

# Holsekergerdet 9

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig  
BRA-i/BRA Total 69/88 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



# Holsekergerdet 9

**ULSTEINVIK - Halvpart av vertikaldelt  
tomannsbolig med 2 soverom og garasje |  
sentralt beliggende | barnevennlig område**

Adresse	Holsekergerdet 9 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 083 740,-
BRA-i/BRA Total	69/88 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	2012
Soverom	2

Pen og praktisk halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, fint beliggende i et rolig og barnevennlig område sentralt i Ulsteinvik. Boligen har byggeår 2012, er på ett plan og har et samlet BRA-i på 69 m<sup>2</sup>. Tillegg er en frittstående garasje med byggeår 2012. Denne har et BRA-e på 19 m<sup>2</sup>. På vestsiden av boligen er også terrasse på ca. 19 m<sup>2</sup> med tilkomst stue og terreng.

Boligen har en lys og luftig stue med åpen kjøkkenløsning og god takhøyde som skråhimling, noe som gir en meget god romfølelse. Boligen har ellers kombinert bad/vaskerom, 2 soverom, ett med garderobe, samt gang.

Fra boligen er det kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, dagligvare og Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



### Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner  
971 14 280 / martin@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	83

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

**Salgsgaranti:**

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

**Live budgivning:**

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Holsekergjerdet, sentralt i Ulsteinvik. Eiendommen har god beliggenhet med kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager, idrettsanlegg, videregående skole, barneskole, ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum med alle det sentrumsfasiliteter. Eiendommen har flott utsikt og gode solforhold.

## ADKOMST

Fra rundkjøringen ved Blåhuset i Ulsteinvik sentrum kan du følge Vikemyra og videre Holsekervegen ca. 1,1 km. Ta til venstre i krysset du kommer til her, inn Larsvegen, og deretter første kryss til høyre inn Holsekergjerdet. Du vil da få boligen på høyre hånd etter ca. 120 m. Det vil bli skiltet med Notar visningsskiltet ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Holsekergerdet 9, 6065 ULSTEINVIK

### OPPDRAKSNUMMER

3-0069/26

### SELGER

Mari Haarstad Rodvelt

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 10, bruksnummer 274, seksjonsnummer 1 i Ulstein kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 626 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende og flat, terrassert, sørvestvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med treterrasser med rekkverk og levegger, forstøtningsmur av betong og betongblokker, betongplattning, singel, hekk og plen. Tomten har godt utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 11.05.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

## BYGGEÅR

2012

## BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG - UTVENDIG

## GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Ringmur av Isolerte elementer med fasadeplater og betong. Drenering ved ringmur av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

## VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

## VINDUER/DØRER

Vinduer og terrassedør av tre, malte med 3-lags glass. Formpresset, malt ytterdør med 2-lags glass.

## TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Taktekking av papp. Takrenner og beslag av metall.

## ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Terrasse i bjelkelagskonstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegger av malt treverk.

## GARASJE

Ringmur av forskalingsblokker med betong. Gulv av betong. Yttervegger i bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Vindu av malt treverk med enkelt glass. Formpresset, malt ytterdør. Leddport av metall med portåpner. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Taktekking av papp. Takrenne og beslag av metall. El-opplegg med stikkontakt og lys.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

## UTVENDIG

- Nedløp og beslag: Det mangler beslag på den ene vindskien, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på underliggende konstruksjon.
- Veggkonstruksjon: Bordkledningen har noe mindre punktvis fukt- og råteskader.
- Vinduer: Deler av utvendig listverk har punktvis fukt- og råteskader.
- Dører: Deler av utvendig listverk har punktvis fukt- og råteskader.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er noe fuktskader i deler av håndlist til rekkverket.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan el. for fellesdeler i bygget.

## INNVENDIG

- Overflater: Parkettgulvet ved ytterdør har en del hakk og slitasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Det ble registrert noe korrosjon på vannrør av kobber i vannfordelerskapet.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Takventilene har en del ansamlinger av støv, og ventilasjonsfilteret har ikke vært utskiftet på to år.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende

el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne, høye strømforbruk.

## TOMTEFORHOLD

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## VÅTROM

Bad/vaskerom:

- Overflater vegger og himling: Det er ikke tettet rundt enkelte rørgjennomføringer i overgang vegg.
- Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluken.
- Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

## UTVENDIG

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

## INNVENDIG

- Pipe og ildsted: Pipen fremgår av byggemeldte tegninger, men er ikke montert. Det bør avklares om eiendommen er omsøkt og godkjent uten pipe montert.

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette ut ifra dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

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

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Informert om lekkasje ved hjørne i garasje ved overtakelse.

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.

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

I henhold til reguleringsplan for Hovsetbakkane - endring datert 27.11.2003 - er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"§ 4 Byggeområde

4.1 Bustader, generelt

Bygninger skal oppførast i pakt med god stadstilpassa byggeskikk. Material og fargar som kan verke skjemmaende, eller ha ein dominerande effekt (signaleffekt) er ikkje tillate.

Det kan innreiaast sokkelhusvære for utleige med maks 100 m<sup>2</sup> bruksareal pr. hus.

Garasjeplassering skal vere vist på situasjonsplan sjølv om det ikkje vert bygt i samband med huset. Garasjar med innkøyring vinkelrett eller skrått på veg eller felles avkøyrse skal oppførast slik at det er plass til ei bil-lengde (minimum 5 meter) mellom garasje og eigedomsgrense mot veg. Garasjar med innkøyring parallelt med veg skal plasserast

med veggliiv minst 2 meter frå eigedomsgrense mot veg.

Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bustadeining på eigen grunn, der minst ein skal kunne vere overdekt.

### **4.2 Bustader, frittliggjande**

Områda B1-B7 skal nyttast til frittliggjande småhus og tilhøyrande mindre bygningar: Garasje og mindre uthus innanfor grensene som gjeld for "Mindre arbeid på bustadeigedom", PBL § 86a med tilhøyrande føresegner. I tillegg til eksisterande busetnad, syner planen 13 tomter.

I områda B1-B7 kan det oppførast bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter i høve til planert terreng. Garasje og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter over planert terreng, og ikkje større grunnflate enn 50 m<sup>2</sup>. Mønehøgde ved port skal ikkje vere større enn 5 meter. Maks BYA = 25%."

