
- Alle laminatgulv endres med nye sett
- Elektrisk kabling og lastekapasitet på kabler til hovedetasje og kjeller kontrolleres med sertifisert elektrisitet ved installasjon av gulvvarme
- Cermaise fliser i siden av gardroben og kjøkkenet i hovedetasjen
- Modifikasjoner på kjøkken i hovedetasjen og oppover etasjen
- Ny gulvvarme i kjeller og ny laminering

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for KVILEHEIMSOMRÅDET ULSTEINVIK SENTRUM, datert 13.12.1978, er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse, samt angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø.

REG. ENDRING KVILEHEIMSOMRÅDET ULSTEINVIK SENTRUM
"§ 5

D. Bustadområde

1. Bustadbygga skal oppførast som rekkehus, vinkelhus eller terrassehus, og ikkje ha meir enn to høgder.

2.

a) Rekkehus skal ha saltak med vinkel mellom 18° og 30°.

b) Vinkelhus skal ha pulttak mellom 10° og 18°.

c) Terrassehus skal ha flate tak.

3. Utvendige fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

4. For kvar husgruppe skal det oppsettast felles antenne opplegg for radio og TV.

5. Bygningsrådet skal godkjenne utforming, høgde og farge på gjerda.

6. Følgjande normer gjeld for leikeplassar :

a) I småbarnsleikeplass med sandkasse pr. 25 bustader.

b) I kvartalsleikeplass med ballplass og sandkasse pr. 200 bustader. Areal ca 2 000m²."

Kommuneplan for Ulstein kommune 2019-2031, datert 28.03.2019, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

OPPVARMING

Varmepumpe i stue i 1.etasjen.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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 felles oppstillingsplass øst for tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold.

Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen, men i henhold til informasjon fra kommunen eksisterer det ikke bygningstegninger for eiendommen. Det vil derfor ikke være mulig for megler å ettergå hvilken bruk rommene er godkjent til, eller om kravene bygningsmyndighetene stiller er imøtekommet.

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 m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1917.

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

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. 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 m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan

kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

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

INNHold

Boligen går over 3 plan. I tillegg følger utebod eiendommen.

Underetasje/utleieleilighet inneholder bad, stue/kjøkken og soverom, samt vaskekjeller/bod og bad 2.

Hovedetasje har hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken og bad.

Loft består av hall m/trapp, kjøkken, toalettrom, 2 soverom, kott, garderobe 2 og garderobe.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.05.2023, utført av Oddvar Engjaberg.

STANDARD

ENEBOLIG – Innvendig

OVERFLATER

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel/tømmer. Innvendige tak har malte plater. Ifølge eier så ble det skiftet gulv på de fleste rom rundt 2015 i 1.etasjen og på loft. Ifølge eier så er alle laminatgulv nylig blitt skiftet ut.

KJØKKEN

Kjøkken kjeller: Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det har blitt lagt nytt gulv siden sist. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken hovedetasje: Kjøkkenet i 1.etasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Kjøkkenet ble ifølge tidligere annonse pusset opp i 2012

med ny innredning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet ble oppgradert noe i 2024, ble samtidig lagt keramiske fliser på gulv, ifølge eier. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken loft: Kjøkkenet på loft har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppgradert i 2012. Det er ingen ventiler fra kjøkken, bortsett fra åpning av vinduer. Kjøkkenet ble oppgradert noe i 2024, ifølge eier. Det har siden sist blitt satt inn vaskemaskin og tørketrommel, rommet blir brukt mer som et vaskerom i dag. Det er ingen ventiler fra kjøkken, bortsett fra åpning av vinduer.

BAD/VASKEROM

Toalettrom loft: Toalettrom på loft. Gulvbelegg, tapet på vegg og malte himlingsplater.

Vaskekjeller/bod: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskekjeller. opplegg for vaskemaskin i rommet. Betonggulv, malte pusset murvegger og plater i innvendig tak. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad nr. 1 kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i kjeller i utleieleilighet. Dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant. Gulvbelegg, våtromsplater og malte takess plater, plastsluk under kabinett. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad nr.2 kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad med ukjent alder. Gulvbelegg, malt innvendig tak og våtromstapet på vegger. servant, toalett og dusj i rommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 1. etasje: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad som har blitt oppgradert noe, usikkert når det ble gjort men trolig på 80-90 tallet. Settes til før 1997 på grunn av trolig alder for overflater. Dusjkabinett, toalett og servant i rommet. Gulvbelegg, tapet på vegger og malt innvendig tak. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Tegn til fukt på vegg bak toalett og under gulvbelegg er der trolig fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe i stue i 1. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank står i vaskekjeller. Fri avrenning til sluk.

Ifølge eier så har det blitt installert gulvvarme for leilighet i kjeller og 1. etasje, på de fleste rom.

Sikringsskap med automatsikringer. Ifølge eier så ble det elektriske anlegget for leilighet og 1. etasje kontrollert av elektriker i samband med montering av gulvvarme.

Brannalarmer i boligen og der er brannslukningsapparat.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

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

fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 163 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 26 m² Bad, stue/kjøkken og soverom.

BRA-e: 18 m² Vaskekjeller/bod og bad 2.

1. etasje

BRA-i: 52 m² Hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Hall m/trapp, kjøkken, toalettrom, 2 soverom, kott, garderobe 2 og garderobe.

3. etasje

BRA-i: 0 m²

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² 2 boder.

2. etasje

BRA-e: 8 m² Lager.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG:

Byggetegninger

Kommentar: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Eldre hus oppført på 1920- tallet mangler ofte bruksløyve.

Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst da et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Vi opplever også at det ved senere tilfeller har skjedd at en bolig ikke har fått utskrive et formelt bruksløyve.

Kommunen skal i ettertid ikke skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Ja.

UTHUS:

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 777,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer vann, avløp og feiing, gjelder for 2024 og fordeles på 6 terminer.

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 388,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 3 terminer.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 1 934,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2024 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra Ulstein kommune.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 457 654,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 830 617,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

2 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

74 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

75 840 Omkostninger totalt

91 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 840 Totalpris. inkl. omkostninger

3 081 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 084 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutten tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1917/900274-1/58 25.07.1917 BEST. OM ADKOMSTRETT

- Dvs: Det er f"orbeholdt gangsti over d.e". Nærmere info om servitutten er forsøkt funnet i digitalarkivet, uten hell.

GRUNNDATA

1908/800054-1/58 13.06.1908 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 10

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

04.07.2025

FORSIKRINGSSKAP

DNB

POLISENUMMER

28777602

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, befarer av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.07.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF

Epost: hn@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 17 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgjebyr 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

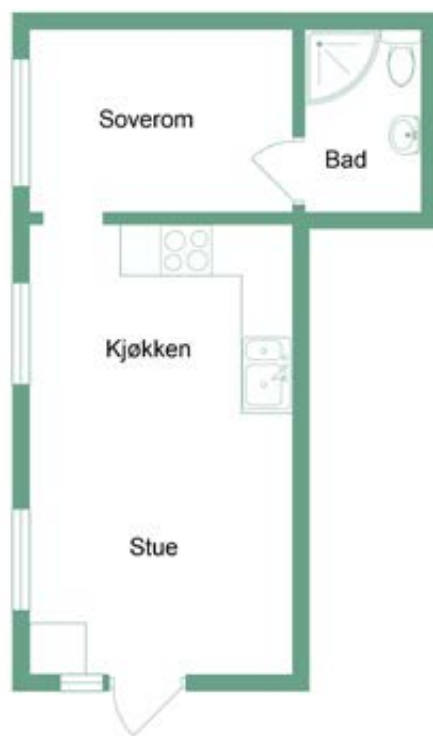
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning - Utleiedel



