

notar



ULSTEINVIK

Osnesbrunene 23C

Eierleilighet | BRA-i/BRA Total 130/160 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 4 615 240,-

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

Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Stor og oppgradert leilighet
over to plan | Garasje | 3 sov | Romslig
terrasse med pergola | Nydelig utsikt





Din megler



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

mmk@notar.no
934 28 322

Nøkkelinformasjon

Adresse	Osnestrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 4 490 000,-
Omkostninger	Kr 125 240,-
Totalpris	Kr 4 615 240,-
Fellesutgifter	Kr 1 458,-
BRA-i/BRA Total	130/160 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2000
Soverom	3



Velkommen til Osnestrunene 23C

Velkommen til Osnestrunene 23C!

En velholdt og oppgradert leilighet over to etasjer beliggende et rolig og barnevennlig område, sentralt i Ulsteinvik. Eiendommen kan skilte med fantastisk utsikt og gode solforhold! Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte turområder. Det er også kort vei til barnehager, skoler og Ulsteinvik sentrum.

Boligen er en del av en firemannsbolig oppført i 2000 og har innvendig BRA på 130 m². Leiligheten går over 2. etasjer og er oppgradert med ny kjøkkeninnredning(2013), oppusset vaskerom(2013) og oppusset toalettrom(2020), samt vedovn, varmepumpe og badstue. Leiligheten inneholder stue/kjøkken/gang, WC og vaskerom i hovedetasjen. Loftet har stue, bad, badstue og 3 soverom. Stor terrasse på 27 kvm. Garasje og bod i underetasje.

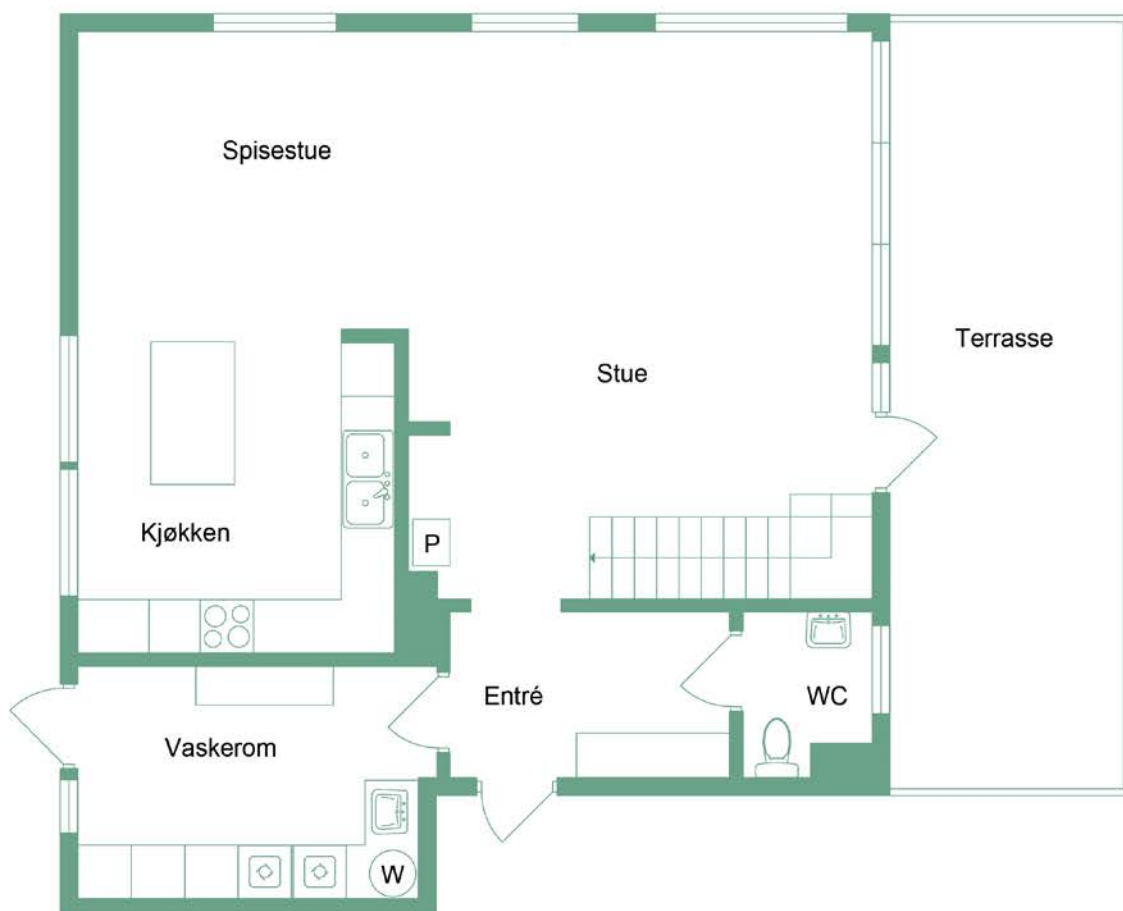
Velkommen til visning!



Osnesbrunene 23C

Plantegning





Osnesbrunene 23C

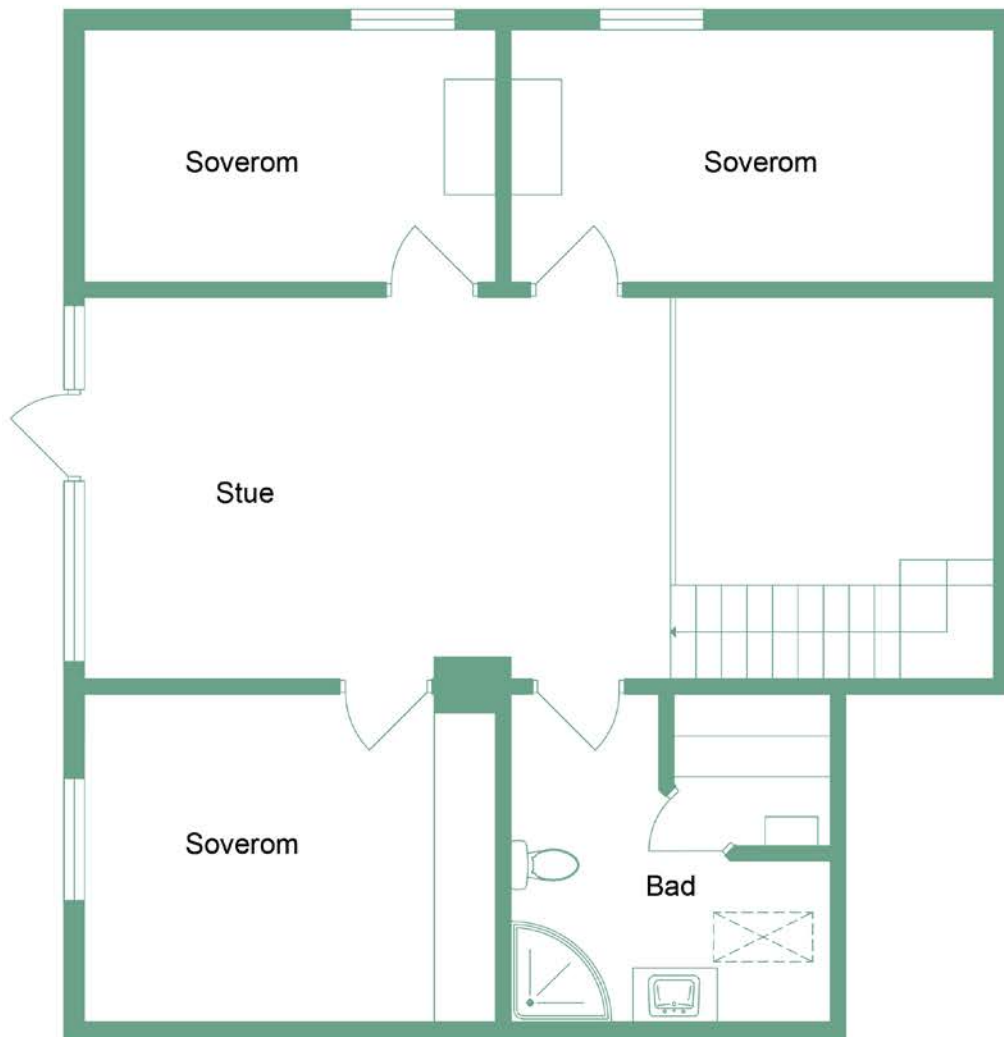
1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Osnestrunene 23C

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Ditt nye nabolag	26
Om eiendommen	28
Vedlegg	41
Budskjema	105