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

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

### **OPPVARMING**

Det er montert varmekabel i gulv på bad/vaskerom. Ellers elektrisk oppvarming.

Pipe fremgår av byggemeldte tegninger men er ikke montert. Det bør avklares om eiendommen er omsøkt og godkjent uten pipe montert.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og gruset innkjørsel.

## VEI/VANN/KLOAKK

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

## ADGANG TIL UMLEIE

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 21.11.2012.

I midlertidig brukstillatelse datert 20.04.2012 ble det stilt krav til oppføring av utebod med BRA minst 5 m<sup>2</sup> før utstedelse av ferdigattest. Denne ble oppført, og ferdigattest gitt den 21.11.2012. Denne boden er i dag fjernet, slik at kravet til bodareal ikke lenger er oppfylt.

## INNHold

Boligen er på ett plan og inneholder: Stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og garderobe.

I tillegg har boligen en garasje med BRA-e 19 m<sup>2</sup> og en terrasse på ca. 19 m<sup>2</sup>.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.05.2026, utført av Øyvind Tjervåg.

## STANDARD

TOMANNSOBOLIG - INNVENDIG

### OVERFLATER, GENERELT

Tak og vegger har malte plater. Gulv har lakka parkett. Gulv mot grunnen av betong.

### KJØKKEN

Skapfronter i malt, glatt høyglans. Benkeplater av laminat med underlimt vask og platetopp. Våtromsplater over benkeplater. Integriert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og utsparring for kjøle-/frysenskap.

### BAD/VASKEROM

Malte takplater. Vegger har våtromsplater og gulvet er flislagt med sokkelfliser. Rommet er utstyrt med

baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør som rør-i-rør-system med vannfordelerskap. Noe mindre røropplegg av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- El-opplegg med automatsikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper.
- Varmekabel på bad/vaskerom.

## ØVRIG

- Formpressede malte innerdører og skyvedører.
- Malt skyvedørgarderobe og garderobeskap. Trådhyller i garderoben.

## VIKTIG

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

## INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av

avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Vaskemaskin, kommode i walk-in-garderobe og veggmontert spill i gangen følger ikke med i handelen.

#### **AREALER**

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

#### **TOMANNSBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad/ vaskerom, bod og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 19 m<sup>2</sup> Terrasse.

#### **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Garasje.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Byggemeldte tegninger viser inntegnet pipe. Dette er ikke montert.

#### **ØKONOMI PRISANTYDNING**

Kr. 2 990 000,-

#### **VERDITAKST**

Kr 3 000 000,-

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 10 586,- pr år 2025

#### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 10 144,15.

#### **EIENDOMSSKATT**

Kr 2 916,- pr 2025

#### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 kr. 3 067,-.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 746 500,- som primærbolig for 2026

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 2 986 000,- som sekundærbolig for 2026

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

## OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 083 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

13.03.2012 - Dokumentnr: 209769 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

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

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Söderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

### LEGALPANT

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

### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil

finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

19.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

#### **MEGLER**

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

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### **VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

#### **ANDRE FORSIKRINGER**

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

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

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

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

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

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per

e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

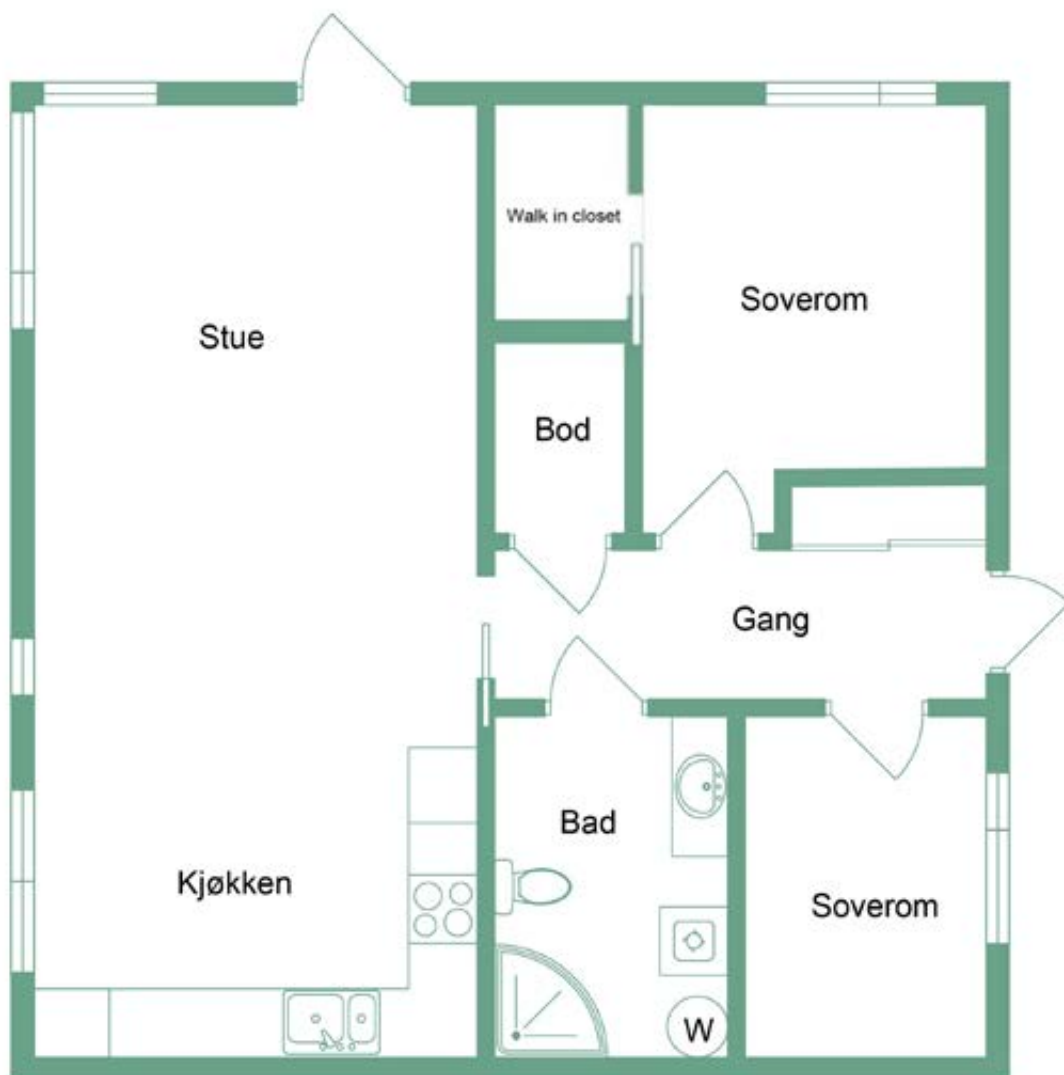
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

