

Joakimbakken 17

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 3 250 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 78/99 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Joakimbakken 17

ULSTEINVIK - Flott 3-roms leilighet med sentral beliggenhet | Garasje | Flott utsikt | Gode solforhold

Adresse	Joakimbakken 17 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 94 240,-
Totalpris	Kr 3 344 240,-
Fellesutgifter	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	78/99 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2014
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Joakimbakken 17!

En flott leilighet i firemannsbolig fra 2014. Boligen ligger meget sentralt i Joakimbakken med gangavstand til butikker, cafeer, kjøpesenter og alle andre sentrumsfunksjoner. Det er også kort vei til skoler, barnehager og turområder. Eiendommen er vestvendt med flott utsikt og gode solforhold.

Den aktuelle leiligheten ligger i byggets andre etasje og fremstår som lys og innbydende. Boligen inneholder gang, stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom, innvendig bod og utvendig bod. Leiligheten har garasje og delvis overbygget balkong på ca 12 kvm. Leiligheten har en god og effektiv planløsning og er godt utstyrt.

Sameiets uteområder er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsareal, terrasse, plen og beplantering.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Plantegning	25
Vedlegg	27
Budgivning	86

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning











Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Joakimbakken i Ulsteinvik. En sentral og attraktiv beliggenhet i blindgate like ved Ulsteinvik sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til flotte turområder, skoler, barnehage og alle sentrumsfasiliteter. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll. Eiendommen er sørvest-vendt med gode solforhold og flott utsikt.

Eiendommen har kommunal adkomstvei.

ADKOMST

Kommunal adkomstvei.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Joakimbakken 17, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0110/26

SELGER

Borgny Ree Osnes

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 478, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Sameie Joakimbakken med orgnr.: 813105462 i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

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 1.725 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er pent opparbeidet med treterrasser, tregjerde, plen og beplantning. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

SAMEIEBRØK

1/4

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.08.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2014

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er en ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Dreneringen ved ringmurene består av drenerende masser med rørøpstikk for taknedløpene. Utførelsen på bunnledninger og utvendige vann- og avløpsrør er ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Det er registrert noe rust på spikerinnfestingen av bordkledningen på frontfasaden.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av takstoler med et ukjent undertak, og er tekket med plastbelagte metallplater.

Konstruksjonen er underkledd. Takrenner, luftehatte, takstige og pipekledning er utført i metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er en trekonstruksjon med sponplategulv.

VINDUER/DØRER

Boligen har vinduer og verandadør av PVC med trelags glass, og en formpresset, malt ytterdør med tolags glass.

Listverket utvendig er malt og har beslag.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Verandaen er en trekonstruksjon med papptekking og et spaltegulv av terrassebord, med rekkverk av tre.

Utvendige trapper og rekkverk er av tre, med trappetrinn av strekkmetall.

GARASJE

Garasjen har en takkonstruksjon av takstoler med taktro, tekket med papp og utstyrt med takrenner av metall.

Ytterveggene er i bindingsverk med duk og liggende, malt bordkledning. Ringmuren er av forskalingsblokker med betong, og gulvet er av betong. Garasjen har en leddport av plastbelagt metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Det ble registrert noe rust på spikerinnfestingen av bordkledningen på frontfasaden.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

Overflater - gulv

- Det er påvist hullrom under enkelt fliser i gangen.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

- Det er stedvis påvist vesentlige åpninger mellom gulvlist og gulvene.

- Det ble målt 12 mm høydeforskjell mellom vegger på stue/kjøkken, og 6 mm på 2 meter målelengde. Utover dette mindre skjevheter i øvrige rom. Nivåforskjell mellom stue og gang 10 mm. I tillegg er det en del punktvis knirk i gulvene.

VÅTROM

2 etasje > Bad/vaskerom - Overflater gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt uten fall til sluker.

- Det er påvist at det er hullrom under noen fliser ved våtrommets innerdør.

2 etasje > Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved dørterskel er målt til 8 mm. Kravet for byggeåret var 25 mm.

2 etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannsbereder/tank

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

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 2014. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene. Selgeren ønsker å trekke frem.