Åpen budrunde

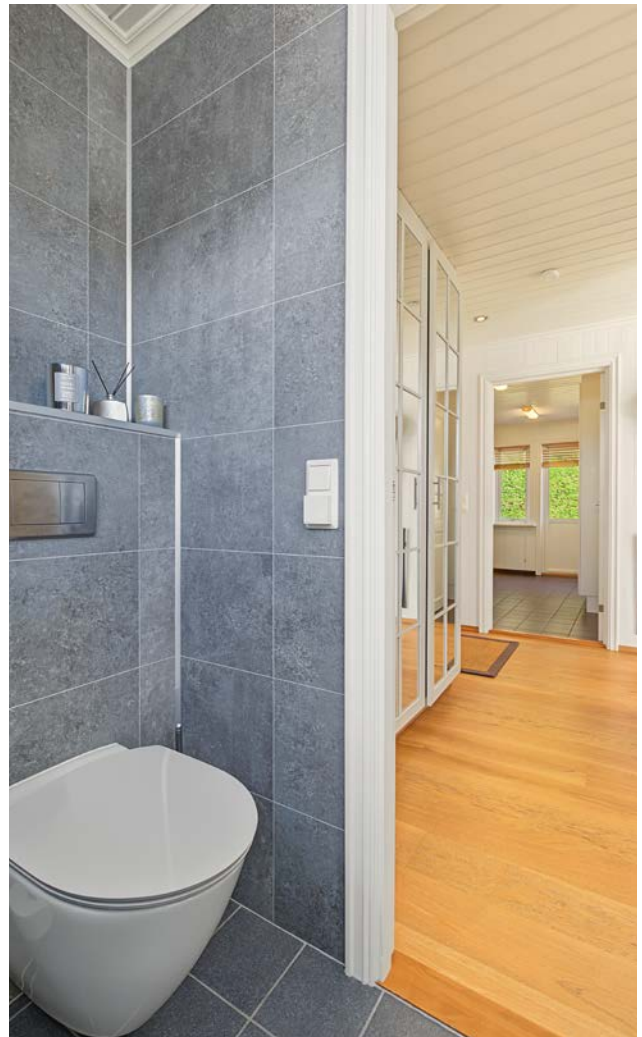
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

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





















Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er fint beliggende i enden av blindgate. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte turområder. Det er også kort vei til barnehager, barne/ ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll.

ADKOMST

Eiendommen er beliggende i Osnestrunene.
Adkomstvei: Kommunal adkomstvei.

Osnesbrunene 23C

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Osnestrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer

3-0089/26

Selger

Leif Hatlø

Eli Helen Limstrand

Matrikkel

Gårdsnummer 7, bruksnummer 694, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.

i Sameiet Osnestrunene 21 og 23 med orgnr.: 911967561 i Ulstein kommune.

Eieform

Eierseksjon

Boligtype

Eierleilighet

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.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 1.899 kvm.

Beskrivelse av tomt

Skrående og flat terrassert sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser, forstøtningsmurer av naturstein, belegningsstein, kantstein, beplantning og plen arealer. Parkeringsarealer og interne veier med toppdekke av asfalt. Tomten har fantastisk utsikt og gode solforhold.

Sameiebrøk

133/944

Takst

Tilstandsrapport datert 14.09.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

Byggeår

2000

Byggemåte

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Leiligheten har grunnmur og fundamenter av betong, og utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er opplyst som ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er utført med takstoler og ukjent undertak, og taket er tekket med glasert takstein og papp. Takrenner, snøfangere, takstige, beslag og pipekledning er av metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er utført i trekonstruksjon og betongelementer.

VINDUER/DØRER

Vinduer er av tre, malte og med to lags glass, og takvindu er av tre med to-lags glass og kledning av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Verandadører er av tre, malte og med to lags glass, ytterdøren er formpresset og malt, og verandaen er av betong med fliser, rekkverk av malt tre samt levegg av glass og malt tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Flisene på altanen har flere sprekker, og det er hulrom under deler av flissettingen.
- Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt dagens krav til rekkverkshøyde.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

- Det er målt en nivåforskjell på 37 mm på gulvene mellom bad og stue på loftet.

VÅTROM

Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Loft > Bad > Overflater gulv

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

Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Det er ikke synlig membran mellom klemringen og sluket, membran er synlig på topp av klemringen.
- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilfredsstillende høyde på det vanntette sjiktet ved dørterskelen og topp slukrist i henhold til forskriftskravet.
- Terskel til dusj er høyere enn det vanntette sjiktet ved innerdør terskel.

2 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

2 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv

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

2 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Loft > Badstue > Teknisk anlegg
Avvik: Badstue ovnen er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

- Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.

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

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Varmtvannsbereder/tank

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler på våtrommene og toalettrom ifølge eiere.

VIKTIG

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

etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Orkan ca 2011- skorstein knekt Lekkasje fra terrasse ved dør til leilighet under, før vi flytta inn, og for ca 4 år siden vart det ny lekkasje. Dette vart utbetret av profesjonelle. I august 2026 lekkasje skorsteinbeslag. Dette har også blitt utbedret

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Ruud elektro og Elkontakt

Beskrivelse: Downlights, brytere etc ved utbetring nytt kjøkken ca 2013 Nye sikringer og jordfeilbrytere ca 5 år siden

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har hatt kontroll av el tilsyn og brannforskriftkontroll

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Easy el-billader montert for ca 6 år siden utført av Elkontakt

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Møretakst

Beskrivelse: Pergola montert selv og kontrollert av Møretakst

Punkt: 21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Meiner at det vart gjort omtrent i dei tider vi flytta inn (2010)

Punkt: 21.1. Radonmåling

Svar: Ja

Beskrivelse: År: 2010 Verdi: Usikker

Punkt: 24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja

Kommentar fra selger: Fliser lagt på gamle fliser på terrasse, delvis dårlige fuger Nymalt hus for 1 og 2 år siden Beslag og skøyter på tak er nymalt og sikra. Takrenner 2x pr år Ventiler og sluker reingjort. Varmepumpe montert i ca 2013, har hatt reingjering og service har blitt utført.

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.

Modernisering og påkostninger

2026:

- Lekkasje ved pipe utbedret av håndverkere ifølge eiere.
- Montert ny garasjeportåpner ifølge eiere.

2025:

- Utvendige fasader ble malt ifølge eiere.

2024:

- Montert ny garasjeport ifølge eiere.

2023:

- Pergola ble montert ifølge eiere.

2020:

- Toalettrommet ble oppusset ifølge eiere.

2019:

- Montert el bil lader ifølge eiere.

2013:

- Ny kjøkkeninnredning ifølge eiere.
- Vaskerommet ble oppusset ifølge eiere. Da ble det også lagt ny membran.

2011:

- Skade på pipe utbedret av håndverkere ifølge eiere.
- Det ble montert nye automatsikringer med jordfeilvern ble montert ifølge eiere.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Brunene datert 10.12.1992 er eiendommen i hovedsak regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 2 m

Formål Friluftsområde

Delareal 1892 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn U2

Delareal 3 m

Formål Annet friområde

Felt navn Leik

Utdyp. Leik

Delareal 2 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

1. Byggjeområde

Område for frittliggende bustader

§ 8

Bustadene kan oppførast med inntil 2 etasjar, rekna etter byggjeforskriftene. Mønehøgda på bygningane nord for tilkomstvegen kan likevel ikkje kome høgare enn maksimalt 9,5 meter over vegnivået vinkelrett ut frå midtpunktet av fasaden mot vegen.

§ 9

For kvar tomt skal det avsetjast garasjeplass for minst ein bil og i tillegg minst ein biloppstillingsplass for kvar bustadeining.

§ 10

Samla grunnflate for bustadhus og garasje (BYA) skal vere 10 – 30% av tomta sitt nettoareal.

3. Friområde

§ 15

Områda skal nyttast til leik og rekreasjon. Fjerning av tre eller eventuell opparbeiding (graving, fylling m.m.) skal berre skje etter planar som bygningsrådet har godkjent.

§ 16

Det er ikkje tillate å oppføre bygningar i området som ikkje er knytt til bruken av områda som friområde.

4. Fellesområde

Felles leikeareal

§ 18

Felles leikeareal skal vere felles for bustadtomtene på begge sider av bustadvegen som går gjennom området.

§ 19

I kvart område kan det oppførast ei bygning for bruk av området til leikeplass. Grunnflata skal likevel ikkje vere over 20 m² og mønehøgde ikkje over 3 m.

I henhold til kommuneplanens Kommuneplanen sin areal del 2019-2031, datert 28.03.2019 viser at eiendommen ligger i område til videreføring av reguleringsplan.

Kommuneplankart og reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe, elementpipe tilknyttet en vedovn med glass, varmekabler på våtrommene og toalettrom, samt elektrisk badstueovn.

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

Parkeringsforhold

Leiligheten har garasje i kjeller. I arealoppstillingen er kjeller oppført med BRA-e 30 m², fordelt på garasje og bod. Det er opplyst at det ble montert ny garasjeport i 2024 og ny garasjeportåpner i 2026, ifølge eiere.

Det ble montert el bil lader i garasjen i 2019, ifølge eiere. Laderen er koblet til strøm fra fellesareal. måles leses av og sameiet viderefakturerer etter faktisk forbruk i følge selger.

Tomten er ellers opparbeidet med parkeringsarealer og intern veier med toppdekk av asfalt.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «nybygg 4-mannsbolig», seksjon nr. 2, Osnestrunene 23 C, gnr. 7 bnr. 694 snr. 2, datert 12.05.2000.

Brukstillatelsen hadde følgende merknader:

Brannsløkkjereiskap må monterast.

Feieluka skal ha lås.