# Plantegning



notar

Holsekergerdet 9

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 PÅSS

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

## HOLSEKERGJERDET 9

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0069/26	
Selger 1 navn	
Mari Haarstad Rodvelt	
Gateadresse	
Halsekergjerdet 9	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

Document reference: 3-0069/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

## Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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


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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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
Mari Rodvelt	49669ef5de5019dbc988a 7641b68500d61dfde51	05.05.2026 09:17:28 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>

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig vertikaldelt

 Holvekergjerdet 9, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

# gnr. 10, bnr. 274, snr. 1

## Markedsverdi

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 11169-1976

Eiendomsverdi ref nr: AA8001

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

# Takstmann Øyvind Tjervåg

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



## Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig vertikaldelt - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp. Takrenner og beslag av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer og terrassedør av tre malte med tre lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt. Ringmur av Isolerte elementer med fasadeplater og betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak og vegger malte plater. Gulv lakka parkett. Gulv mot grunnen av betong. Formpressede malte innerdører og skyvedører. Malt skyvedørsgarderobe og garderoreskap. Trådhyller i garderoben.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfiser. Baderomsinnredning, veggengt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt glatt høyglans. Benkeplater av laminat med underlimt vask og platetopp. Våtromsplater over benkeplater. Integrrert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og utsparing for kjøle/frysenskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med vannfordelerskap. Noe mindre røropplegg av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel bad/vaskerom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering ved ringmur av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene. Forstøttningsmur av betong og betongblokker. Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

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

[Gå til side](#)

Forstøttningsmurene er ikke sikret med rekkverk. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsikring av grunnen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig vertikaldelt

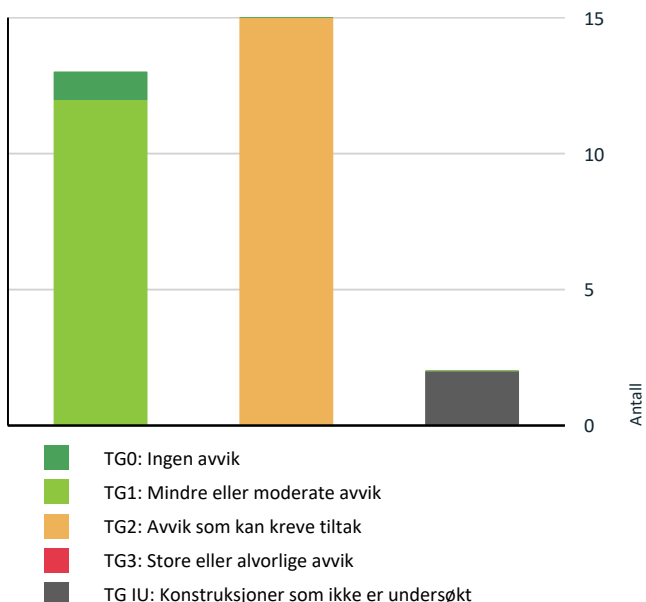
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig vertikaldelt

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG VERTIKALDELT



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Ambita

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag på den ene vindskien, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på underliggende konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag på den aktuelle vindskien for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Uten tiltak så øker faren for fuktskader i takutstikket.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledningen har noe mindre punktvis fukt og råteskader.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bordkledning med fukt og råteskader må utskiftes for å hindre videre skadeutvikling og følgeskader til yttervegg.



## TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av utvendig listverk har punktvis fukt og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Listverk med fukt og råteskader må utskiftes. Uten tiltak vil det oppstå ytterligere skader og medføre økte reparasjonskostnader.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Terrassedør av tre malt med tre lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Utvendig listverk av tre malt og beslag.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av utvendig listverk har punktvis fukt og råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Listverk med fukt og råteskader må utskiftes. Uten tiltak vil det oppstå ytterligere skader og medføre økte reparasjonskostnader.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskader i deler av håndlist til rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader i håndlisten må utbedre for å hindre videre forringelse av treverket og unngå videre fukt og råteskader.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides vedlikeholdsplan for fellesdeler for sameiet. Manglende planlegging kan føre til at nødvendig vedlikehold ikke blir utført til rett tid, noe som kan medføre økte kostnader og forringet bygningsmessig standard over tid.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Tak og vegger malte plater. Gulv lakka parkett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulvet ved ytterdør har en del hakk og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parketten bør vedlikeholdes for å unngå ytterligere slitasje og forringelse av gulvet.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunnen av betong.

## TG 1U Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipen fremgår av byggemeldte tegninger, men er ikke montert. Det bør avklares om eiendommen er omsøkt og godkjent uten pipe montert.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og skyvedører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Malt skyvedørsgarderobe og garderoreskap. Trådhyller i garderoben.

## VÅTROM

### HOVEDTASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettet rundt enkelte rørgjennomføringer i overgang vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes rundt alle rørgjennomføringer i veggen for å hindre fuktinntrenging i vegger ved en eventuell lekkasje fra rørene.



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluken.

#### Konsekvens/tiltak

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

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking fra soverom mot våtsone for dusj avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.



## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Skapfronter i malt glatt høyglans. Benkeplater av laminat med underlimt vask og platetopp. Våtromsplater over benkeplater. Integriert komfyr, oppvaskmaskin og utsparing for kjøle/fryseskap.



## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rør i rør med vannfordelerskap. Noe mindre røropplegg av kobber.

## Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det ble registrert noe korrosjon på vannrør av kobber i vannfordelerskapet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring av korrosjon på kobberrørene for å hindre videre forringelse og lekkasjer.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløpet er ikke ført over yttertak, men avsluttet med ventil i vegg på stue/kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Lufting av avløp som ikke er ført over yttertak kan medføre dårlig avrenning i avløpsrørene, og at sluker tømmes for vann og kloakklukt oppstår.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takventilene har en del ansamlinger av støv, og ventilasjonsfilteret har ikke vært utskiftet på to år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å bestille rengjøring av ventilasjonsanlegget samt bytte av filter for å sikre god luftkvalitet og unngå dårlig innelima.



## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne, høye strømforbruk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel bad/vaskerom.

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.

2012

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?

Ja

**Samsvarserklæring ligger ikke i sikringsskapet. Det foreligger avvik på el-installasjonen som følge av dette, gitt av Mørenett i 2013. Lovpålagt dokumentasjon må innhentes fra ansvarlig installatør, og rettemelding til Mørenett må innsendes.**

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

Ja

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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?

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Drenering

#### Beskrivelse

Drenering ved ringmur av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur av Isolerte elementer med fasadeplater og betong.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøttningsmur av betong og betongblokker.

### TG 2 Terrenghorhold

#### Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Forstøtningsmurene er ikke sikret med rekkverk.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsikring av grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsikring av grunnen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er utført.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2012

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Ambita

**Beskrivelse**

Taktekking av papp. Takrenne og beslag av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vindu av tre i malt med enkelt glass. Ytterdør formpresset malt. Leddport av metall med portåpner. Ringmur av forskalingsblokker med betong. Gulv av betong. El-opplegg stikkontakt og lys.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

69 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig vertikaldelt: Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Garderobe*

*Andre bygg: Garasje*

*Bruksareal andre bygg: 19 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 000 000

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 3 450 000

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

**3 000 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 000 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Onglasætra 13 B ,6065 ULSTEINVIK 73 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	27-08-2025	2 690 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>34 884</b>
2 Larsvegen 14 ,6065 ULSTEINVIK 121 m <sup>2</sup> 2008 4 sov	20-05-2025	3 990 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>34 711</b>
3 Holsekergerdet 1 ,6065 ULSTEINVIK 128 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	21-08-2025	4 390 000	<b>4 150 000</b>		4 150 000	<b>31 923</b>
4 Hovsetbakkane 20 ,6065 ULSTEINVIK 135 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	04-12-2025	4 190 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>31 481</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig vertikaldelt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig vertikaldelt</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>230 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 930 000**

## 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.	500 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>
--	------------	------------------

# 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

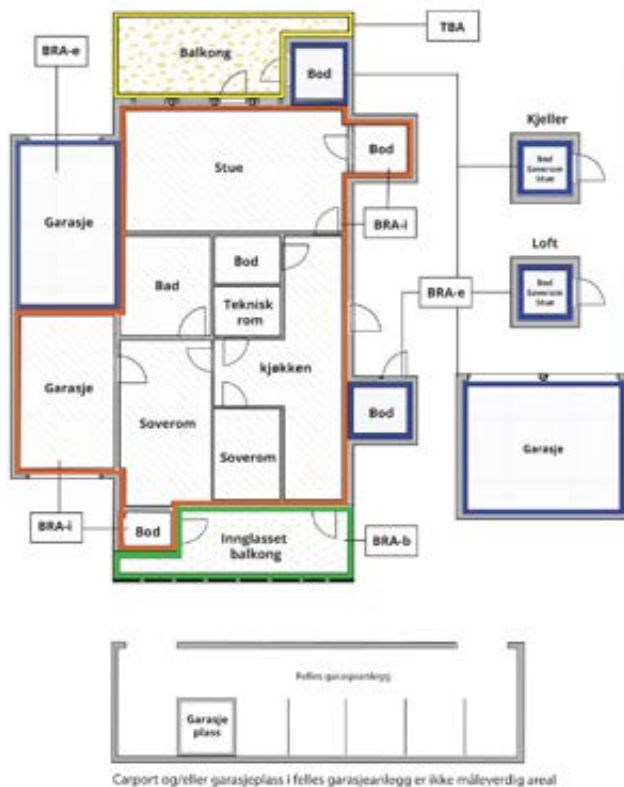
## Hva er måleverdig areal?

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 oppnås av yttervegger.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig vertikaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	69			69	19
<b>SUM</b>	<b>69</b>				<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Terrasse ca. 19 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

---

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	10	274		1	625 m <sup>2</sup>	Kommunekart	Eiet

### Adresse

Holsekergerdet 9 6065 Ulsteinvik

### Hjemmelshaver

Rodvelt Mari Haarstad

### Eierandel

1 / 2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Holsekergerdet i Ulsteinvik. Eiendommen har god beliggenhet med kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager, idrettsanlegg, videregående skole, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### Regulering

Reguleringsplan Hovsetbakkane - endring med planidentifikasjon: 20030003. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

### Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og leegger, forstøttningsmurer av betong og betongblokker, betongplatt, singel, hekk og plen. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommuneplan

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Endring reguleringsføresegner			Gjennomgått		Nei
Brannforbygging			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Tussa tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at eventuell fellesgjeld og formue for sameiet ikke er hensyntatt i verdisetningen av eiendommen.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av tomannsboligen - kontroll av tilleggsbygninger som f.eks garasje og frittstående boder er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet, medtatt i areal og verdisetningen, men ikke tilstandsvurdert.

## PERSONVERN



Ulstein kommune

# Grunnkart

Eigedom: 10/274/0/1  
Adresse: Halsekergjerdet 9  
Dato: 05.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktigheit	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