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

Svar: Ja

Arbeidet utført av: AKB bygg i 2026

Beskrivelse: Karmen ved balkongdør begynte å bule ut, og det trakk fukt inn på gulvet ved døra. Årsaken var at utbygger hadde glemt fugelim. Dette ble utbedret av AKB bygg i 2026. De skriver 12.2.2026: Vi demonterte lister rundt balkongdøren samt beslag på utsiden (under terskelen), og konstaterte at det ikke er brukt fugelim på nedre del av dørene ved montering. Dette medførte at konstruksjonen var tilnærmet helt åpen. Vi antar derfor at dette er årsaken til at vann har trengt inn og forårsaket skader på utforinger og parkett. Nå alt skal være i orden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er mottatt informasjon om langsiktige planer som gjelder omregulering i sentrum.

Kommentar fra selger: Informasjonen er gitt i samarbeid med eier, Borgny Ree Osnes, men ført av datteren, Liv Osnes Dalbakken

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til regulering for Saunesosen – Holmen datert 21.09.1989 viser at eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 1 344 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn KS bustad-kons.

Delareal 214 m

Formål Friluftsområde

Delareal 26 m

Formål Friluftsområde i sjø/vassdrag

I. Byggeområde

Bustader, låg utnyttingsgrad

§ 11

I områda kan oppførast bustadhus i inntil to etasjar med tilhøyrande garasjer. Etasjetalet skal reknast etter byggeforskriftene.

§ 12

Tillate bebygd areal, rekna etter NS 3940, må ikkje overstige 20 prosent av tomtestorleiken.

§ 13

For eksisterande bustader skal støynivået på grunn av nye vegar ikkje overskride grenseverdiane som er tilrådde av Miljøverndepartementet. Nødvendige skjermingstiltak og fasadetiltak skal gjerast samstundes med bygging av nye vegar. Nye bustader i områda langs Strandevegen og hovudtilkomstvegen kan ikkje takast i bruk utan at støynivået ligg innanfor grenseverdiane tilrådde av Miljødepartementet.

§ 14

Det skal vere plass til minst 1 overdekket bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje vert oppført på same tid som dette. Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrense. Frittliggande garasje inntil ein halv meter frå nabogrensa. Bygningsrådet kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5 m frå den regulerte vegkanten. I særskilte høve (t.d. lita tomt, stor høgde frå veg til tomtegrunn) kan bygningsrådet tillate at garasjen vert plassert inntil 2 m frå regulert vegkant, med då med utkøyring langs vegen.

I henhold til regulering for Reg. endring Brattøra II datert 01.04.2004 viser at eiendommen er regulert til Friområde i sjø og vassdrag.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 80 m

Formål Friområde i sjø og vassdrag

5.2 Friområde FV på strekning langs O2 – O5 kan opparbeidast med tersklar for vasspeil, etter godkjenning av NVE. I FV skal Sauneselva i størst mogleg grad ha sitt naturlege løp.

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

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er planlagt oppføring av leiligheter på gnr 8, bnr 277.

OPPVARMING

Varmekabler og peis.

Peis med glass er montert i stue. Tilknyttet elementpipe.

Varmekabler bad/vaskerom og gang.

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

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

PARKERINGSFORHOLD

Garasje på 16 m2.

Garasjen er oppført i 2014. Beskrivelse: Leddport av plastbelagt metall med portåpner. El-opplegg stikkontakt og lys.

Felles garasje uten delevegg. Oppmålt areal bredde for garasje, er gjort midt i mellom garasjeportene.

Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av asfalt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp: Kommunalt 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 ferdigattest datert 04.03.2014.

Sakshandsamar har 17.01.2014 vore på synfaring i samband med utskriving av mellombels bruksløyve. Det vart då avdekke tre manglar som no er stadfesta retta, jf. opplysningar frå Vestlandshus Ulsteinvik v/Kristoffer Kvammen i e-post datert 03.03.2014.

RADONMÅLING

Bygget skal være utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er

det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

2. etasje:

BRA-i 78 kvm: Stue/kjøkken/gang, bod, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

1. etasje:

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

Garasje:

BRA-e 16 kvm: Garasje

STANDARD

LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkken med malte takhøye skapfronter og laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Det er våtromsplater på veggene over benkeplatene. Kjøkkenet har ventilator med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr er integrert, og det er utsparing for oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet har våtromsplater på veggene og malte takplater. Gulvet er flislagt med sokkelfliser og har varmekabler. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger og skyllekar. Det er røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjon er via et balansert ventilasjonsanlegg.

OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Tapet.

Himling: Malte takplater.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler på bad/vaskerom og i gang.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannvarslere, brannslukkingsapparat og veggmontert rømmingsstige.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 12 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 78 m² Stue/kjøkken/gang, bod, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser, tre gjerde, plen og beplantning. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

Delt dobbeltgarasje uten delevegg.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Garasje

Delt dobbeltgarasje uten delevegg. Oppmålt areal bredde for garasje, er gjort midt i mellom garasjeportene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 250 000,-

VERDITAKST

Kr 3 250 000,-

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 3 804,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra Ulstein kommune.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 000,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Totalbeløp felleskostnader i måneden: 1 000,- beløpet innbetales årlig (kr. 12 000,-)

Hva felleskostnader dekker: Forsikring, utgifter for vedlikehold.

Det er ikke planlagt endringer i felleskostnadene i følge styreleder.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 832 575,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 330 301,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 250 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 81 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 94 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 344 240,- (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:

26.11.2013 - Dokumentnr: 1027015 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind forsikring

POLISENUMMER

41952197

OM SAMEIET

Sameige Joakimbakken, med organisasjonsnummer 813 105 462, ligger i Ulstein kommune. Sameiet består av 4 boligseksjoner seksjoner med lik eierbrøk.

Det er mulig for el-bil lading i sameiet, hvor eier må betale selv.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen lån registrert

ANDEL FORMUE

Kr. 38 967,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: 14 618,51 kr

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

Anne Margrethe Nordeng

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold 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.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

f) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

g) Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles i hht sameiebrøkene.

Dugnad

Det er enighet om at beboerne skal prøve å male garasjen selv.

Rekkverkene på terrassene/altanene må pusses og males over der det har flakket av, og de som kan, gjør dette selv.

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

20.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no
Mobil: 934 28 322

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr.	55 000.00	(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.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis

blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger

- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

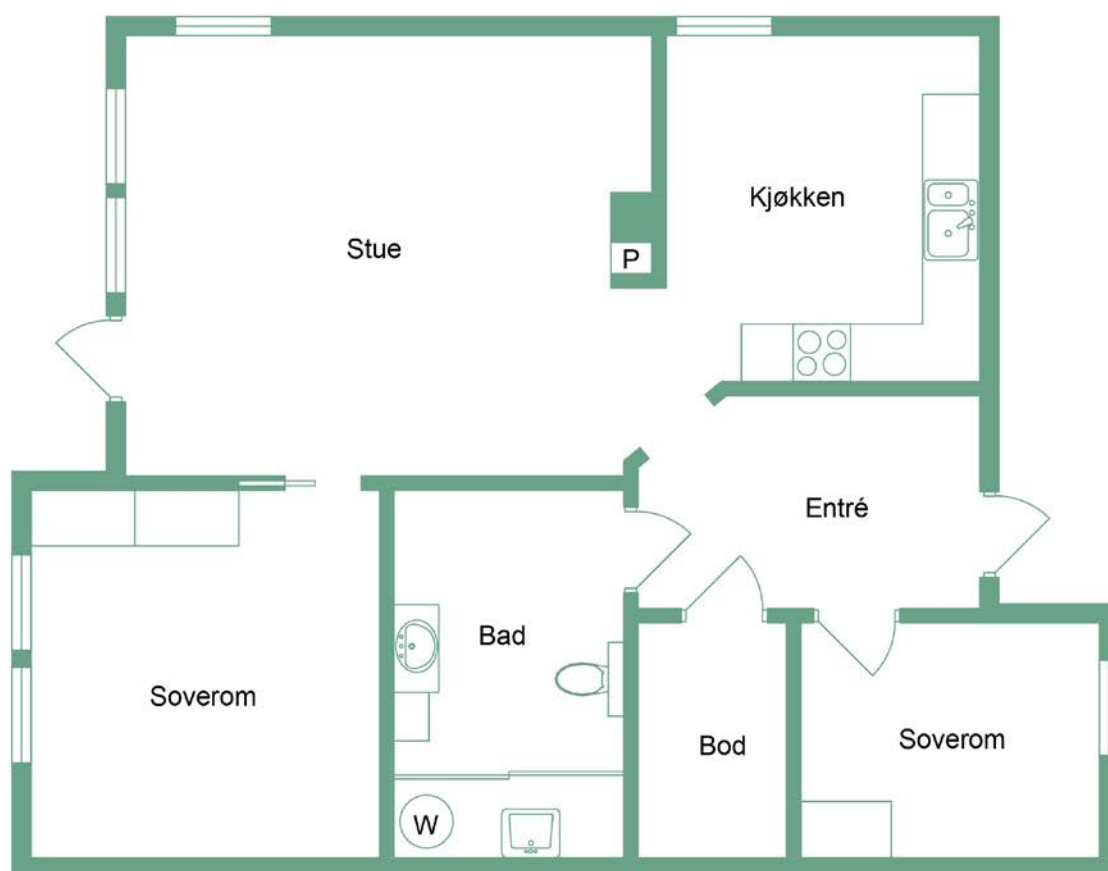
Fra og med 01.07.25 er det ikke lenger lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Joakimbakken 17