Materialbruken rundt feieluka har som føresetnad at der til ei kvar tid skal vere montert feielukestein.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

- I godkjente tegninger det inntegnet balkong i øverste etasje mot nord (bakside). Disse ble aldri bygget.
- Kjøkken er flyttet noe mot stue for å gjøre plass til vaskerom.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Innhold

Eiendommen går over tre planer og inneholder.

Loft:

BRA-i 56 kvm: Stue, bad, badstue og 3 soverom

2. Etasje:

BRA-i 74 kvm: Stue/kjøkken/gang, toalettrom og vaskerom

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 30 kvm: Garasje og bod

Standard

LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har hvite skapfronter med glass. Benkeplatene er av laminat og stein, med underlimt vask og platetopp. Det er integrert komfyr med pyrolyse, mikroovn/komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i rustfritt stål og glass. Vedr. hvitevarer se pkt. «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM/TOALETTROM

Bad på loft:

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og himling i malt panel. Det er baderomsinnredning, wc og dusjvegger. Rommet har mekanisk avtrekk.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet har flislagt gulv, vegger med våtromsplater og himling i malt panel. Det er malt baderomsinnredning og vegghengt wc. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom 2. etasje:

Vaskerommet har flislagt gulv med sokkelfiser, vegger med malte panelplater og himling i malt panel. Rommet er innredet med innredning, benkeplate og skyllekar, samt utsparring for vaskemaskin, tørketrommel, kjøl/fryseskap og vinskapp. Mekanisk avtrekk.

OVERFLATER

Gulv: lakkert parkett.

Vegger: malte panelplater og panel.

Himling: malt panel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør-i-rør med vannfordelerskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

- Varmesentral: Luft-til-luft-varmepumpe.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2010.

- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer.

Belysning med takpunkt for lamper og downlights.

Varmekabler på våtrommene og toalettrom ifølge eiere.

- Branntekniske forhold: Brannvarslere, brannslukkingsapparat og veggmontert brannstige.

VIKTIG

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

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 130 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 160 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 30 m² Garasje og bod

2. etasje

BRA-i: 56 74 m² Stue, bad, badstue og 3 soverom Stue/
kjøkken/gang, toalettrom og vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasje plass i felles garasjeanlegg. Tilkomst via elles
trappegang.

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

Økonomi

Prisantydning

Kr. 4 490 000,-

Verditakst

Kr 4 500 000,-

Kommunale avgifter

Kr 11 320,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 3 946,- pr 2025

Info eiendomsskatt

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

Felleskostnader

Kr. 1 458,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, strøm på fellesareal og sparing til

fremtidig vedlikehold.

Formuesverdi - Primær

Kr. 985 569,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 3 942 275,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

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

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

Omkostninger

kr. 4 490 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 112 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 125 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 615 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett
pantedokument og at eiendommen selges til
prisantydning. Det tas forbehold om endringer i
offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

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

konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

1516/7/694/2:

22.04.1999 - Dokumentnr: 4728 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1999 - Dokumentnr: 4728 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 133/944

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr:1-8

Grunnboksdato

29.09.2026

Forsikringsselskap

Fremtid forsikring

Eika

Polisenummer

6671641/16

4485896/31

Om sameiet

Sameiet Osnesbrunene ligger i Ulstein kommune.

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forretningsfører

Nansy Karin Ulstein

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold

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

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter er vedlagt prospekt. Husordensregler er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

Diverse opplysninger

Diverse

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

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

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

Legalpant

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

EIERBEGRENSNING

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved 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

04.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag kr. 50000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

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 eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidleren 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>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler 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 dekningsavgift 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 lenger være lovlig å

legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Osnestrunene 23C

Vedlegg

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

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Osnestrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 7, bnr. 694, snr. 2

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 14.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2044

Eiendomsverdi ref nr: HY7786

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingenør: 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, reading 'Øyvind Tjervåg'.

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

The logo for NITO, consisting of the word 'NITO' in a bold, green, sans-serif font, preceded by a small green square icon.



Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 åndsverkløven 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.

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glasert takstein og papp. Takrenner, snøfangere, takstige, beslag og pipekledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler med ukjent undertak. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer og verandadører av tre malte med to lags glass. Ytterdør formpresset malt. Altan av betong med fliser. Rekkverk av tre malt. Levegg av glass og tre malt. Lagerkasser av tre med metall tak. Pergola. Grunnmur og fundamenter av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malt panel. Vegger malte panelplater og panel. Gulv lakka parkett. Etasjeskille i trekonstruksjon og betongelementer. Elementpipe med feiluke tilknyttet en vedovn med glass. Trapp og rekkverk av tre lakka. Deler av rekkverk av metall. Innerdører av tre malte. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malt panel. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

Vaskerom. Tak malt panel. Vegger malte panelplater og flislagt gulv. Malt innredning med benkeplate og skyllekar med utsparring for vaskemaskin, tørketrommel, kjøl/fryseskap og vinskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter malte og med glass. Benkeplater av laminat og stein med underlimt vask og platetopp. Integrert komfyr, ventilator, mikroovn/komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Tak malt panel. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Malt baderomsinnredning og vegghengt wc.

Badstue. Tak og vegger panel, flislagt gulv. Glassdør. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El anlegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler våtrommene og toalettrom. Brannvarslere, brannslukningsapparat og veggmontert brannstige.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Ukjent drenering og fuktsikring. Forstøtningsmur av naturstein. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 500 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

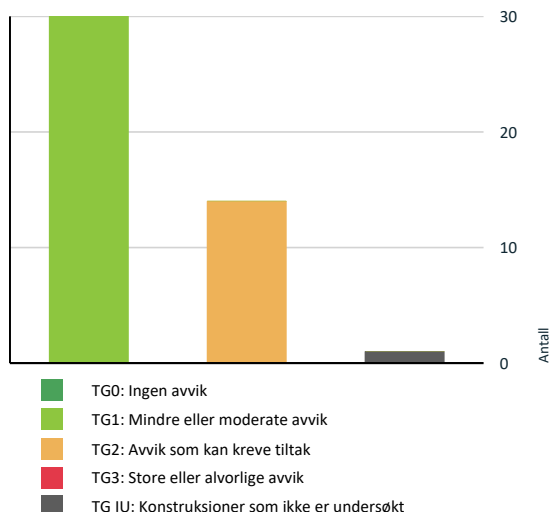
Tegninger viser at deler av stue er avdelt med et soverom/arbeidsrom, dette er ikke bygget.

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Loft > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Takvalmer ved endevegger har ikke snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)

! Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt dagens krav til rekkverkshøyde.

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

! Det mangler rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2000

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

2026	Pipe	Lekkasje ved pipe utbedret av håndverkere ifølge eiere.
2026	Garasje	Montert ny garasjeportåpner ifølge eiere.
2025	Yttervegg	Utvendige fasader ble malt ifølge eiere.
2024	Garasje	Montert ny garasjeport ifølge eiere.
2023	Pergola	Pergola ble montert ifølge eiere.
2020	Toalettrom	Toalettrommet ble oppusset ifølge eiere.
2019	Elektro	Montert el bil lader ifølge eiere.
2013	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning ifølge eiere.
2013	Vaskerom	Vaskerommet ble oppusset ifølge eiere.
2011	Pipe	Skade på pipe utbedret av håndverkere ifølge eiere.
2011	Elektro	Det ble montert nye automatsikringer med jordfeilvern ble montert ifølge eiere.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, snøfangere, takstiger, beslag og pipeledning av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 11169-2044

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 7 av 24

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Takvalmer ved endevegger har ikke snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med ukjent undertak. Takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig malt trelistverk med beslag. Takvindu av tre malt med to-lags glass med kledning av metall.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Verandadører av tre malte med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag. Ytterdør formpresset malt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av betong med fliser. Rekkverk av tre malt. Levegg av glass og tre malt. Lagerkasser av tre med metall tak. Pergola.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Flisene på altanen har flere sprekker, og det er hulrom under deler av flissetingen.
- Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør gjennomføres lokal utbedring av fliser med sprekker og områder med hulrom under flisene.
- Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at flisene løsner eller sprekker ytterligere.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 11169-2044

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 8 av 24

Osnestrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv lakka parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malt panel. Vegger malte panelplater og panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i trekonstruksjon og betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt en nivåforskjell på 37 mm på gulvene mellom bad og stue på loftet.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilfredsstillende tilstand bør gulvflatene rettes opp dersom dette anses hensiktsmessig. Konsekvensen av høydeforskjellen er redusert bruksomfort og risiko for snublefare, samt at det kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen som bør vurderes nærmere.
- Forholdet vurderes og ikke kreve tiltak, uten om en har ønske om etasjeplan uten nivåforskjeller.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke tilknyttet en vedovn med glass.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre lakka. Deler av rekkverk av metall.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Osnestrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Innerdører av tre malte.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

LOFT > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malt panel og flislagte vegger.