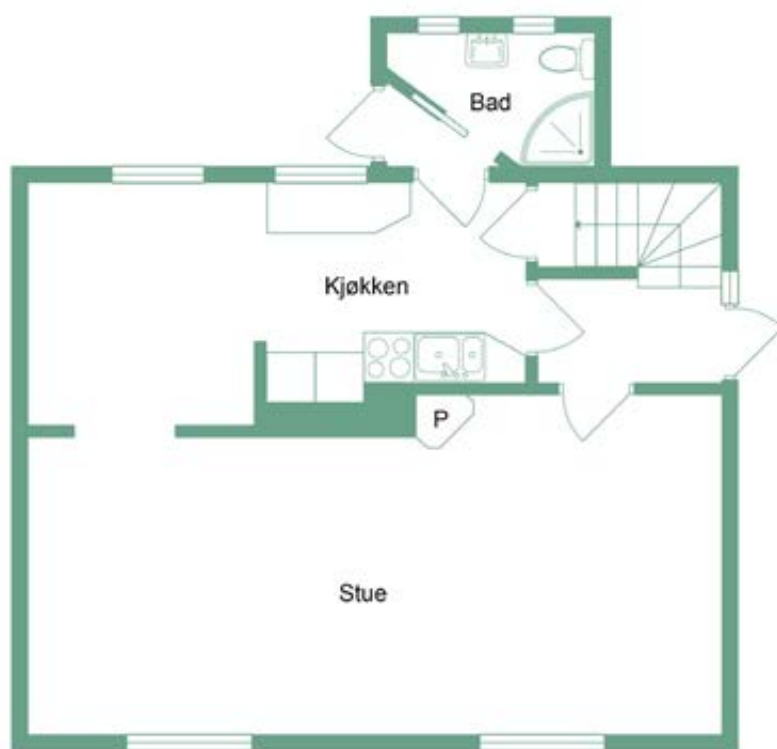
notar

Vikemyra 21

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Hovedetasje



notar

Vikemyra 21

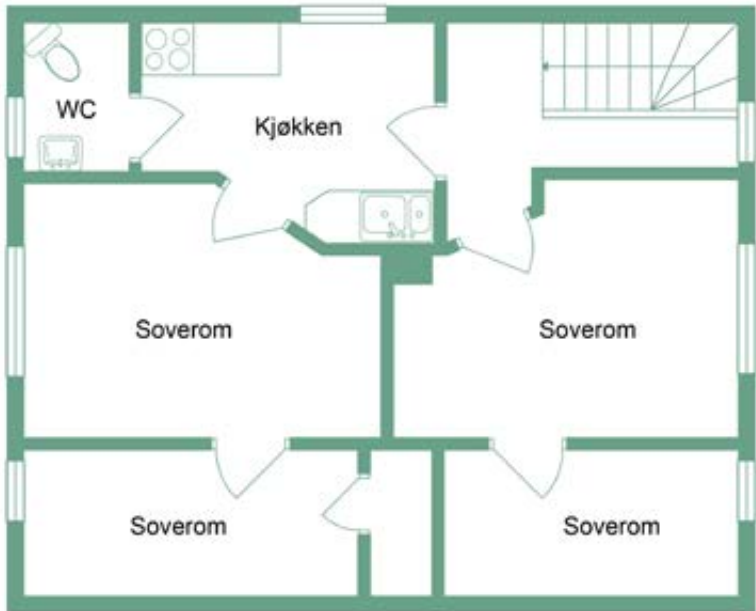
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Loft



notar

Vikemyra 21

2 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

VIKEMYRA 21

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vikemyra 21, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

 gnr. 8, bnr. 19

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 11.05.2023

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 20753-1198

Referansenummer: PP2706

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Oddvar Engjåberg

Vår ref: TBV-23-77



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Oddvar Engjaberg
Uavhengig Takstingeniør
oddvar@oseing.no
456 13 947



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Bygningen har blitt noe oppgradert de siste 10.årene men fremstår fortsatt som noe slitt og utidsmessig i forhold til dagens krav til eneboliger/fritidsboliger.

Huset er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet, dvs. tømmervegger og sparsommelig isolerte vegger og tak.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og det må påregnes betydelige kostnader for oppgradering av bygningen.

Av de større tingene som må påregnes er full oppgradering av boligens våtrom. Det er påvist råteskader for takkonstruksjonen, så tekking og skadet retro må skiftes.

Det er også viktig å legge til merke til tilstand på enkelte vinduer, dører og innvendige overflater, samt at bygningen er dårlig isolert.

Det ble funnet noe avvik med TG2 som vil kreve tiltak, jfr. konstruksjoner med TG2.

Det ble påvist svikt eller TG3 på denne boligen.

Taksten er basert på undertegnades takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling. Egenerklæring er ikke utfylt så eier informasjon er noe begrenset.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Alder på tekkingen er ukjent, byggeår legges derfor til grunn for bygningsdelen. Ukjent type undertak.

Takrenner og nedløp av aluminium/stål, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Ene nedløpet avsluttes over terreng.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tregulv på kryploft.

Ble ikke skiftet vinduer for vegg mot uthus, der er stort sett malte trevinduer med 2-lags glass fra 80 tallet.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. De fleste vinduer i kjeller, 1. etasjen og loft har blitt skiftet ut siden sist befaring, ble ikke skiftet vinduer for vegg mot uthus.

Bygningen har malt hovedytterdører. Dør til 1. etasjen og til kjeller ble skiftet i 2024, ifølge eier.

Malt balkongdør i tre ved trapp i hage. Dør av tre til vaskekjeller.

Betongtrapp med flislagte trinn til 1.etasjen.
Betongtrapp fra bi inngang i 1.etasjen, flislagte trinn.
Begge trapper har rekkverk av tre i malt utførelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel/tømmer. Innvendige tak har malte plater. Ifølge eier så ble det skiftet gulv på de fleste rom rundt 2015 i 1.etasjen og på loft. Ifølge eier så er alle laminatgulv nylig blitt skiftet ut.

Etaseskiller er av trebjelkelag. Betong mot grunn. Siden sist befaring har gulvet i 1. etasjen blitt jevnet ut med avrettingsmasse, ifølge eier. Fremviser bilde til dokumentasjon.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etasjen og loft.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Flere innerdører ble skiftet nylig ifølge eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasjen: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad som har blitt oppgradert noe, usikkert når det ble gjort men trolig på 80-90 tallet. Settes til før 1997 på grunn av trolig alder for overflater. Dusjkabinett, toalett og servant i rommet. Gulvbelegg, tapet på vegger og malt innvendig tak. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Tegn til fukt på vegg bak toalett og under gulvbelegg er der trolig fukt.

Bad i kjeller i utleieleilighet. Byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant. Gulvbelegg, våtromsplater og malte takess plater, plastsluk under kabinett,

Bad kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad med ukjent alder. Gulvbelegg, malt innvendig tak og våtromstapet på vegger.servant, toalett og dusj i rommet.

Vaskekjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskekjeller. opplegg for vaskemaskin i rommet. Betonggulv, malte pusset murvegger og plater i innvendig tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det har blitt lagt nytt gulv

Beskrivelse av eiendommen

siden sist.

Kjøkkenet på loft har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Oppgradert i 2012. Det er ingen ventilering fra kjøkken, bortsett fra åpning av vinduer. Kjøkkenet ble oppgradert noe i 2024, ifølge eier. Det har siden sist blitt satt inn vaskemaskin og tørketrommel, rommet blir brukt mer som et vaskerom i dag.

Kjøkkenet i 1.etasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. kjøkkenet ble ifølge tidligere annonse pusset opp i 2012 med ny innredning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet ble oppgradert noe i 2024, ble samtidig lagt keramiske fliser på gulv, ifølge eier.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loft. Gulvbelegg, tapet på vegg og malte himlings plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe i stue i 1.etasjen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank står i vaskekjeller.

Skjult elektrisk anlegg. sikringsskap med automatsikringer.

Brannalarmer i boligen og der er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Selve dreneringen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på antatt alder og observasjoner for øvrig. Er fuktsikring mot grunn nesten rundt hele boligen, så drenering har trolig blitt skiftet, ukjent når det ble gjort.

Grunnmur med lødd naturstein som er innestøpt i betong, og malt utvendig

Svakt skrånet tomt som er opparbeidet med plen og beplantning.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Generell informasjon:

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Eldre hus oppført på 1920- tallet mangler ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og først da et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Vi opplever også at det ved senere tilfeller har skjedd at en bolig ikke har fått utskrive et formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikke skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

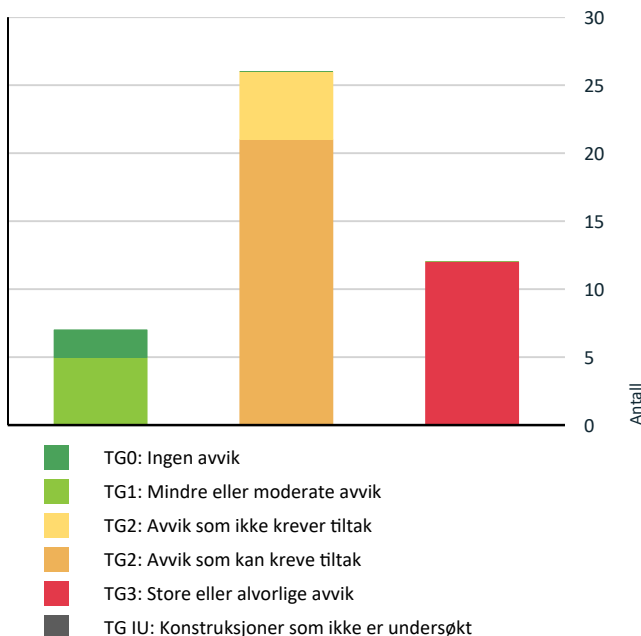
Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

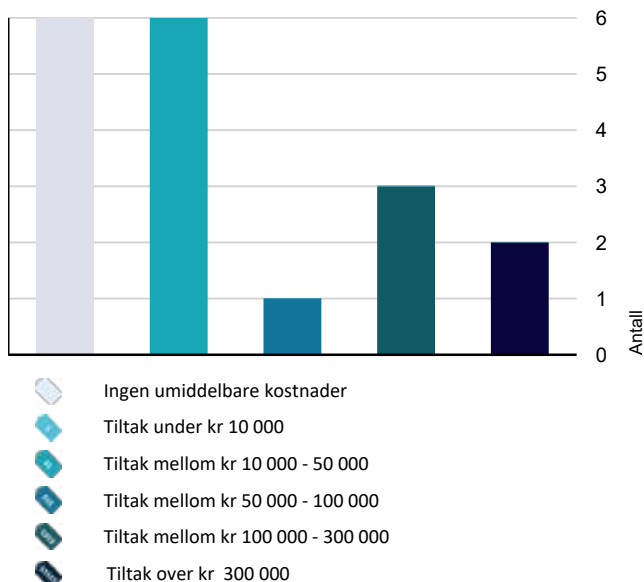
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Under befaring var det kun takstingeniør til stede.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Det er ikke satt kostnadsestimater på konstruksjoner med TG2, da dette ikke er ett krav i ht. forskriften om tryggere bolighandel.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendige beslag har utettheter.