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

JOAKIMBAKKEN 17

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

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Joakimbakken 17, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 8, bnr. 478, snr. 3

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 06.08.2026

Rapportdato: 15.08.2026

Oppdragsnr.: 11169-2017

Eiendomsverdi ref nr: TO4283

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, reading 'Øyvind Tjervåg'.

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av plastbelagte metallplater. Takrenner, luftehatter, takstige og pipeledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler med undertak. Yttervegger bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer og verandadør av pvc med tre lags glass. Ytterdør i formpresset malt med to lags glass. Veranda i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt. Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte takplater. Vegger tapet og gulv parkett og fliser. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Elementpipe med feieluke murpusset malt tilknyttet en peis med glass. Formpressede malte innerdører og skyvedør. Malte garderober og hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin, stikkontakt for tørketrommel og skyvedører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte takhøye skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Våtromsplater på vegger over benkeplater. Integrert komfyr og ventilator, utsparing for oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler bad/vaskerom og gang. Brannvarslere, brannslukningsapparat og veggmontert rømmingsstige.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomtgrunn ved ringmur. Sluk er montert i gårdsplassen. Ukjent byggegrunn. Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Trapper og rekkverk av tre med trappetrinn av strekkmetall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

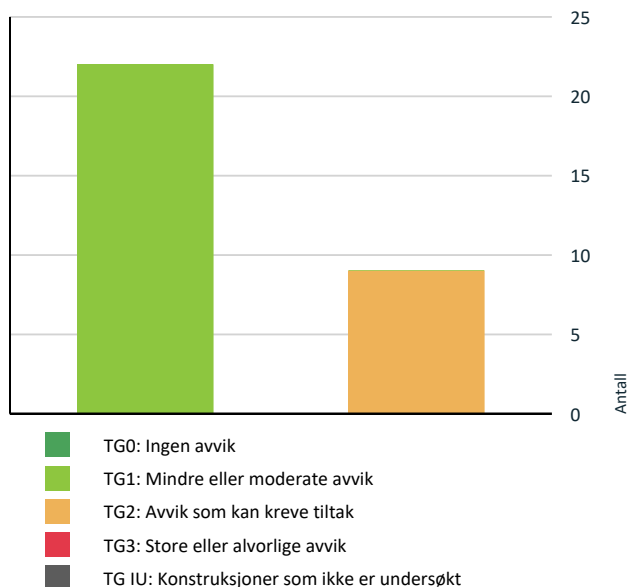
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke montert håndlist på vegg ved trappens repo.

[Gå til side](#)



Bygget skal være utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

2014

Kommentar

Ambita

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking av plastbelagte metallplater. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever bruk av stillas eller bruk av lift.

1 TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

1 TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert noe rust på spikerinnfestingen av bordkledningen på frontfasaden.