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke synlig membran mellom klemringen og sluket, membran er synlig på topp av klemringen.
- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilfredsstillende høyde på det vanntette sjiktet ved dørterskelen og topp slukrist i henhold til forskriftskravet.
- Terskel til dusj er høyere enn det vanntette sjiktet ved innerdør terskel.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 11169-2044

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 10 av 24

Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Ved en vannlekkasje utenfor dusjen, så vil vann renne ut innerdør før vannet når sluken.
- Det bør etableres hull eller spalte i terskel til dusjen, slik at hele gulvet på våtrommet har tilgang til sluken.

LOFT > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc og dusjvegger.

LOFT > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malt panel og vegger malte panelplater.

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt innredning med benkeplate og skyllekar med utsparring for vaskemaskin, tørketrommel, kjøl/fryseskap og vinskaf.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegg og våtsoner ligger mot brannvegg. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter malte og med glass. Benkeplater av laminat og stein med underlimt vask og platetopp. Integrert komfyr, mikroovn/komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i rustfritt stål og glass.

TOALETTRUM

2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malt panel. Vegger våtromsplater og flislagt gulv.

2 ETASJE > TOALETTRUM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Malt baderomsinnredning og vegghengt wc.

2 ETASJE > TOALETTRUM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

LOFT > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak og vegger panel, flislagt gulv med sokkelfliser. Glassdør.

LOFT > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Badstue ovnen er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Badstue ovn eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig med hvilke tappesteder de forsyner. Dette vil forenkle vedlikehold og utskifting.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon bestående av veggventiler og spalteventiler i vinduer.

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det bør utføres service på anlegget.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler på våtrommene og toalettrom ifølge eiere.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere, brannslukningsapparat og vegg montert brannstige.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuksikring av grunnmur er ukjent.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur av naturstein på felles tomt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk eller annen sikring av forstøttningsmurene utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtgrunn.

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Takvalmer ved endevegger har ikke snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt dagens krav til rekkverkshøyde.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring av forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Osnestrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/130 m²

Leilighet: 3 Soverom, Stue, Bad, Badstue, Stue/kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Garasje, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 5 500 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DAT O	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Vikegerde 24 B ,6065 ULSTEINVIK 93 m ² 1995 3 sov	23-04-2025	3 600 000	3 920 000		3 920 000	42 151
2 Vikegerde 18 D ,6065 ULSTEINVIK 107 m ² 1999 3 sov	29-07-2026		3 500 000		3 500 000	32 710
3 Osnestrunene 23D ,6065 ULSTEINVIK 129 m ² 2000 3 sov	08-04-2021	3 890 000	3 750 000		3 750 000	29 070
4 Osnestrunene 21C ,6065 ULSTEINVIK 131 m ² 2001 3 sov	14-03-2023	2 990 000	3 700 050		3 700 050	28 245
5 Vikegerde 15 ,6065 ULSTEINVIK 110 m ² 2000 3 sov	17-03-2025	2 990 000	3 200 000		3 200 000	27 586

Kilde :
Eiendomsverdi

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	4 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 650 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

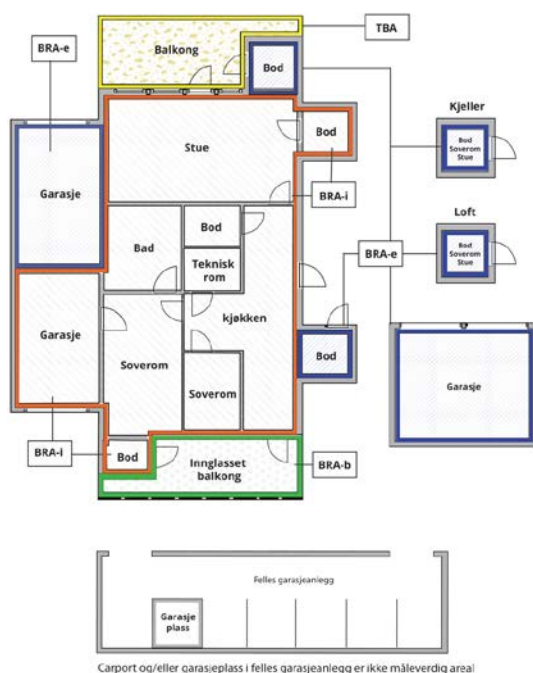
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	56			56		4	60
2 Etasje	74			74	27		74
Kjeller		30		30			30
SUM	130	30			27	4	164
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad, badstue		
2 Etasje	Stue/kjøkken/gang, toalettrom, vaskerom		
Kjeller		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser at deler av stue er avdelt med et soverom/arbeidsrom, dette er ikke bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Eli Helen Limstrand	Eier
	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Leif Hatløy	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	694		2	1899.1 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Osnesbrunene 23C 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Limstrand Eli Helen, Hatløy Leif

Eierandel

133 / 944

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Osnesbrunene. Fra eiendommen er det kort avstand til turstier, barnehager, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Brunene med planidentifikasjon: 19920002. Reguleringsformål konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser, forstøtningsmur av naturstein, belegningsstein, kantstein, beplantning og plen arealer. Parkeringsarealer og intern veier med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

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

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan	23.12.1992		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.11.1996		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	12.05.2000		Gjennomgått		Nei
Linja tilsynsrapport	06.06.2023		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	18.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomgang av rapporten.
2	21.09.2026	Korrigert enkelte punkter i rapporten etter mottatt e-post fra eiere.

For gyldighet på rapporten se forside

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Leiligheten er en del av et sameie, og det er i denne rapporten

Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 694
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

kun foretatt tilstandsvurdering av selve leiligheten innvendig, samt vindu, dører og altan.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0089/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eli Helen Limstrand	Leif Hatlø
Gateadresse	
Osnestrunene 23C	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 3-0089/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EHL, LH

1

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

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 skjevggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 3-0089/26

- 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
- Beskrivelse

Meiner at det vart gjort omtrent i dei tider vi flytta inn (2010)

- 21.1 Radonmåling
- | | |
|-------|---------|
| År | 2010 |
| Verdi | Usikker |
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0089/26

Tilleggs kommentar

Fliser lagt på gamle fliser på terrasse, delvis dårlige fuger Nymalt hus for 1 og 2 år siden Beslag og skøyter på tak er nymalt og sikra. Takrenner 2x pr år Ventiler og sluker reingjort. Varmepumpe montert i ca 2013, har hatt reingjering og service har blitt utført.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0089/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Helen Limstrand	4672835a2e3f5dd4c20ae 7a1a21be5bfe9ba5c72	11.09.2026 10:16:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Hatlø	1e9bffcbe0a385626b319a f5f39ca3392547d3c9	11.09.2026 10:18:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0089/26

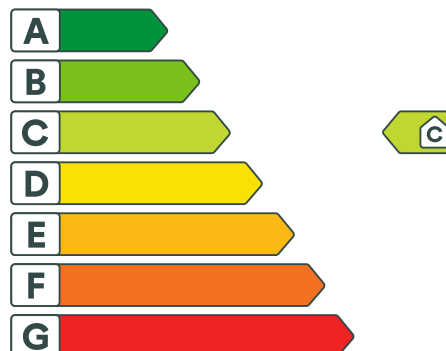
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Energiattest



Adresse Osnestrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK	
Dato for energimerking 01.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-362609
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18669412
Gårdsnummer 7	Bruksnummer 694
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
124,03



Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK

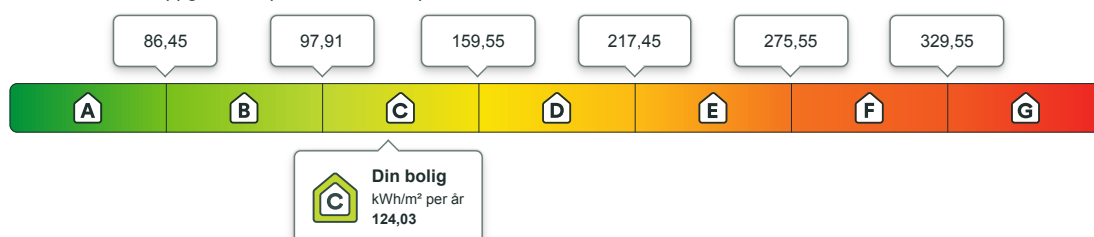


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
16 250,45

kWh/m² per år
119,20

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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

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



Osnesbrunene 23C, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøl- 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 utendørs**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