Noen vindskier med noe råteskader.

Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette. Ser at treto har råteskader ved takrenner, mangler en skiferstein, ser råteskade for treto under. Se også Takkonstruksjon/loft.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendige beslag har utettheter.

Ikke montert takrenner for ark.

På kryp/loft ved pipe er det utettheter, samt utettheter for møne.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Ser dagslys noen steder mellom tretto fjøler. Trolig er der ikke lagt undertak under skiferstein, eller det er gammelt og har fått hull i seg. Går spiker gjennom tretto flere steder, erfaringsmessig så fører det ofte til utettheter for undertak.
Fuktskjolder flere steder i tretto, måler høyt fuktnivå i tretto to steder.
Fuktskjolder og sverting har forverret seg siden sist befaring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

På loft har to soverom avvik på 50 mm gjennom hele rommet og 30 mm innen 2 meter. Dette er høye avvik men det er ganske normalt med eldre tømmer boliger.
Tegn til mott i bjelker inne på vaskekjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Pipa har rennemerker etter sotvann.

På loft er pipe kledd igjen for to sider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller/bod > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Mye slitasje for rommet og der er eldre soilsluk.
Kran for vask fungerer ikke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har slitasje og fuktskader. Ikke tett rundt avløpsrør fra toalett i gulv.
dårlig tilgang til sluk under kabinett, fikk ikke tatt et skikkelig bilde av den.
Sverte sopp under kabinett og ved toalett, er mye fukt i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert symptom på fuktskader

Veggplate ved toalett og kabinett har fuktskade i nedre del av plate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater har slitasje og er av eldre dato.
Slitasje på overflater, ikke sluk i rommet, rør fra dusj går inn i vegg. Bak toalett er der tegn til fukt på vegg og gulvbelegg buler som er tegn på fukt under gulvbelegg. Kun åpning av vinduer som ventilasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er slitasje for tapet og ingen ventilering i rommet bortsett fra åpning av vindu.
Toalett bråker en del etter det er skylt og bruker lang tid på fylle seg opp igjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved inngangsdør i 1. etasje er der råteskadet kledning. Nederste bord på vegg mot gate har høyt fuktinnhold. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Utvendig > Takkonstruksjon/tekking takoverbygg. Gå til side Det er avvik: Det er fuktskjolder på flere sperrer. Konstruksjonen for 1. etasjen ser noe underdimensjonert ut.	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Det er betydelig knirk i trapp. Trapp har noe slitasje.
❗ Utvendig > Vinduer Gå til side Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Slitasje for de fleste vinduer for den vegg.	❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
❗ Utvendig > Eldre dør Gå til side Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ikke montert beslag under døren.	❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
❗ Utvendig > Utvendige trapper Gå til side Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader Trapp til hovedinngangsdør mangler en del fliser, manglende fliser er erstattet med mørtel eller lignende. Rekkverk for begge trapper har slitasje.	❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. På loft er der ingen vegg/tak ventiler. 1. etasjen har noen vindus ventiler i stue.
❗ Innvendig > Overflater Gå til side Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.	❗ Tomteforhold > Drenering Gå til side Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktskjolder på vegg i vaskekjeller. Måler høyt fuktnivå i vegg i leilighet og i skillevegg i vaskerom. Saltutslag på vegg og betonggulv i vaskekjeller.
❗ Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.	❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Grunnmuren har sprekkdannelser. Mindre riss og sprekker vil alltid forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
❗ Innvendig > Kryp kjeller Gå til side Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller. Der er et vepse bol i kryp kjeller. Ikke isolert mot 1. etasjen og det er ikke kledd igjen.	❗ Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert symptom på fuktskader Sverving og fukt for vegg og gulv i dusjhjørne.
❗ Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe slitasje for innredning og benkeplate.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitasje på fronter, skuffer og benkeplate.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er avvik:

Se mer under generelt.

Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet fungerer mer som et vaskerom i dag, rommet er ikke beregnet for bruk som våtrom.

TG 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe slitasje for dører som ikke er skiftet ut.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. Ifølge eier så ble det elektriske anlegget for leilighet og 1. etasjen kontrollert av elektriker i samband med montering av gulvvarme.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert symptom på fuktskader

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1917

Kommentar

I følge gitte opplysninger. Boligen har blitt oppgradert jevnlig siden byggeår.

Standard

Boligen har blitt oppgradert opp gjennom årene så har noe høyere standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	De ble skiftet gulv på de fleste oppholdsrom i 1.etasjen og på loft mellom 2014-2017. det ble samtidig skiftet innvendig tak og etterisolert i 1.etasjen og i kjeller.
2016	Modernisering	Oppgraderte noe det elektriske anlegget og det ble montert varmepumpe i boligen.
2024	Modernisering	• Flere vinduer (3 etasjer) er endret til trelagsvinduer UPVC, nordisk standard • Begge Ute sidedører (hovedetasje og kjeller) er endret ny 86mm tykkelse dør - • Innvendige dører skiftes • Utjevning av hovedetasjen med forsterket sement utføres • Gulvvarme er installert i hovedetasjen, oventrapp og kjeller • Alle laminatgulv endres med nye sett • Elektrisk kabling og lastekapasitet på kabler til hovedetasje og kjeller kontrolleres med sertifisert elektrisitet ved installasjon av gulvvarme • Cermaiske fliser i siden av gardroben og kjøkkenet i hovedetasjen • Modifikasjoner på kjøkken i hovedetasjen og oppover etasjen • Ny gulvvarme i kjeller og ny laminering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder på tekkingen er ukjent, byggeår legges derfor til grunn for bygningsdelen. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Noen vindskeer med noe råteskader.

Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

Ser at retro har råteskader ved takrenner, mangler en skiferstein, ser råteskade for retro under. Se også Takkonstruksjon/loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Skift skadet vindskier og fest beslaget. Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

På grunn av at det er observert råteskader i tretro på kaldloft og at der er en lekkasje i taket, anbefaler vi at skiferstein fjernes og undersøkes, ser den bra ut så kan den legges på igjen. Taktro må også undersøkes nærmere og det må påregnes at en del av den må byttes ut. Det må samtidig legges nytt undertak, samt at det bør legges nye lekter under skiferstein. Vi tilrår også samtidig å skifte ut skadet vindskier og legge nye beslag.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskade for tretro



Råteskade for tretro



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium/stål, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Ene nedløpet avsluttes over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Ikke montert takrenner for ark.

På kryploft ved pipe er det utettheter, samt utettheter for møne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Beslag må skiftes ut.

Ved eventuell omlegging/utskifting av taket tilrår vi at det blir montert snøfangere i ht. dagens krav.

Nærmere undersøkelser av alle beslag, trolig må alt av beslag skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved inngangsdør i 1.etasjen er der råteskadet kledning. Nederste bord på vegg mot gate har høyt fuktinnhold. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, da manglende lufting kan føre til kondensering med påfølgende fuktskader i konstruksjonen. På grunn av at bordkledning har slitasje og at der er spredte råteskader, anbefaler vi ytterlige undersøkelser og det må påregnes å bytte ut en del bordkledning, siden eldre hus ikke er isolert etter dagens standard, tilrår vi samtidig og etterisolere boligen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tregulv på kryploft. Eier har montert to ventiler i gavlvegger på kryploft siden sist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Ser dagslys noen steder mellom tretto fjøler. Trolig er det ikke lagt undertak under skiferstein, eller det er gammelt og har fått hull i seg. Går spiker gjennom tretto flere steder, erfaringsmessig så fører det ofte til utettheter for undertak.

Fuktskjolder flere steder i tretto, måler høyt fuktnivå i tretto to steder.

Fuktskjolder og sverting har forverret seg siden sist befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

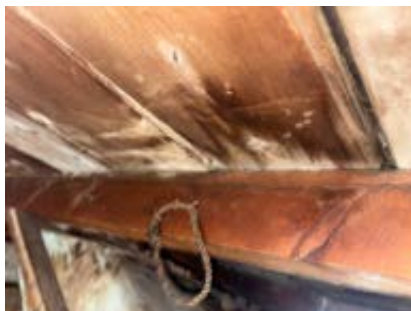
Tilstandsrapport

Forslag til tiltak og kostnadsestimat er beskrevet nærmere under taktekking, se nærmere taktekking.

Vi anbefaler også ytterlig undersøkelser av takkonstruksjonen siden det ikke kan utelukkes følgeskader i tresperrer på grunn av vannlekkasje i takkonstruksjonen over tid.

Estimert kostnad er for nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/tekking takoverbygg.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takoverbygg for 1. etasjen og kjeller har takkonstruksjonen av tresperrer. Tekket med Decra.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder på flere sperrer. Konstruksjonen for 1. etasjen ser noe underdimensjonert ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vi anbefaler nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen for takoverbygg i 1. etasjen.