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



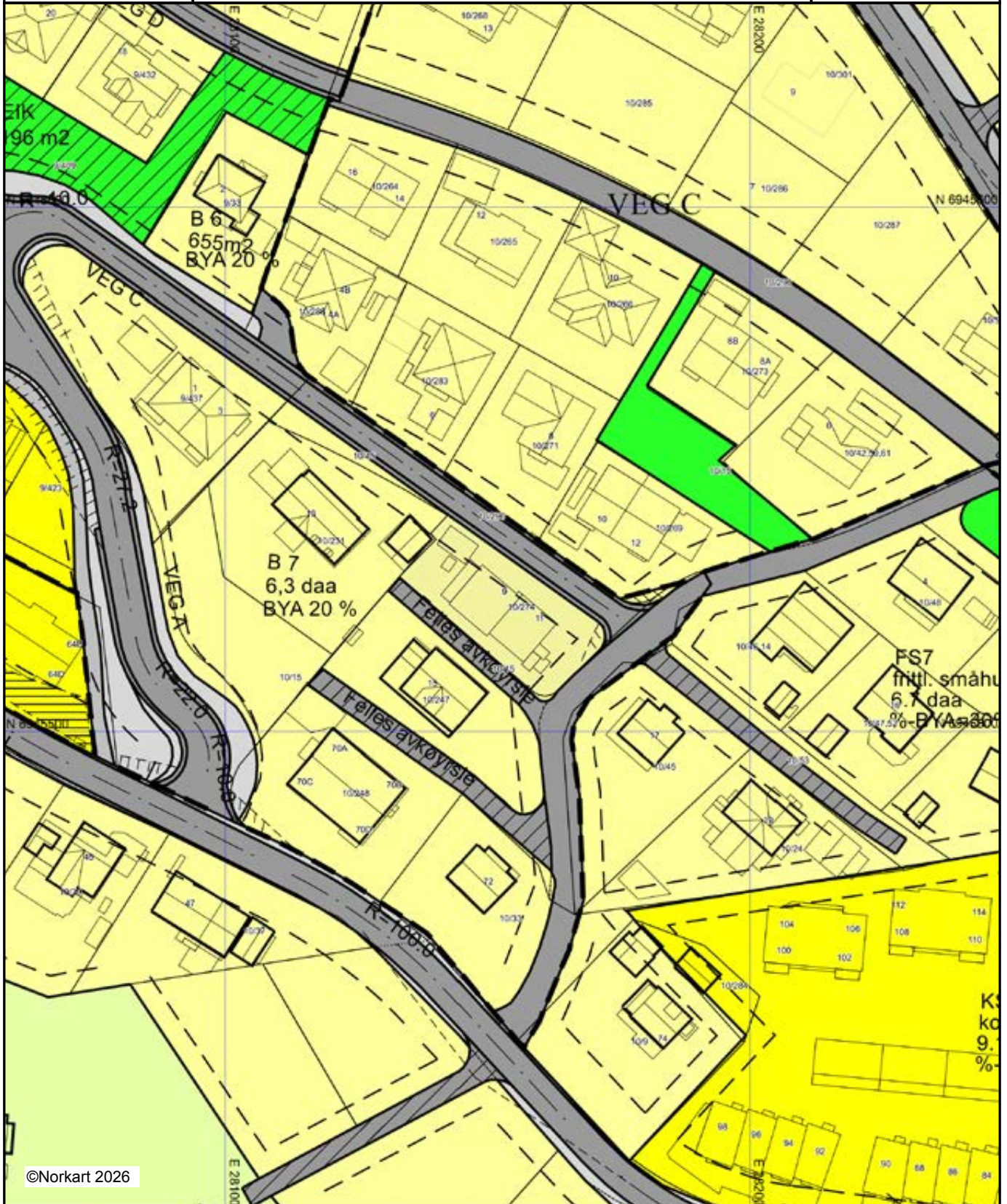
Ulstein kommune

# Reguleringsplankart

Eigedom: 10/274/0/1  
Adresse: Holvekergjerdet 9  
Dato: 05.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33





©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring





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

-  Frittliggjende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend

### Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1. Landbruksområde)

-  Landbruksområde


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .

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

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

-  Friområde
-  Anna friområde



### Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd r.

-  Høgspenningsanlegg (høgspennelinje, transformatorstasjon)

### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksema
-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde


### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles leikeareal for barn


### Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.










-  Forretning/Offentleg

### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrans
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje

-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift breidde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

## **Endring av reguleringsføresegner for Hofsetbakkane**

**Teknisk utval godkjenner ei mindre vesentleg endring i reguleringsføresegnene for Hofsetbakkane, jfr § 28-1 nr 2 i PBL. Etter endringa skal §4 punkta 4.1 og 4.2 ha følgjande ordlyd – endringane er utheva under.**

**Sist revidert ved mindre endring 03.01.2020. Godkjent 27.02.2020, TU sak PS 21/20.**

### **REGULERINGSFØRESEGNER – REGULERINGSENDRING HOVSETBAKKANE**

#### **§ 1**

Planområdet er vist med stipla linje som plangrense på kart i målestokk 1:1000. Innanfor formålsgrrensa skal areala nyttast, og bygg plasserast og utformast slik som plankartet og føresegnene fastset.

Føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og forskrifter. Når planen er stadfesta kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller føresegnene.

#### **§ 2**

Området er regulert til følgjande formål:

Bygeområde	- Bustadføremål (nye og eksisterande bustader)
Trafikkområde	- Køyreveg - Gang- og sykkelveg - Gang- og sykkelveg med køyring til eigedommane - Anna veggrunn
Spesialområde	- Frisiktsone - Transformatoriosk
Fellesområde	- Friområde/leik - Felles avkøyrsløse - Offentlege friområde generelt

#### **§ 3**

Før opparbeiding av nye vegar og tekniske anlegg skal det utarbeidast plan for tekniske anlegg. Planen skal utarbeidast på kart i målestokk 1 : 500 og syne vegar med skjering og fylling, vatn og avløpsanlegg, stikkleidningar og grøfter for overvatn, trasear for el-forsyning og punkt for vegbelysning. For nye vegar skal det utarbeidast tverr- og lengdeprofilar.

Innhegning, støttemurar og gjerde mot veg skal godkjennast av kommunen i samsvar med § 93 i plan- og bygningslova. Støttemurar elles med høgde over 1 meter og avstand frå

nabogrense på minst 2 meter skal meldast til kommunen i medhald av § 84 i plan- og bygningslova. Muren må ikkje hindre sikten i frisiktsona mot veg. Den ubebygde del av tomta skal utformast mest mogleg tiltalande.

Avkøyrsløse til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Stigningsforholdet på avkøyrsløse frå offentleg veg skal vere maksimum 1:8. Avkøyrsløse skal så langt det er råd flatast ut mot offentleg veg og ha frisiktzone med storleik 4 meter inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen, jf. krav til frisiktzone. Kommunen kan gjere unntak frå desse krava, når særskilde grunnar talar for det.

## § 4 Byggjeområde

### 4.1 Bustader, generelt

Bygningar skal oppførast i pakt med god stadstilpassa byggeskikk. Material og fargar som kan verke skjemma, eller ha ein dominerande effekt (signaleffekt) er ikkje tillate.

Det kan innreist sokkelhusvære for utleige med maks 100 m<sup>2</sup> bruksareal pr. hus.