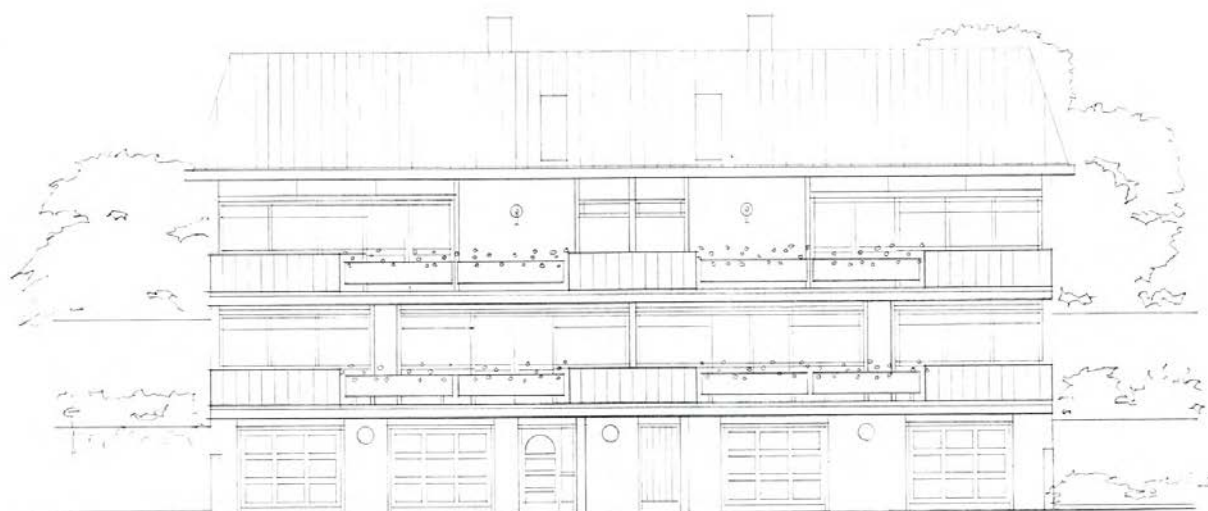
Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

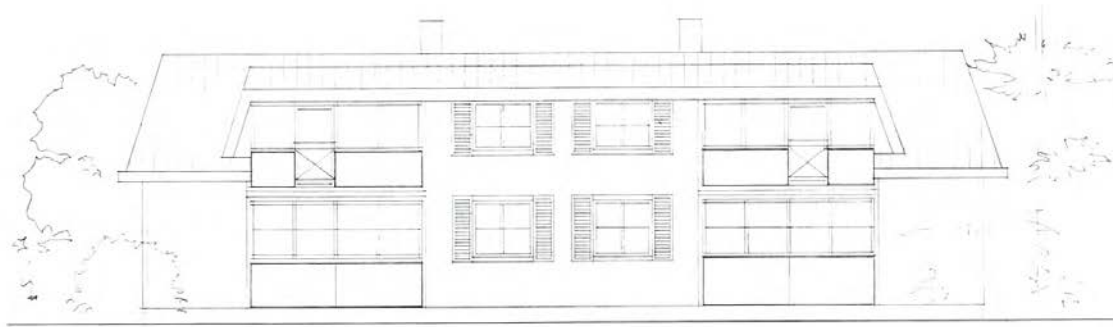


FASADE MOT SØR

277/97
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
JAF

BRUNENE

BYGG &BO	DATE: 12.11.96
	MALESTOKK: 1:100
JARLE OSNES SIVILARKITEKT M.N.A.L.	
A 6	



FASADE MOT NORD

Byggetegn: Dato: 27. 97
JAF

BRUNENE

BYGG &BO	DATO: 12.11.96
	MALESTOKK: 1:100
JARLE OSNES SIVILARKITEKT M.N.A.L.	
A 8	



FASADE MOT VEST

277 92
JAT

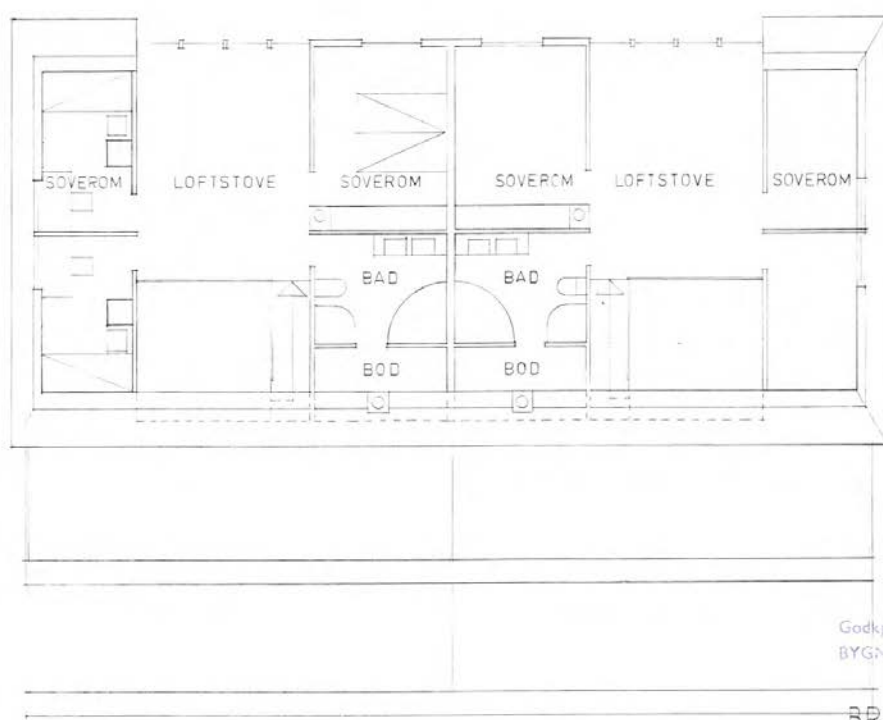
BYGG & BO	DATO:	12.11.96
	MALESTOKK:	1:100
JARLE OSNES		A 7
SIVILARKITEKT M.N.A.L.		



297.92
JAT

BRUNENE

BYGG & BO	DATO: 12. 11. 96
	MÅLESTOKK: 1:100
JARLE OSNES SIVILARKITEKT M.N.A.L.	A 9

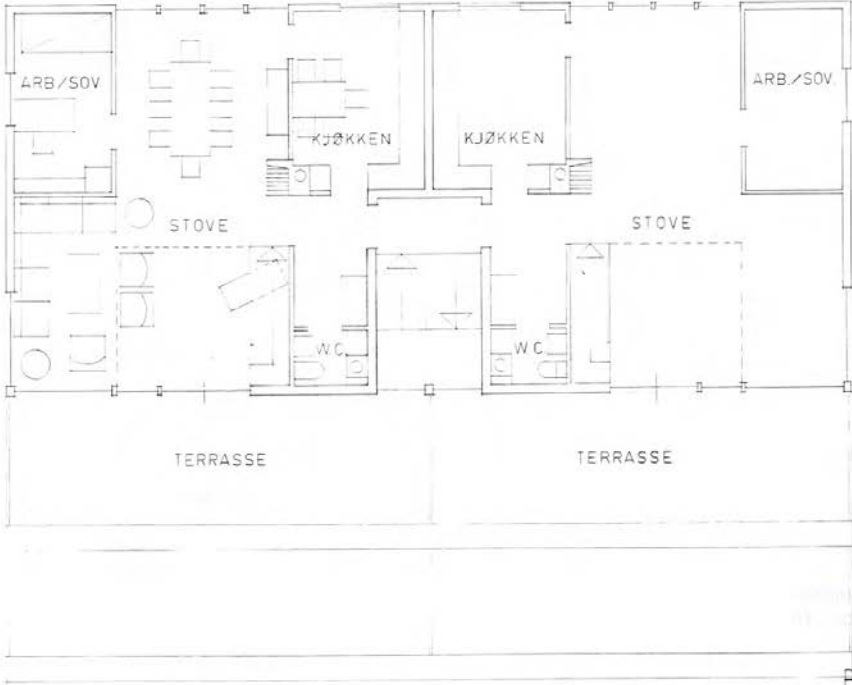


LOFTPLAN

Godkjent i D.sak 277/93
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
088

BRUNENE

BYGG &BO	DATO: 12.11.96
	MÅLSTOKK: 1:100
JARLE OSNES SIVILARKITEKT M.N.A.L.	
A 5	

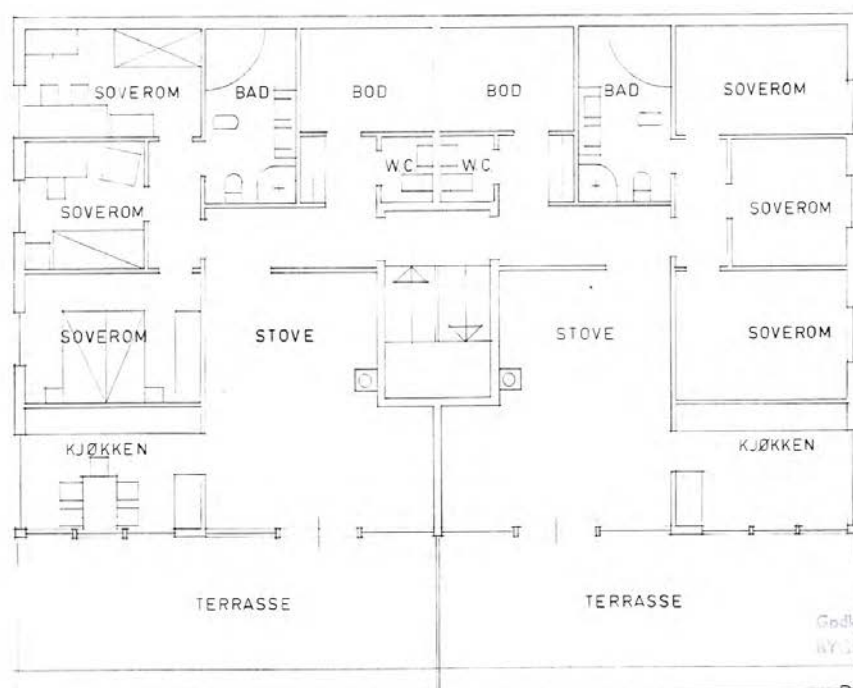


277 97
JOF

BRUNENE

PLAN 2

BYGG &BO	DATO: 12.11.96	
	MALESTOKK: 1:100	
JARLE OSNES		A 4
SIVILARKITEKT M.N.A.L.		