TG 2 Vinduer

Ble ikke skiftet vinduer for vegg mot uthus, der er stort sett malte trevinduer med 2-lags glass fra 80 tallet.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Slitasje for de fleste vinduer for den veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

På grunn av alder og registrerte avvik så må det påberegnes at de fleste vinduer må byttes ut.



TG 1 Nye vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. De fleste vinduer i kjeller, 1. etasjen og loft har blitt skiftet ut siden sist befaringsdato, ble ikke skiftet vinduer for vegg mot uthus.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører. Dør til 1. etasjen og til kjeller ble skiftet i 2024, ifølge eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Eldre dør

Malt balkongdør i tre ved trapp i hage. Dør av tre til vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ikke montert beslag under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

På grunn av alder og slitasje så anbefaler vi å skifte ut eldre ytterdører.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med flislagte trinn til 1.etasjen.
Betongtrapp fra bi inngang i 1.etasjen, flislagte trinn.

Begge trapper har rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapp til hovedinngangsdør mangler en del fliser, manglende fliser er erstattet med mørtel eller lignende.
Rekkverk for begge trapper har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Påviste skader må utbedres.

Vi anbefaler vedlikehold av trapper og rekkverk for å forlenge levetiden.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel/tømmer. Innvendige tak har malte plater. Ifølge eier så ble det skiftet gulv på de fleste rom rundt 2015 i 1.etasjen og på loft. Ifølge eier så er alle laminatgulv nylig blitt skiftet ut.

Tilstandsrapport

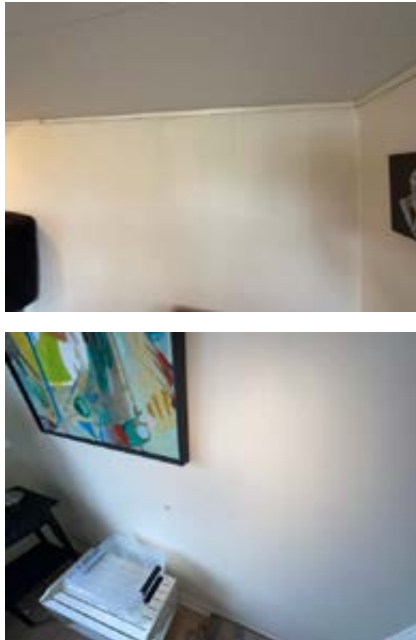
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med noe omgående tiltak men på grunn av alder og slitasje for overflater på noen rom, må det påregnes noe oppussing.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong mot grunn. Siden sist befaring har gulvet i 1. etasjen blitt jevnet ut med avrettingsmasse, ifølge eier. Fremviser bilde til dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

På loft har to soverom avvik på 50.mm gjennom hele rommet og 30.mm innen 2.meter. Dette er høye avvik men det er ganske normalt med eldre tømmer boliger.

Tegn til mott i bjelker inne på vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Nærmere undersøkelser etter mott og eventuelt behandling. Estimert kostnad er for nærmere undersøkelse av Mott og eventuelle tiltak. Om det velges å gjøre noe med skjevheter på loft også så må det påregnes ekstra kostnad for det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

På loft er pipe kledd igjen for to sider.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:

Erfaringsmessig vil det ofte være behov for rehabilitering av piper av denne type/alder. Innsetting av foringsrør kan være et alternativ, tiltaket er søknadspliktig og må utføres av foretak med ansvarsrett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Det er ikke foretatt hulltaking siden det er konstatert avvik ved andre undersøkelser.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20. Måler med pigg i veggplater i kjeller, måler viser risk for fukt. I vaskekjeller er der saltutslag på murvegg og betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Registrert saltutslag, og fukt i innforet yttervegg har en sammenheng med sviktende drenering. Se pkt. drenering for tiltak og kostnadsestimat. Det må påregnes at en del innvendige veggfremforinger må skiftes. Det kan ikke utelukkes skjulte skader for veggkonstruksjon/gulv mot terreng.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Der er et vepse bol i krypkjeller. Ikke isolert mot 1. etasjen og det er ikke kledd igjen.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Vi anbefaler å fjerne bol.

Bør isoleres og kle igjen med plater.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etasjen og loft.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.

Trapp har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Vi anbefaler nærmere undersøkelser og eventuelt vedlikehold.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Flere innerdører ble skiftet nylig ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

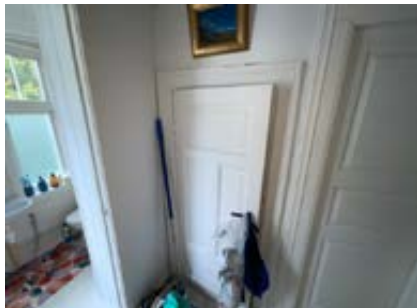
Noe slitasje for dører som ikke er skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER/BOD

Generell

vaskekjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskekjeller. opplegg for vaskemaskin i rommet. Betonggulv, malte pusset murvegger og plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > VASKEKJELLER/BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Badet må renoveres., se under generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD 2

TG 3 Generell

Bad kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad med ukjent alder. Gulvbelegg, malt innvendig tak og våtromstapet på vegger.servant, toalett og dusj i rommet.

Vurdering av avvik:

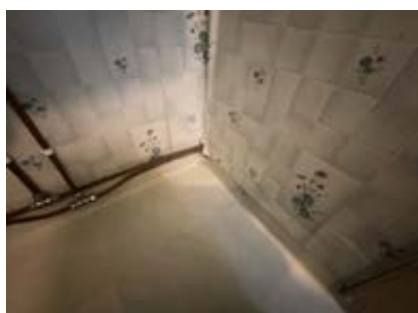
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Mye slitasje for rommet og der er eldre soilsluk. Kran for vask fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Sverting og fukt for vegg og gulv i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Badet må renoveres. Hoveddel av kostnad med utbedring ligger under generelt.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i kjeller i utleieleilighet. Dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant. Gulvbelegg, våtromsplater og malte takess plater, plastsluk under kabinett,

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har slitasje og fuktskader. Ikke tett rundt avløpsrør fra toalett i gulv. dårlig tilgang til sluk under kabinett, fikk ikke tatt et skikkelig bilde av den. Sverte sopp under kabinett og ved toalett, er mye fukt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Veggplate ved toalett og kabinett har fuktskade i nedre del av plate.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Badet må renoveres, se under generelt for kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasjen: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eldre bad som har blitt oppgradert noe, usikkert når det ble gjort men trolig på 80-90 tallet. Settes til før 1997 på grunn av trolig alder for overflater. Dusjkabinett, toalett og servant i rommet. Gulvbelegg, tapet på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater har slitasje og er av eldre dato.

Slitasje på overflater, ikke sluk i rommet, rør fra dusj går inn i vegg. Bak toalett er der tegn til fukt på vegg og gulvbelegg buler som er tegn på fukt under gulvbelegg. Kun åpning av vinduer som ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

På grunn av alder og registrerte avvik så må badet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Tegn til fukt på vegg bak toalett og under gulvbellegg er der trolig fukt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Se mer under generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet må renoveres. se under generelt.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det har blitt lagt nytt gulv siden sist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Noe slitasje for innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vi anbefaler vedlikehold av kjøkken innredning.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1.etasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. kjøkkenet ble ifølge tidligere annonse pusset opp i 2012 med ny innredning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet ble oppgradert noe i 2024, ble samtidig lagt keramiske fliser på gulv, ifølge eier.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitasje på fronter, skuffer og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

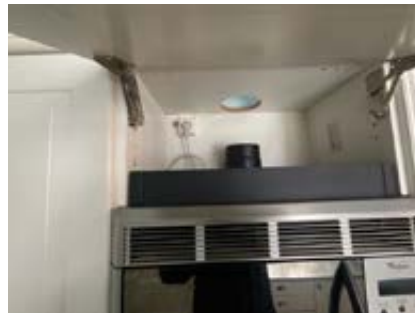
Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet på loft har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Oppgradert i 2012. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet, bortsett fra åpning av vinduer. Kjøkkenet ble oppgradert noe i 2024, ifølge eier. Det har siden sist blitt satt inn vaskemaskin og tørketrommel, rommet blir brukt mer som et vaskerom i dag.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet fungerer mer som et vaskerom i dag, rommet er ikke beregnet for bruk som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om rommet fortsatt skal brukes som vaskerom så må det bygges om. Det må påregnes en del kostnader om det velges å bygge om rommet.



LOFT > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet, bortsett fra åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loft. Gulvbelegg, tapet på vegg og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er slitasje for tapet og ingen ventilering i rommet bortsett fra åpning av vindu.

Toalett bråker en del etter det er skylt og bruker lang tid på fylle seg opp igjen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vi anbefaler og bytte ut toalett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

På loft er der ingen vegg/tak ventiler.