Garasjeplassering skal vere vist på situasjonsplan sjølv om det ikkje vert bygt i samband med huset. Garasjar med innkøyring vinkelrett eller skrått på veg eller felles avkøyrsløse skal oppførast slik at det er plass til ei bil-lengde (minimum 5 meter) mellom garasje og **eigedomsgrense mot veg. Garasjar med innkøyring parallelt med veg skal plasserast ,ed veggiv minst 2 meter frå eigedomsgrense mot veg.**

Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bustadeining på eigen grunn, **der minst ein skal kunne vere overdekt.**

### 4.2 Bustader, frittliggjande

Områda B1-B7 skal nyttast til frittliggjande småhus og tilhøyrande mindre bygningar: Garasje og mindre uthus innanfor grensene som gjeld for ”Mindre arbeid på bustadeigedom”, PBL § 86a med tilhøyrande føresegner. I tillegg til eksisterande busetnad, syner planen 13 tomter.

I områda B1-B7 kan det oppførast bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og **mønehøgde inntil 8 meter i høve til planert terreng. Garasje og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter over planert terreng, og ikkje større grunnflate enn 50 m<sup>2</sup>. Mønehøgde ved port skal ikkje vere større enn 5 meter. Maks BYA = 25%.**

Bustadhuset på tomt B2 skal i form og volum tilpassast bebyggelsen innanfor spesialområde vern etter samråd med fylkeskonservatoren.

For den vestlege tomte i felt B 5 kan ein tillate at eksisterande driftsbygning vert ståande, såframt tillatt bygt areal ikkje blir overskride.

### 4.3 Bustader, konsentrert

Områda KS 1 og KS 2 kan nyttast til bustader bygt i fortetta form, som rekkjehus og liknande. Innanfor kvart KS-område skal utforming, fargesetjing og materialbruk harmonere. Det skal opparbeidast småbarnsleikeplass innanfor kvart av felta.

I områda KS 1 og KS 2 kan det oppførast bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 9 meter i høve til planert terreng. Maks BYA er 0.35.

## **§ 5 Offentlege trafikkområde**

Områda skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan og detaljplan for anlegga. Skiljerabattar og andre trafikkdelarar skal så langt det er praktisk mogleg ha grasdekke eller låge buskar.

Vegskjeringar- og fyllingar skal såast til og setjast i stand på ein tiltalande måte.

Eigaren av gnr. 9, bnr. 45 kan nytte regulert gang- sykkelveg som hovudtilkomst til eigedomen.

## **§ 6 Spesialområde**

### **6.1 Frisiktsone**

I området mellom frisiktlinje og køyreveg skal det vere fri sikt i ei høgd på 0.5 meter over nivået til dei tilstøytande vegar. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgtstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

### **6.2 Transformatoriosk**

Området SP 1 skal nyttast til transformatoriosk. Transformatoriosken skal ha fri tilkomst til veg.

### **6.3 Bevaring**

Målet med reguleringsformålet er å ta vare på bygningane med tilgrensande areal.

Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med det formål dei var oppsette for. Bruksmåten må ikkje forringe verneverdien.

Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av teknisk utval etter samråd med fylkeskonservatoren. Ved vedlikehald skal opphavlege materialar og bygningsdelar i minst mogleg grad skiftast ut. Det som må skiftast ut på grunn av skade, skal erstattast av nytt i same slag material og utforming.

## **§ 7 Fellesområde**

### **7.1 Felles leikeareal for barn**

Det skal leggjast til rette for variert leik innanfor områda avsett til leik. Den naturlege vegetasjonen skal best mogleg takast vare på og inngå som ein del av grøntområdet. Det skal ikkje setjast i verk byggje- eller anleggstiltak i området. Det regulerte området for leik skal vere ferdig opparbeidd når det utbygde området vert teke i bruk.

Ved opparbeiding av ballplassen skal det takast omsyn til stien over Hofsethaugen og eksisterande vegetasjon i området.

### **7.2 Felles avkøyrsløp**

Områda avsett til felles tilkomstveg til husvære i byggjeområda B 3 og B 7.

### **7.3 Offentleg friområde**

Områda avsett til friområde skal framstå som ”grønne område” med naturleg stadeigen vegetasjon. FR 1 skal fungere som ein ”grønn” passasje mellom felt B 3 og B 5. Det vil vere høve til å føre fram sti/turveg i dette området.

### **7.4 Turdrag, GT,**

Det skal opparbeidast ein grusa sti med breidde inntil 2 m som skal vere offentleg.

### **§ 8 Rekkjefølgjekrav**

Før BFS1 i tilstøytande plan, Hovsetbakkane, planID 19910001, kan få bruksløyve må turdrag, GT, vere opparbeidd.

### **§ 9 Unntak frå plan og føresegner (dispensasjon)**

Bygningsrådet kan gjere mindre unntak frå reguleringsplanen og føresegnene innanfor rammer som til ei kvar tid er fastlagde i gjeldande plan- og bygningslov, vedtekter og føresegner.

**Generell informasjon:**

- Prosjekt etter Teknisk forskrift 2010
- Gulv 250 mm isolasjon M.16
- Veggter 200 mm isolasjon M.16
- Tak 150 mm isolasjon M.16

Etasje/ arbeid:	Brekkeareal, BRA:
I. etasjens boerhet	69,6 m <sup>2</sup>
BRA for åpent overbygg/ areal	
totalt BRA	141,3 m <sup>2</sup>
Ferdigstillede garasje/ areal	

Bygget areal, BYA: 153,3 m<sup>2</sup>

Merknader:

*Generell i Dato 14/11/2010*  
*TEKNIKK OFF I ULSTEIN*

BI 011-2  
 Tomannsbolig

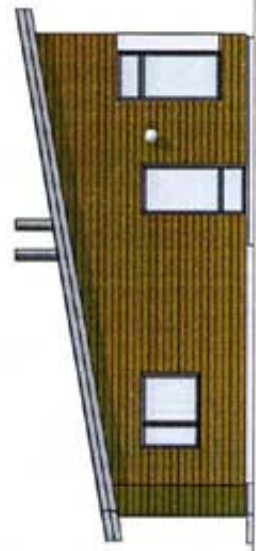
Byggher: **Boindustri as**

Byggher: **Arnekleivanger**

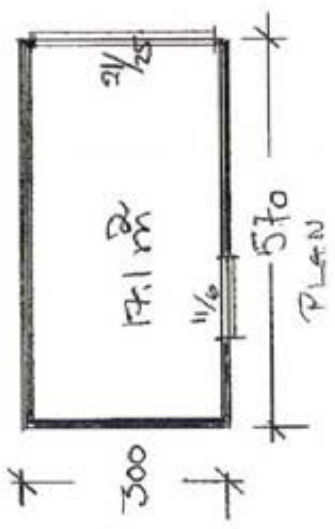
Byggher: **Fasader**

Byggher: **BYGGFASAD**

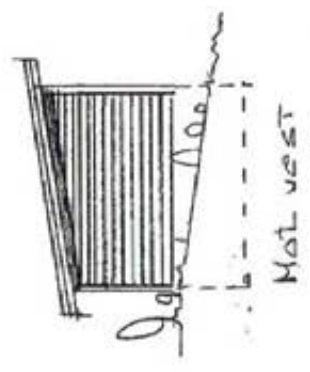
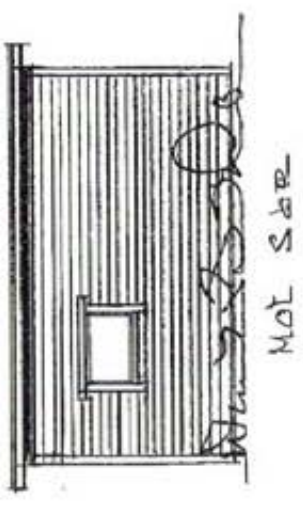
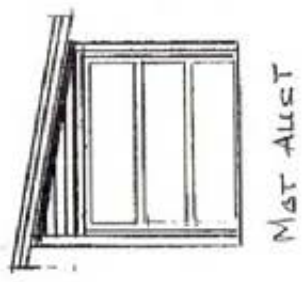
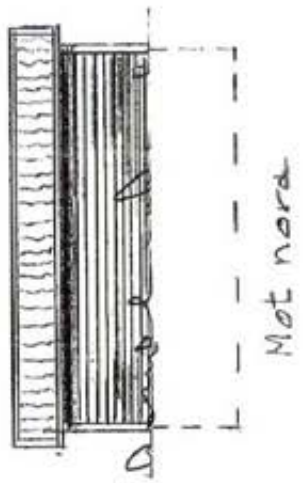
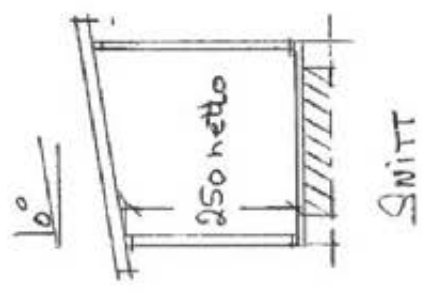
BYGGFASAD  
 Sjøveier 11  
 2011  
 Tlf: 91 12 12 12







Godkjent i Døkk 114/114  
TEKNISK SUST



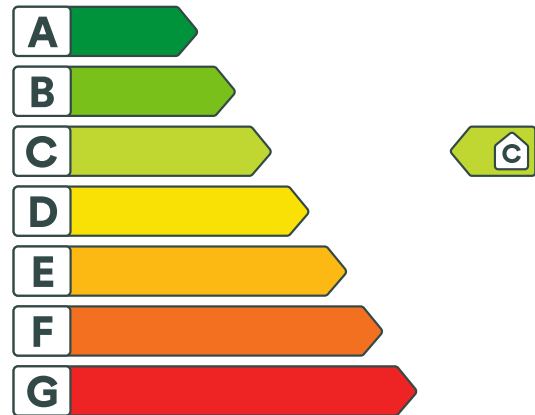
VEDHEGG E-4

ULSTEIN KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Målsett	
Dato: 24	Så ut
24 MAR 2011	
Skrevet	
Arkivert	
Kontroll	

GARASJE GNR 10 BEN 2124  
ULSTEIN KOMMUNE  
TEGNING VISER GARASJE SNR 1  
GARASJE SNR 2 SPEILVENDES  
Mål 1:100  
Ulsteinvib den 15.03.2011  
KONDUKTRIS ALS  
SIN ÅRISERADDET O  
GODE ULSTEINVIB  
Sigs  
[Signature]



Adresse <b>Holsekergerdet 9, 6065 ULSTEINVIK</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291067</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300259198</b>
Gårdsnummer <b>10</b>	Bruksnummer <b>274</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2012</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>69,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>69,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**156,58 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**149,26 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 299 kWh**



## Holsekergerdet 9, 6065 ULSTEINVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Holsekergerdet 9, 6065 ULSTEINVIK



## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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 utskiftning 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 3: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Holsekergerdet 9

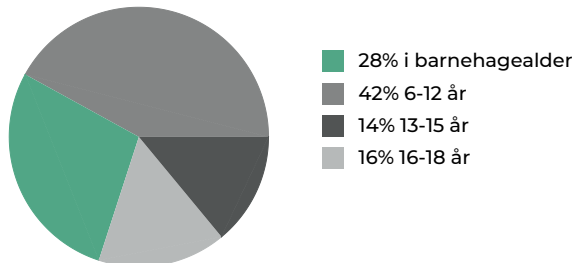
## Offentlig transport

🚏 Støylesvingen	5 min 🚶
Linje 301, 305, 306, 310, 330, 338	0.4 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	29 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 6 min 🚗

## Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	15 min 🚶
447 elever, 27 klasser	1.3 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min 🚶
324 elever, 25 klasser	1.2 km
Ulstein vidaregåande skule	11 min 🚶
550 elever	0.8 km

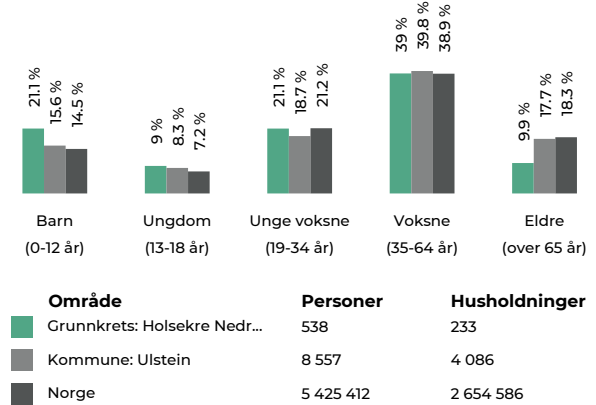
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