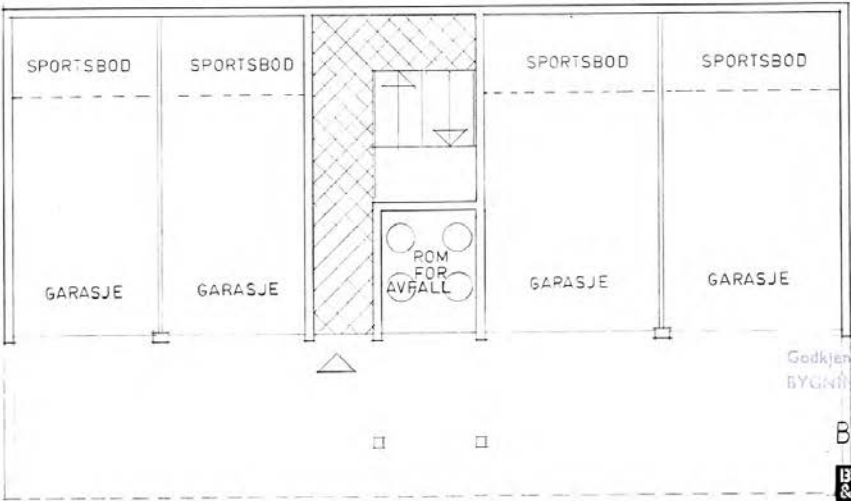


PLAN 1

BRUNENE

Godkjent i Dusk 27/97
BYGGINGSJEFEN I ULSTEIN
JAF

BYGG &BO	DATE: 12.11.96
	MALESTOKK: 1:100
JARLE OSNES SIVILARKITEKT M.N.A.L.	
A 3	



GARASJEPLAN

Godkjent i D.sak 277/97,
BYGNINGSJEFEN I ULSTEIN
JAF

BRUNENE

BYGG &BC	DATO: 12.11.95
	MALESTOKK: 1:100
	JARLE OSNES SIVILARKITEKT M.N.A.L.

A 2

Vedtekter for Sameiet Osnesbrunene 21 og 23

G.nr 7, Bnr. 694 i Ulstein kommune

Organisasjonsnummer 911967561

Vedtatt på sameiermøte den 07.10.2025 i henhold til lov om eierseksjoner.

§1 Sameiets navn

Sameiet Osnesbrunene 21 og 23 med G.nr.7, b.nr 694 i Ulstein kommune

§ 2 Selskapsform

Sameiet har et begrenset ansvar. Hver eier er ovenfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for sameiets forpliktelser, men svarer for sin leilighet.

§ 3 Medlemskap

Alle huseiere i Sameiet Osnesbrunene 21 og 23 har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

Medlemskapet i sameiet kan bare overdras sammen med eiendomsrett til eiendommen den enkelte medlem eier i Osnesbrunene 21 og 23. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til bruksenheten som utgjør seksjonen. Bruksenheten og fellesareal kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødige ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 4 Styre

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Hver huseier har en stemme på sameiermøtet. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 3 uker før møtet.

Sameiet består av 8 boenheter.

Styret i sameiet vil bestå av styreleder, nestleder og to styremedlemmer.

Eierne er forpliktet til å motta valg i styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.

§5 Sameiets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av sameiermøte og styre innenfor sameiets vedtekter.

§6 Forholder til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i [Lov om eierseksjoner \(eierseksjonsloven\)](#), sist endret 23.03.2022.

§7 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøte med minst 2 tredjedeler av de avgitte stemmer.

§8 Vedlikehold av bruksenhet

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet i forsvarlig stand og vedlike slik at det ikke oppstår skade eller blir til ulempe for de andre sameierne. Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameiet pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§9 Vedlikehold og bruk av fellesareal

Fellessareal skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogram for fellesarealer fremlegges et sameiermøte for godkjenning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Veien bak de to byggene skal kun brukes i nødstilfeller. Veien skal ikke benyttes til daglig bruk.

§10 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hvert enkelt bygg, og etter forutgående godkjenning av sameiet i fellesskap. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§11 Betaling av felleskostnader

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter fastsatte sum bestemt på sameiermøte.

I de tilfeller et vedlikeholdsprosjekt ikke kan finansieres med sameiets egne midler, kan sameiermøtet beslutte at sameierne skal innbetale et særskilt kontantbeløp for å finansiere deres andel av prosjektkostnader. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldene mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Unnlattelse av å betale fastsett andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§12 Parkering

Nytt fellesparkering best mulig. Prøve å lage plass til tre biler.

§13 Eget ansvar

Det er beboernes ansvar å sørge for årlig kontroll og vedlikehold, pkt 1.1 – 1.6

1.1 Generelt

Den enkelte eier skal for egen regning innenfor egen bruksenhet, sørge for forsvarlig vedlikehold. Alt arbeid som eier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Skader som oppstår ifm. egne installasjoner. Unnlater eier å foreta vedlikehold eller pliktig utbedring av skade, kan Sameiet la arbeidet utføres på dens regning.

1.2 Brannsikring

Røkvarslere testes regelmessig og batterier skiftes, brannslukningsapparat skal finnes i hver boenhet, det anbefales å ha brannteppe tilgjengelig (smultgrytebrann ol.) Det anbefales å bruke «timer» på kaffetraktere etc. Sjekk av løse ledninger og kontakter.

1.3 Utvendig

Glassbrekkasje på egne installerte installasjoner. Punkterte glass på eierseksjonen, skifte av vindu/dører pga. råteskader etc., endring/utskifting som vinduer, utvendige dører, markiser og andre utvendige installasjoner skal gjøres i samråd med styret. Maling av egne vinduer og dører.

1.4 Terrasser

Sørge for maling og vedlikehold av terrasse, rekkverk og vegger rundt egen terrasse. Holde terrassen ren for løv, snø og is. Blomsterkasser som er del av rekkverket, må ikke brukes slik at de overbelaster rekkverket. Sluker og avløp sjekkes og renses, løv eller annen forurensning må ikke ledes ned i takrenner eller til underliggende terrasse. Beslag sjekkes, kontroll om det finnes spor av lekkasjer. Lekkasje som oppstår pga. manglende rengjøring mellom heller, snømåking, isfjerning eller annen tildekking av sluk og overløpsrør. Skader på membran og lekkasjer som oppstår pga. utilsiktet bruk eller skade. Gulv av betong/-treheller eller fliser.

1.5 Innvendig

Alle tak, vegger, gulv, dører, glass, ildsteder, ovner, kjøkkeninnredning og andre installasjoner. Egne installerte kabler, kontakter og lyskilder. Filter i kjøkkenvifte vaskes eller skiftes regelmessig. Sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

1.6 Våtrom / kjøkken

Gulvbelegg, fliser, varmtvannsbereder, sanitærutstyr, kraner og rørforbindelser sjekkes. Vannlås, gulvsluker og avløpsrør renses. Oppvaskmaskin og vaskemaskin, slanger, fester, tilkoblinger sjekkes. Kontroll om det finnes spor av lekkasjer. Stoppekran for vann sin plassering

bør være kjent og merket på stedet.

§ 14 Sameiets fellesansvar punkt 1.1.-1.9

1.1 Hvert bygg i sameiet har egen økonomi med daglig drift. Ingen felleskonto

Det som står i punkt 1.2 – 1.9 gjelder for hvert enkelt bygg

1.2 Generelt

Sameiet er økonomisk ansvarlig hvis skader skyldes bygningsmessig feil og mangler som ikke dekkes av forsikring. Ansaret reduseres, evt. bortfaller, dersom eier ikke har ivaretatt sin vedlikeholdsplikt iht. vedtektene, eller ikke melder fra til styret umiddelbart slik at skadeomfanget kan begrenses.

1.3. Utvendig

Eiendom, felles arealer, bygning, avløpsrør, vegger av tre og betong. Maling utvendig, dør- og vinduslister, utenom rekkverk og vegger på terrasse.

1.4 Terrasser

Alt bygningsmessig vedr. terrasse. Sluk, membran og tetning overgang mellom terrasse og tak/vegg. Lekkasje som oppstår pga. feil med ovenstående.

1.5 Innvendig

Gang, bosrom og felles områder, ytterdører, vinduer i fellesområde, felles ringeklokke, TV, telefon og elektrisk kabling frem til uttak i leilighet, installerte brannslanger, ventilasjonsanlegg i boenhet.

1.6 Våtrom / kjøkken

Innstøpte rør og sluker. Lekkasje som oppstår pga. feil med overstående.