1. etasjen har noen vindus ventiler i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe i stue i 1.etasjen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank står i vaskekjeller. Fri avrenning til sluk.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Ifølge eier så har det blitt installert gulvvarme for leilighet i kjeller og 1. etasjen, på de fleste rom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ifølge eier så ble det elektriske anlegget for leilighet og 1. etasjen kontrollert av elektriker i samband med montering av gulvvarme.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017 Retting etter el-kontroll.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja TG2 settes på grunn av alder for det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

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

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

Brannalarmer i boligen og der er brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på antatt alder og observasjoner for øvrig. Er fuktsikring mot grunn nesten rundt hele boligen, så drenering har trolig blitt skiftet, ukjent når det ble gjort.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktskjolder på vegg i vaskekjeller. Måler høyt fuktnivå i vegg i leilighet og i skillevegg i vaskerom. Saltutslag på vegg og betonggulv i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må undersøkes nærmere i forhold til eventuelle skader i kjeller, samt tilstand på drenering/fuktsikring før en bestemmer hva som må gjøres, men jeg kan ikke utelukke at det er behov for å skifte hele dreneringen. Men jeg anbefaler at en starter med enklere undersøkelser, sjekk for eksempel at dreneringens utløp fungerer, sjekk at taknedløp ikke er avsluttet i grunnen ved grunnmuren etc. Dette er ingen uttømmende liste, men forslag til enkle undersøkelser å starte med.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med lødd naturstein som er innestøpt i betong, og malt utvendig

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss og sprekker vil alltid forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene har oppstått på steder som er normalt for alderen, vi tilrår at sprekker kan overvåkes og undersøkes nærmere. om en registrerer utvikling.



TG 0 Terrenforhold

Svakt skrånet tomt som er opparbeidet med plen og beplantning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/126 m²

Enebolig: Vaskerom, 3 Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Hall m/trapp, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Toalettrom, Kott, 2 Garderobe

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for takstmannens vurdering av den salgsverdi som kan forventes i dagens marked slik eiendommen framstår på befaringstidspunktet, etter en helhetsvurdering av størrelse, standard og beliggenhet. Følgende vurdering er lagt til grunn:

Enebolig som ligger fint til med gangavstand til Ulsteinvik sentrum. Boligen er av eldre dato men har blitt fornyet noe av tidligere eier og nåværende eier. Selv om boligen er pusset opp så må det fortsatt påregnes en del kostnader til oppgradering av boligen og generelt vedlikehold.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kyrkjegata 29 ,6065 ULSTEINVIK 141 m² 1914 3 sov			29-08-2023	3 990 000	4 510 000		4 510 000	31 986
2	Gamlevegen 21 ,6065 ULSTEINVIK 144 m² 1928 3 sov			29-12-2023	3 590 000	3 450 000		3 450 000	23 958
3	Solstien 10 ,6065 ULSTEINVIK 169 m² 1950 5 sov			20-05-2024	3 990 000	3 900 000		3 900 000	23 077
4	Prost Ankers gate 53 ,6065 ULSTEINVIK 172 m² 1967 5 sov			30-03-2024	2 890 000	2 700 000		2 700 000	15 698
5	Holmevegen 9 ,6065 ULSTEINVIK 180 m² 1966 4 sov			12-05-2025	2 800 000	2 800 000		2 800 000	15 556

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	10 837
Renovasjon	Kr.	4 662
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Oppgraderinger som eier har gjort det siste året.	Kr.	500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 570 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 150 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 850 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

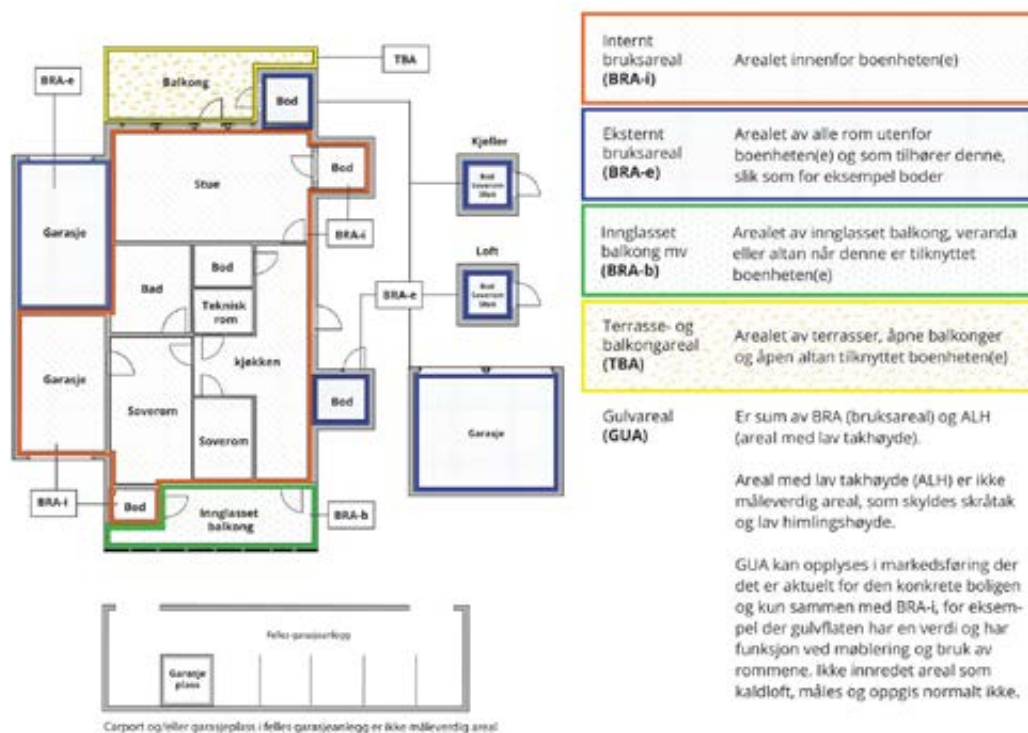
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	26	18		44	
1. Etasje	52			52	
Loft	48			48	
Kryploft					
SUM	126	18			
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Vaskekjeller/bod, Bad 2	
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad		
Loft	Hall m/trapp, Kjøkken, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Kott, Garderobe 2, Garderobe		
Kryploft			

Kommentar

Oppgitt areal er oppmålt av takstingeniør under befaring.

Angitte arealer er beregnet fra mottatte tegninger og kontrollmålt.

S-rom for boligen er garderober/kott på loft og vaskekjeller.

BRA-e for boligen er vaskekjeller og bad 2, egen dør inn til de rommene.

Kryploft har redusert høyde, ikke måleverdig etter NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Generell informasjon:

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Eldre hus oppført på 1920- tallet mangler ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og først da et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Vi opplever også at det ved senere tilfeller har skjedd at en bolig ikke har fått utskrive et formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikke skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		8		8	
Etasje		11		11	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod 1, Bod 2	
Etasje		Lager	

Kommentar

Oppgitt areal er oppmålt av takstingeniør under befarng.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	28
Uthus	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2023	Oddvar Engjoberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	19		0	312.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikemyra 21

Hjemmelshaver

Ebrahimi Ali

Eierandel

1 / 1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Vikemyra i Ulsteinvik sentrum. Eiendommen er sørvestvendt med gode solforhold. Gangavstand til kommunesenteret i Ulsteinvik med gode butikk- og servicetilbud, samt skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca 312 m². Relativt flat tomt som er fint opparbeidet med plen, beplantning, hekk mot naboer og nettinggjerde. Stakittgjerde med port mot veien.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2014

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1954

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkel trebygning, trolig bygget på 1950,tallet. Tradisjonelt reisverk med liggende bordkledning, betonggulv, etasjeskiller av trebjelker. Saltak konstruksjon av tresperrer som er tekket med aluminiumsplater. Bygget er slitt og har tydelige oppgraderingsbehov.

Tilstandsrapporten gjelder kun selve bolighuset, og TG for andre bygninger er derfor kun overordna vurdert.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	08.05.2023		Gjennomgått		Ja
Målebrev	08.05.2023		Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	08.05.2023		Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	08.05.2023		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2023	
2	19.05.2025	
3	19.05.2025	
4	19.05.2025	
5	19.05.2025	
6	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0149/25	

Selger 1 navn
Ali Ebrahimi

Gateadresse	
Vikemyra 21	

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0149/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

All cable installations checked. New cable lines for heat pump, in the kitchens for oven . Adding earth line . Adding floor heating in main floor and kjeller

Arbeid utført av

Ship and Boat Electro Service M.Szymanski

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

By electrician and by inspector

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Washing og light maintenance of roof stones

Arbeid utført av

Ålesund company

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Basement has been rented

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[upgrades and renovations.pdf](#)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