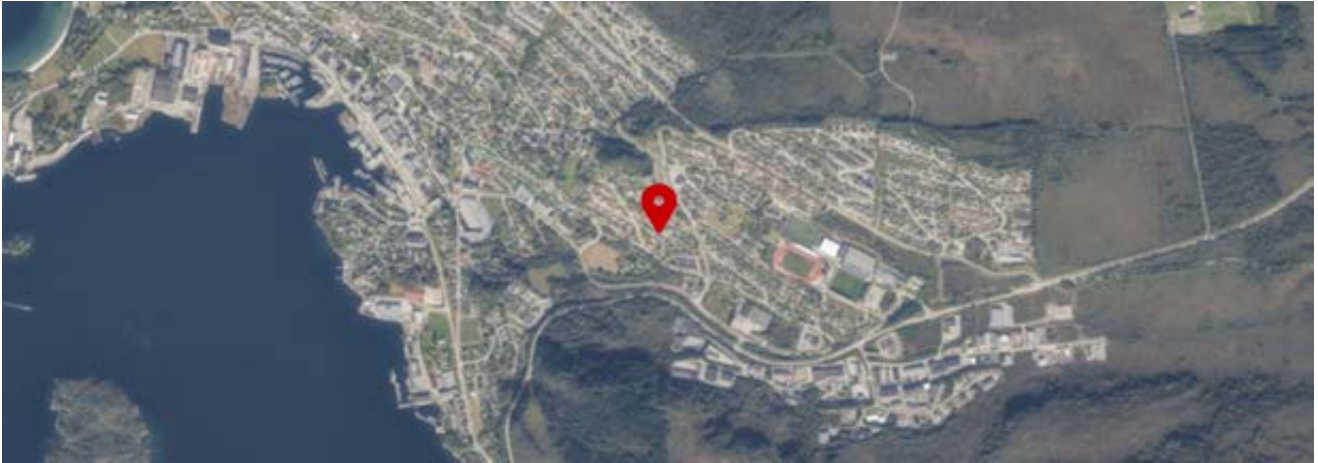
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år)	7 min 🚶
40 barn	0.4 km
Støylane barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
131 barn	0.6 km
Høddvoll barnehage (0-5 år)	15 min 🚶
48 barn	1.2 km

## Dagligvare

Spar Ulsteinvik	7 min 🚶
PostNord	0.5 km
Kiwi Ulsteinvik	11 min 🚶

## Sport

⚽ Ulsteinhallen	11 min 🚶
Aktivitetshall	0.9 km
⚽ Høddvoll stadion	12 min 🚶
Fotball, friidrett	0.9 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	12 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	18 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

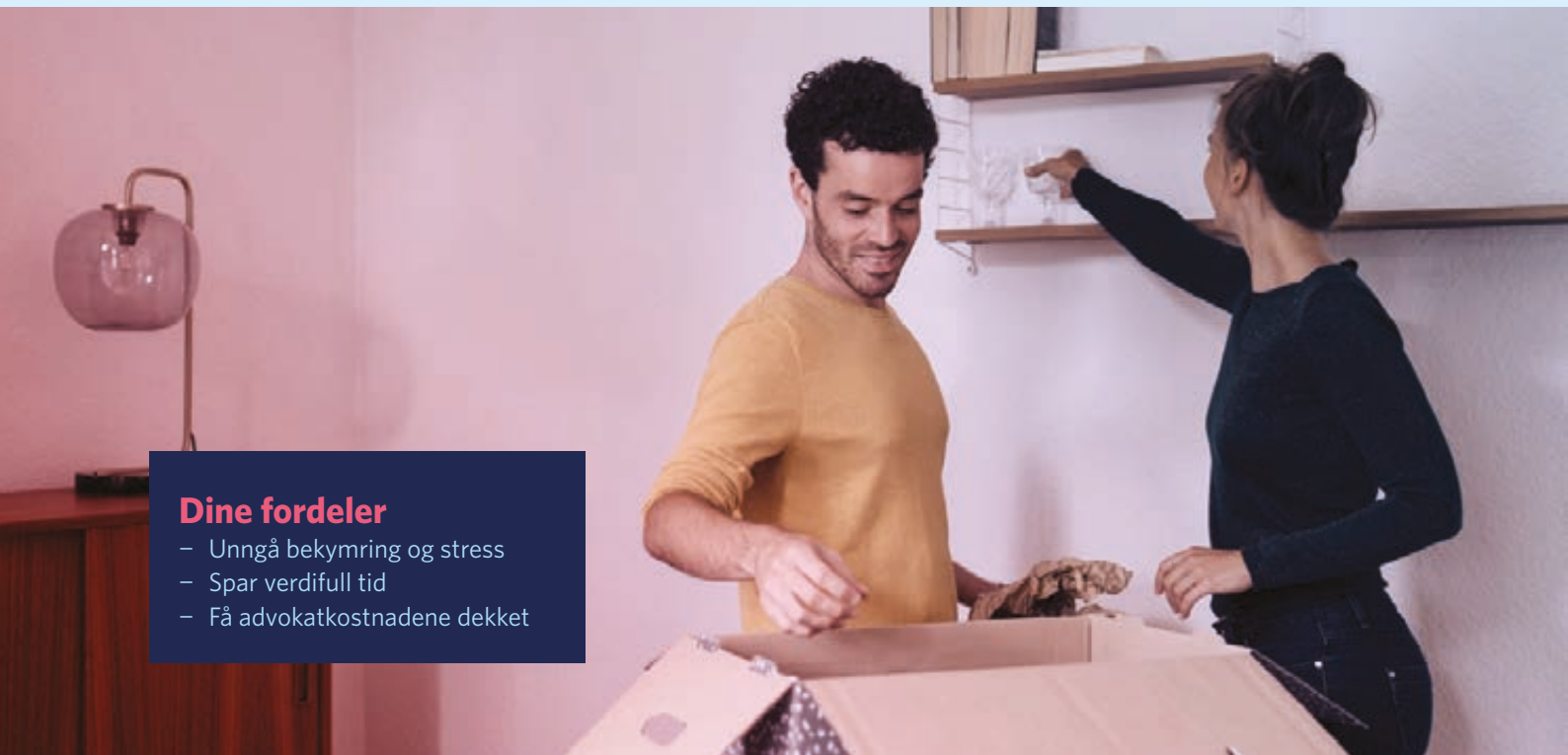
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

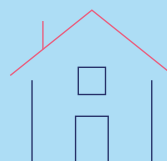
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0069/26

Adresse: Halsekergjerdet 9, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 10, bnr. 274, snr. 1 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.05.2026

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.

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)