1.7 Forsikring

Byggene skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

1.8 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Høylytt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00. Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl 8:00 og etter kl 21:00.

Beboere og brukere bes utvise hensyn til naboer når de benytter balkongene, ikke flytting av møbler etter kl. 23.00, da det er lytt mellom etasjer ang. støy. Det skal ikke forekomme høylytt snakk, musikkavspilling eller roping fra verandaene etter kl. 23.00.

1.9 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr.



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

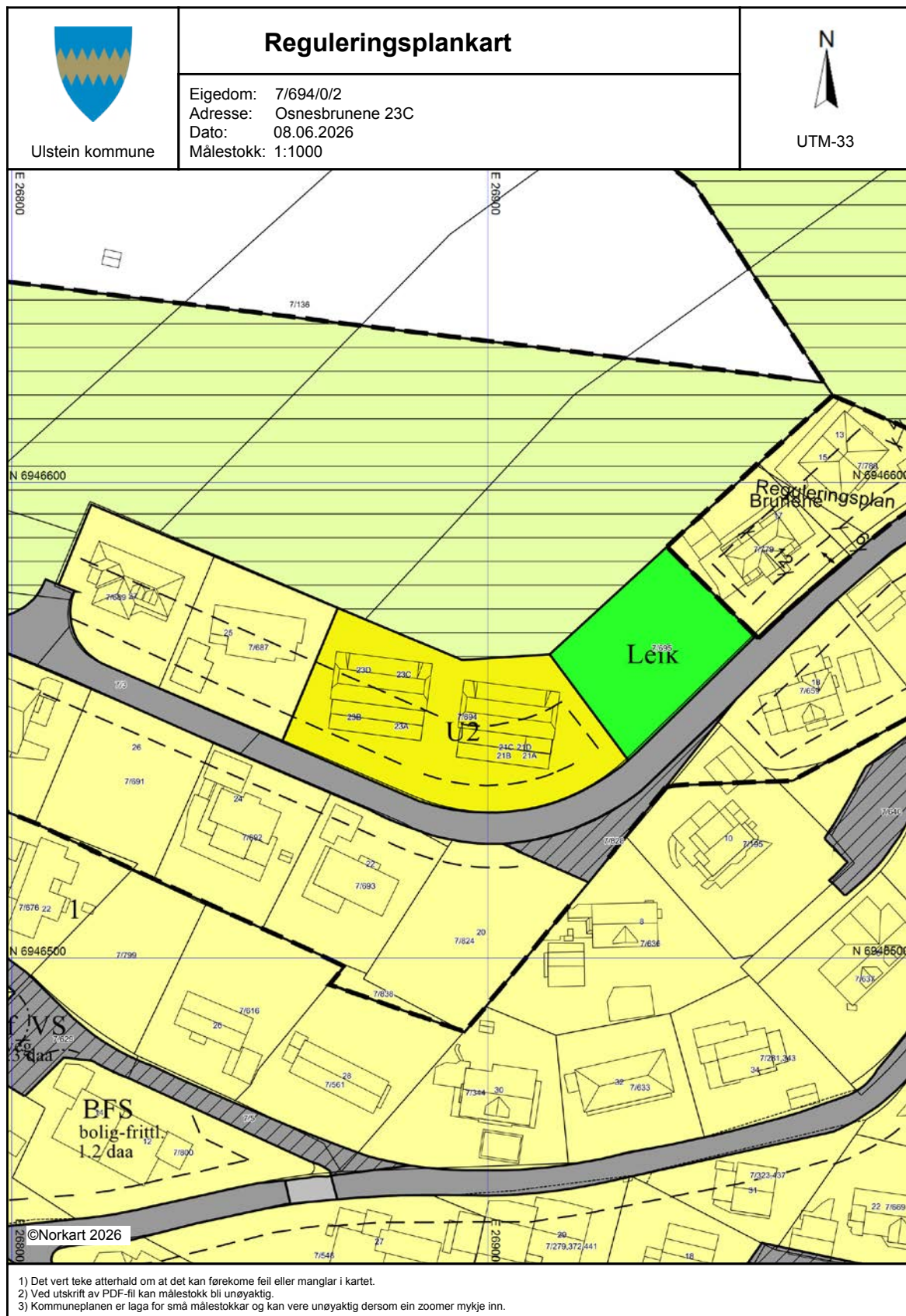
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

 Frittliggende småhusbuseiend

 Konsentrert småhusbuseiend

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .

 Kjørevei

 Anna veggrunn

 Gangvei

 Parkeringsplass

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

 Anna friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

 Friluftsområde (på land)

 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem

 Vass- og avløpsanlegg

 Frisiktsone ved vei

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

 Bustader - frittliggende småhus

 Bustader - konsentrert småhus

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Regulert kjørefelt

 Målelinje/avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring

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

 Bustadar - noverande

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL

 LNF-areal - noverande

Omsvnsone (PBL2008 §11-8)

 H310-Faresone - Ras- og skredfare

 H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv

 H550-Angittomsynsone - omsyn landskap

 H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Angittomsynsgrense

 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - noverande

 Tilkornstveg - noverande

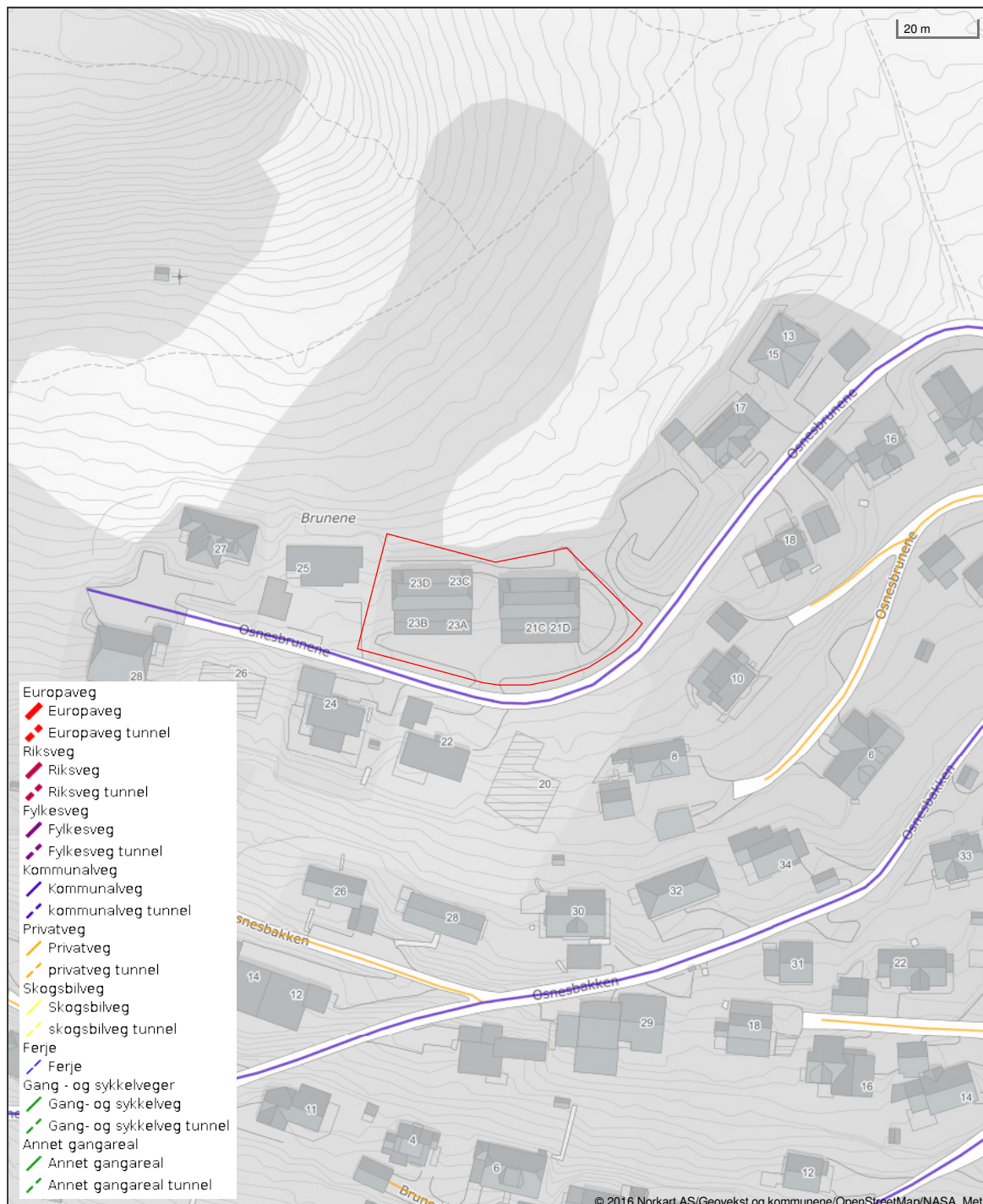
 Gang-/sykkelveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Turveg/turdrag - framtidig

 Abc Kommune(del)plan - påskrift

Vegstatuskart for eiendom 1516 - 7/694//



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

Nabolagsprofil

Osnestrunene 23C - Nabolaget Osnest øvre/Bugarden - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