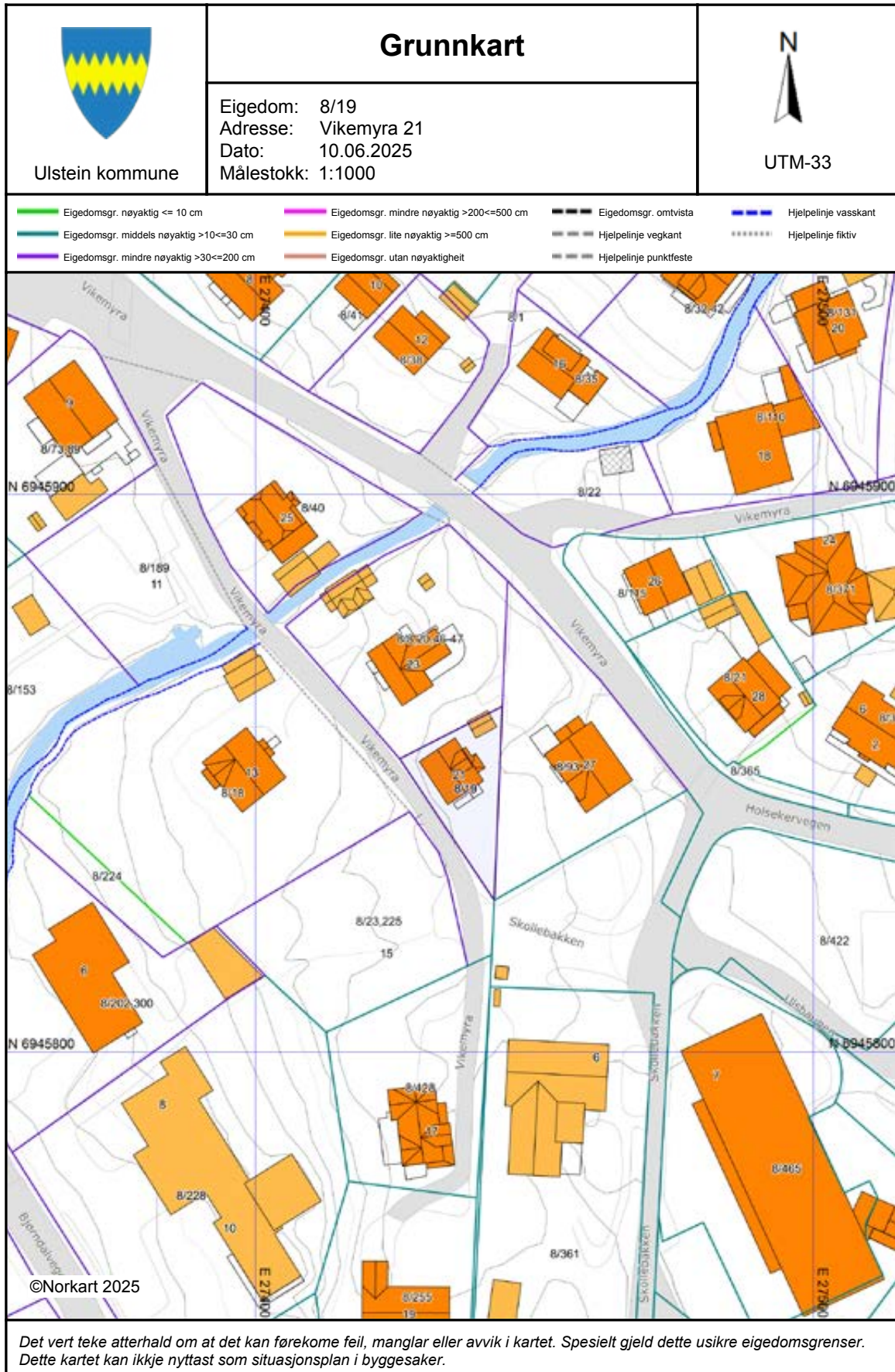
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Ebrahimi	af3f108b59b64e35dfeab4 ae55293966d53e8ff4	04.07.2025 15:23:55 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>





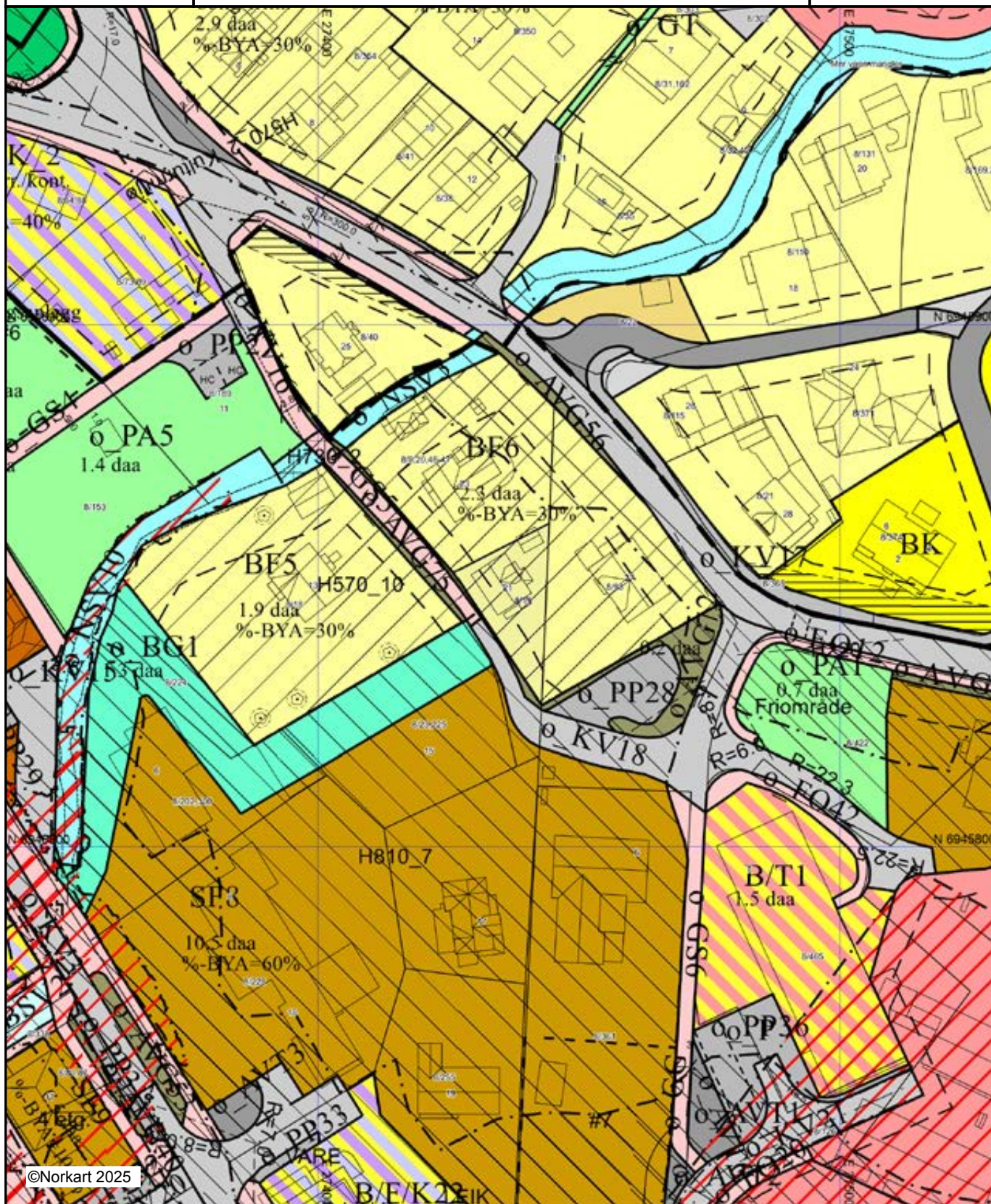
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 8/19
Adresse: Vikemyra 21
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

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

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

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

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

- Friområde
- Park
- Anna friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

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

- Frisiktsone ved veg
- Anna spesialområde

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

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 6)

- Bustad/Forretning/Kontor
- Anna kombinert formål

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5)

- Bustader - frittliggende småhus
- Bustader - frittliggende småhus
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Tenesteyting
- Tenesteyting
- Kulturinstitusjon
- Bustad/forretning/kontor
- Bustad/forretning/kontor
- Bustad/tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Fortau
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplassar

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

- Blågrøntstruktur
- Turdrag
- Turdrag
- Park
- Kombinerte grøntstrukturformål
- Kombinerte grøntstrukturformål

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfomål

- Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strander
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Ras- og skredfare

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne

Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegningsområde
- Føresegningsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Støysonegrense
- Angittomsynsgrense
- Angittomsynsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Føresegningsgrense
- Føresegningsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrænse
- Byggjegrænse
- Bygningar som skal fjernast
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Målelinje/ avstandslinje
- Målelinje/ avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterande tre som skal bevarast
- Påskrift feltnavn
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift utnytting
- Påskrift breidde
- Påskrift breidde
- Påskrift radius
- Påskrift plantilbehør
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
- Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



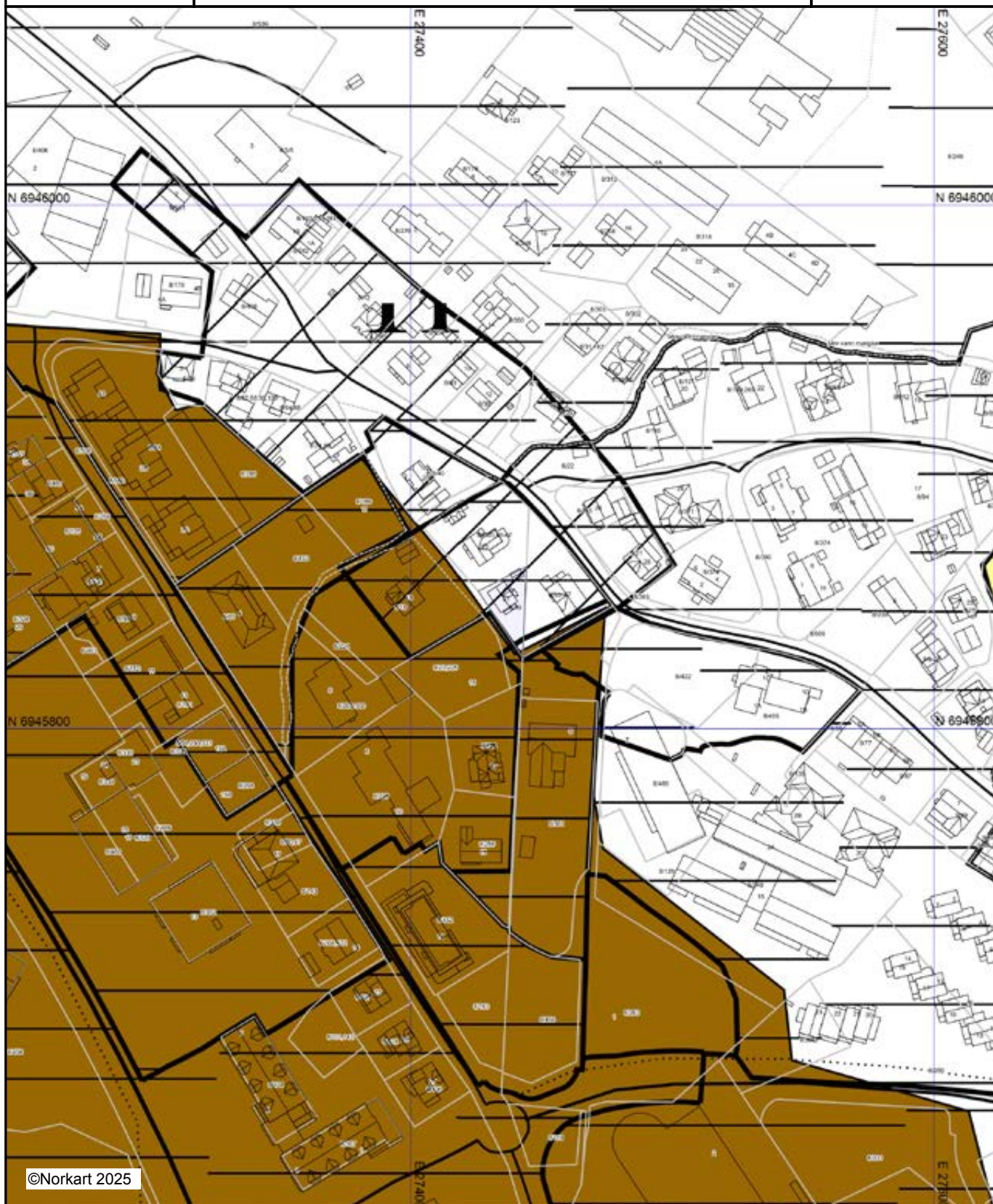
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 8/19
Adresse: Vikemyra 21
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:2000



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

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

-  Bustadar - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig

Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

-  H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturelle
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

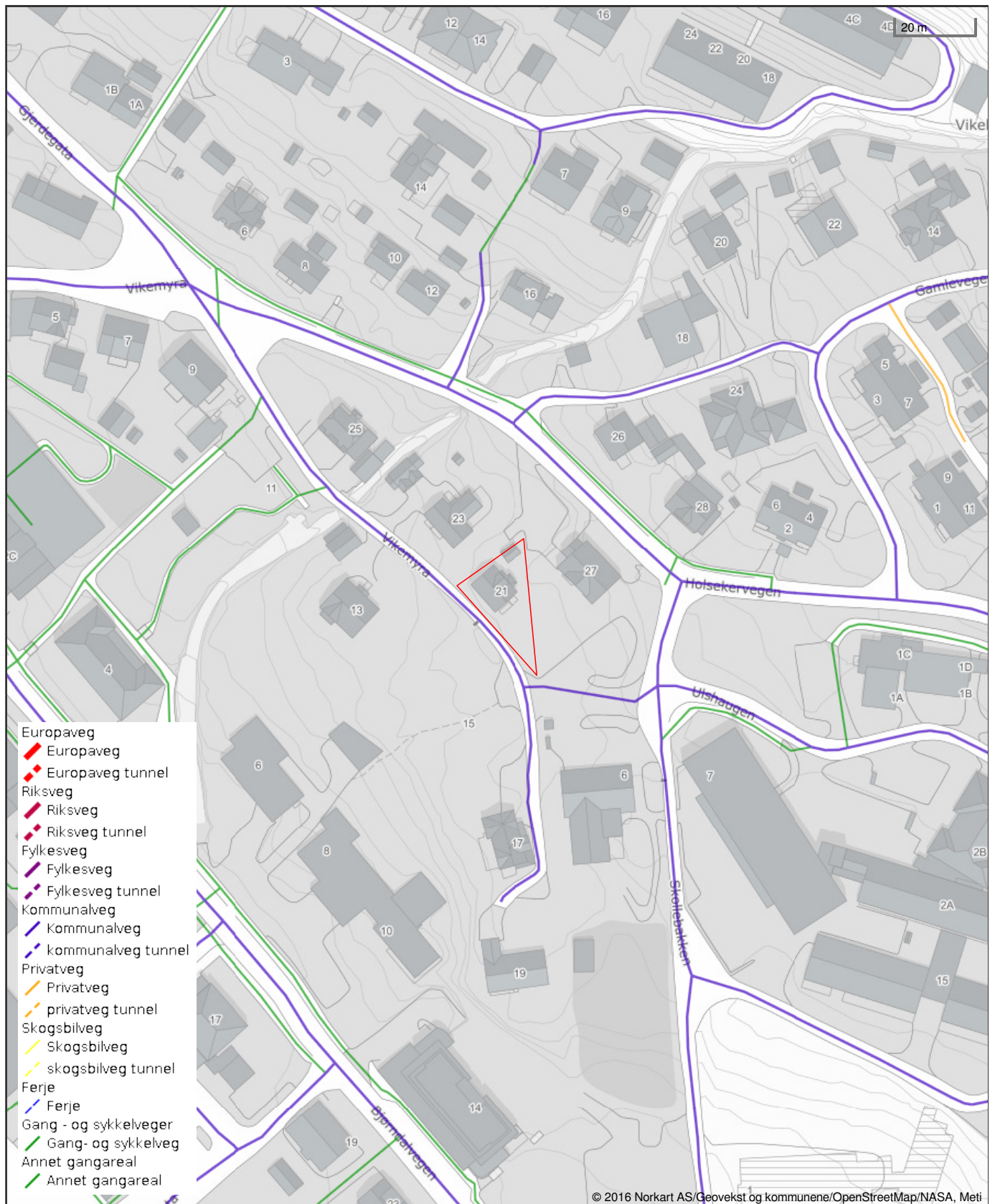
-  Angittomsynsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/19//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Nabolagsprofil

Vikemyra 21 - Nabolaget Ulsteinvik sentrum - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

Offentlig transport

Ulsteinvik skystasjon	4 min
Totalt 8 ulike linjer	0.3 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	29 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 7 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	6 min
452 elever, 22 klasser	0.4 km
Ulstein skule (1-7 kl.)	5 min
81 elever, 7 klasser	2.7 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min
355 elever, 26 klasser	0.6 km
Ulstein vidaregåande skule	23 min
550 elever	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Arena Ulstein	5 min
Rema 1000 Ulsteinvik	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

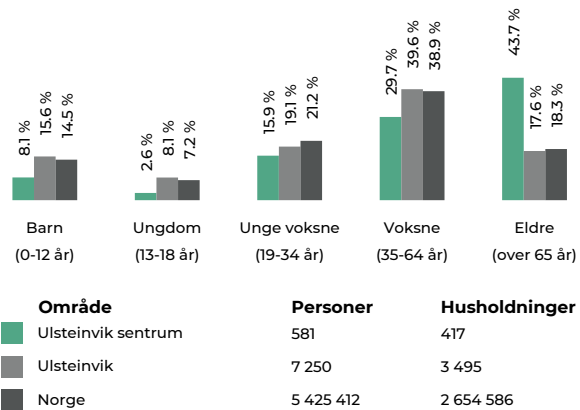
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (0-5 år)	13 min
61 barn	1.1 km
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år)	16 min
39 barn	1.1 km
Sætra barnehage (0-5 år)	19 min
44 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Ulsteinvik	4 min
Coop Mega Ulsteinvik	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

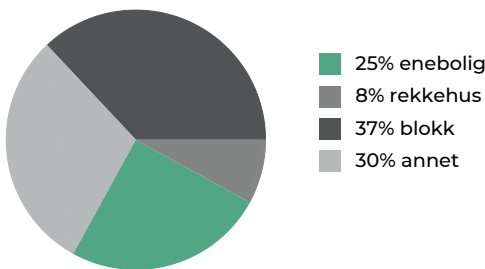
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽ Ulstein barneskole ballbinge	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Ulsteinvik skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.4 km	
🚴 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	3 min	🚶
🚴 Aktiv Trening Ulstein Varleite	6 min	🚲