🚗 Bugarden vest Linje 301	7 min 🚶 0.5 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	31 min 🚗
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 9 min 🚗

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	6 min 🚗 2.9 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	31 min 🚗 28.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Arena Ulstein	13 min 🚶
🚗 Quality Hotel Ulstein	20 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

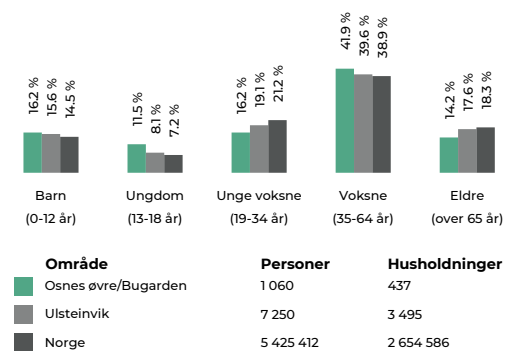
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 🚶 0.8 km
Sætra barnehage (0-5 år) 44 barn	14 min 🚶 1.1 km
Vikemarka barnehage (0-5 år) 65 barn	19 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.3 km
Kiwi Ulsteinvik	19 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

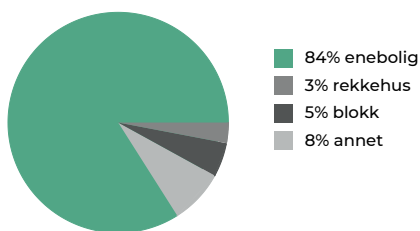
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

🏠	Ulsteinvik skole	12 min 🚶
	Aktivitetshall, fotball	1 km
🏠	Sunnmøre folkehøgskule	13 min 🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1 km
🏃	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	17 min 🚶
🏃	Aktiv Trening Ulstein Varleite	5 min 🚶

Boligmasse



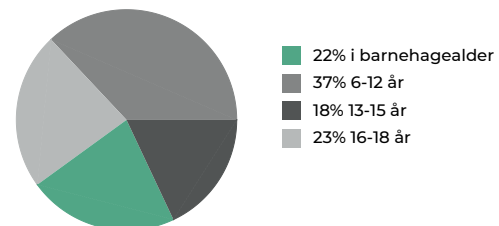
«Boligområde med nærhet til fjellet i rolige omgivelser. Hyggelig naboskap og stille nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

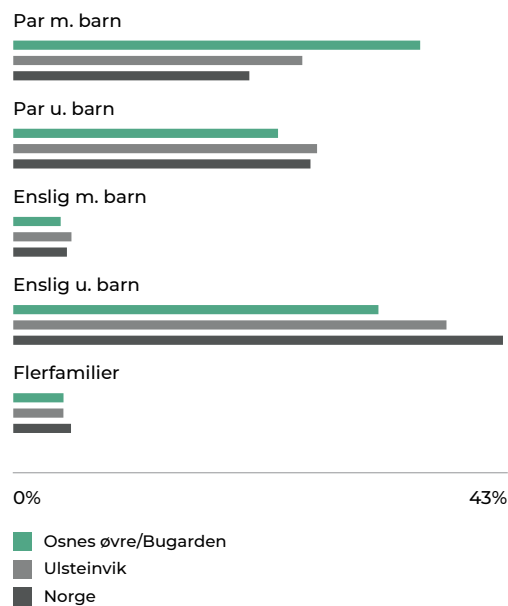
Varer/Tjenester

🏠	Blåhuset	14 min 🚶
🏠	Apotek 1 Ulstein	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

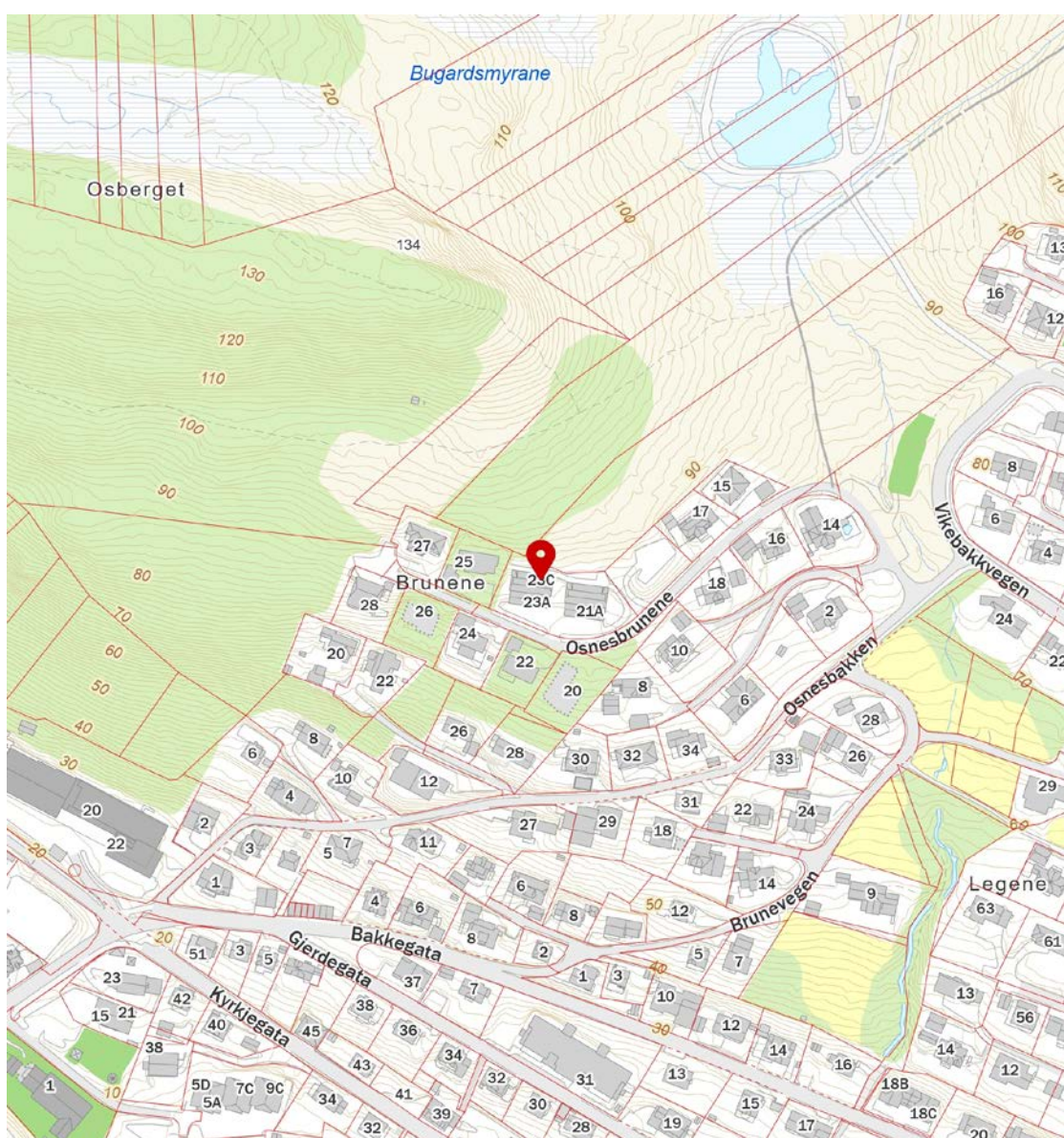
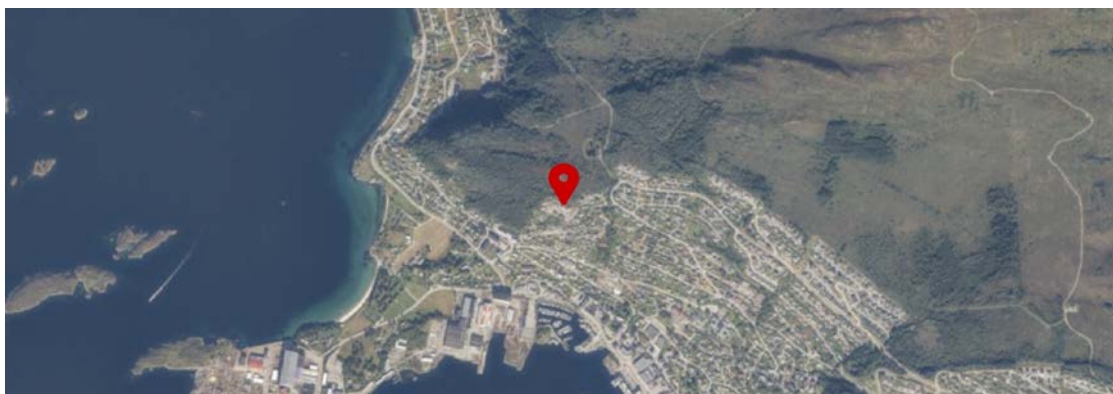


Sivilstand

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



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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

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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

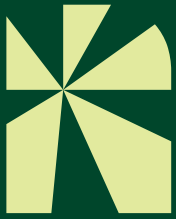
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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