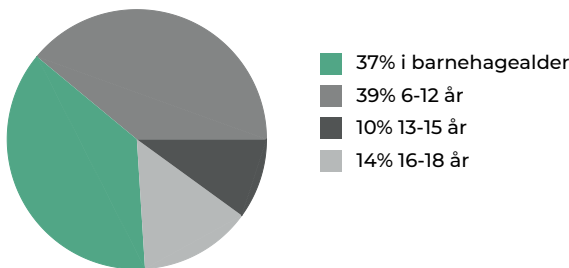
Boligmasse



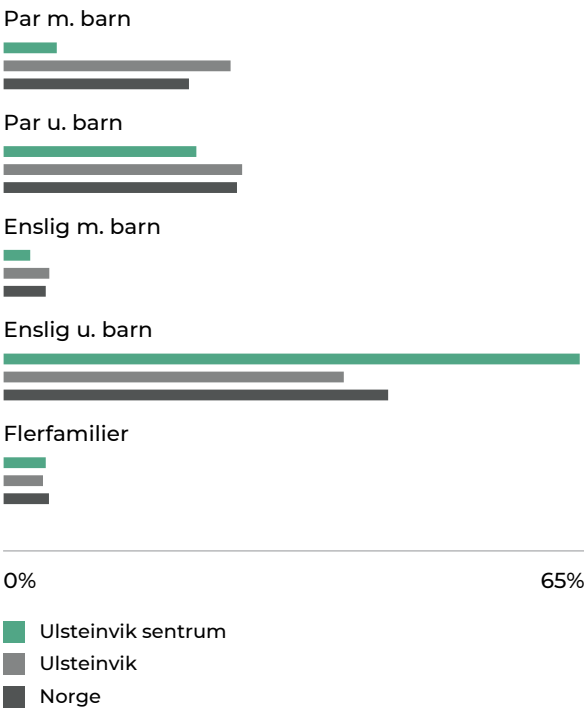
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	4 min	🚶
🏪 Apotek 1 Mørejarlen	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

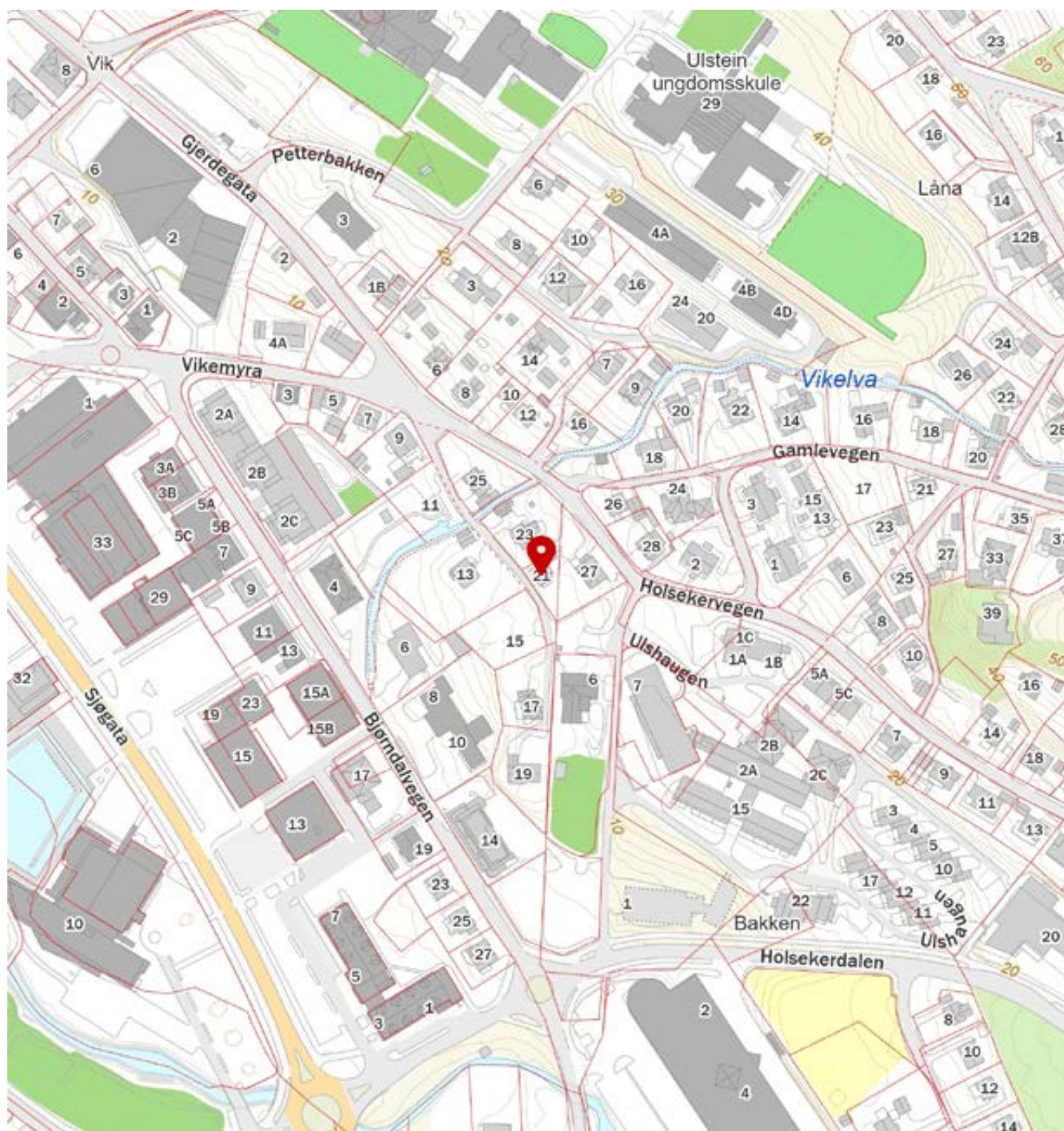
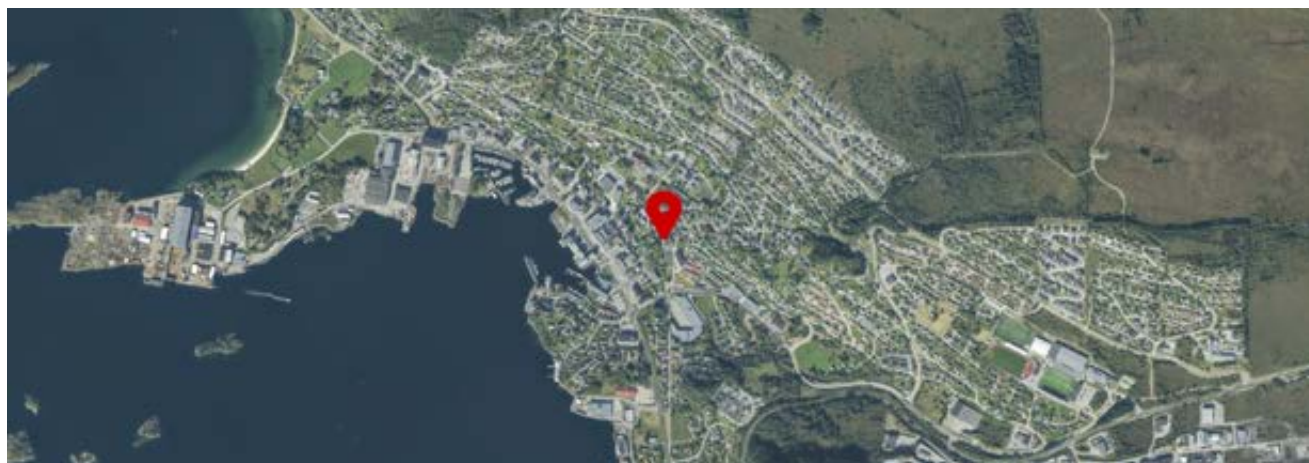


Familiesammensetning



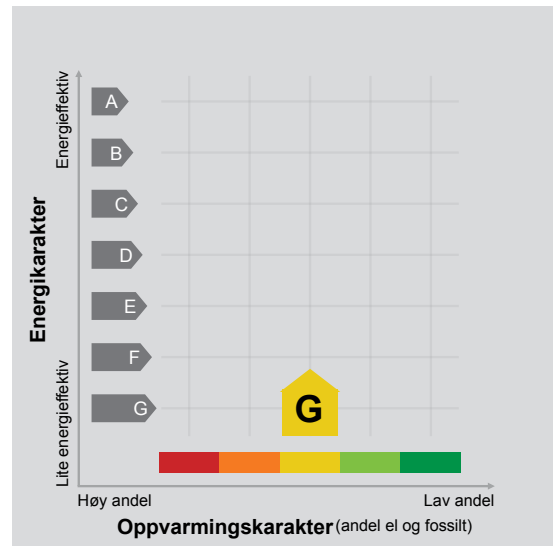
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	16%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Vikemyra 21
Postnummer	6065
Sted	ULSTEINVIK
Kommunenavn	Ulstein
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179516772
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143932
Dato	04.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1917
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 100
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

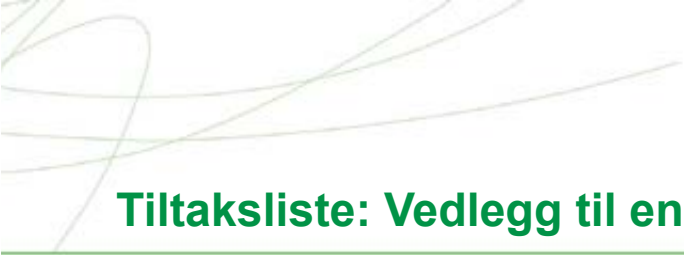
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0149/25

Adresse: Vikemyra 21, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8, bnr. 19 i
Ulstein kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreliid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.07.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/