Konsekvens/tiltak

- Rustne spiker bør skiftes ut for å hindre videre korrosjon og svekkelse av innfestingen. Dersom rusten får utvikle seg, så vil det oppstå rustreder på bordkledningen.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av pvc med tre lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre med trappetrinn av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndlist på vegg ved trappens repo.

Konsekvens/tiltak

- Håndlist bør monteres på vegg ved trappens repo for å ivareta sikkerhet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 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 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist hullrom under enkelt fliser i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser kan løsne og sprekke ved vekt belastning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte takplater og vegger tapet.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist vesentlige åpninger mellom gulvlist og gulvene.
- Det ble målt 12 mm høydeforskjell mellom vegger på stue/kjøkken, og 6 mm på 2 meter målelengde. Utover dette mindre skjevheter i øvrige rom. Nivåforskjell mellom stue og gang 10 mm. I tillegg er det en del punktvis knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Knirk i gulv er normalt i tregulv, men dersom det oppleves sjenerende, kan det vurderes å skru spongulvet bedre til bjelkelaget for å redusere knirk.

Konsekvensen av høydeforskjeller og knirk er hovedsakelig redusert komfort og estetikk, men det har normalt ingen konstruksjonsmessig negativ betydning.

Radon

Vurdering av avvik:

- Bygget skal være utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- 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 murpusset malt tilknyttet en peis med glass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og skyvedør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Malte garderobeskap og hyller.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert med ferdigattest.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt uten fall til sluker.
- Det er påvist at det er hullrom under noen fliser ved våtrommets innerdør.

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.
- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse og to sluker av plast.

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved dørterskel er målt til 8 mm. Kravet for byggeåret var 25 mm.

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 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, skyllekar, rørøpplagg for vaskemaskin, stikkontakt for tørketrommel og skyvedører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med malte takhøye skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Våtromsplater på vegger over benkeplater. Integrerte hvitevarer komfyr, utsparing for oppvaskmaskin og kjøleskap.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler bad/vaskerom og gang.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere, brannslukkingsapparat og veggmontert rømmingsstige.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt grunn ved ringmur. Sluk er montert i gårdsplassen.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndlist på vegg ved trappens repo.
- Bygget skal være utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Håndlist bør monteres på vegg ved trappens repo for å ivareta sikkerhet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2014

Kommentar

Ambita

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold med bakgrunn i alder.

Beskrivelse

Taktekking av papp med takrenner av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med duk og liggende malt bordkledning. Leddport av plastbelagt metall med portåpner. Ringmur av forskallingsblokker med betong. Garasje gulv av betong. El-opplegg stikkontakt og lys. Innvendig tak og vegger delvis kledd med gipsplater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/78 m²

Leilighet: Stue/kjøkken, 2 Soverom, 2 Bod, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, 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

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS	
Joakimbakken 31 ,6065 ULSTEINVIK 74 m ² 2016 2 sov	12-01-2026	2 850 000	3 200 000		3 200 000	42 667	
Hovsetbakkane 23 ,6065 ULSTEINVIK 79 m ² 2008 2 sov	27-11-2023	2 890 000	3 120 000		3 120 000	39 494	
Joakimbakken 13 ,6065 ULSTEINVIK 74 m ² 2014 2 sov	12-12-2024	2 790 000	3 000 000		3 000 000	38 462	
Hovsetbakkane 17 ,6065 ULSTEINVIK 101 m ² 2008 2 sov	15-07-2024	2 950 000	2 950 000		2 950 000	37 821	
Hovsetbakkane 17 ,6065 ULSTEINVIK 101 m ² 2008 2 sov	23-06-2025		2 920 000		2 920 000	37 436	
Hovsetbakkane 7 ,6065 ULSTEINVIK 79 m ² 2011 2 sov	18-04-2024	2 990 000	2 950 000		2 950 000	37 342	
Saunesvegen 47 ,6065 ULSTEINVIK 70 m ² 2013 2 sov	19-03-2025	2 690 000	2 600 000		2 600 000	35 135	
Saunesvegen 25A ,6065 ULSTEINVIK 76 m ² 1996 2 sov	09-07-2025	2 790 000	2 730 000		2 730 000	26 765	

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 020 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

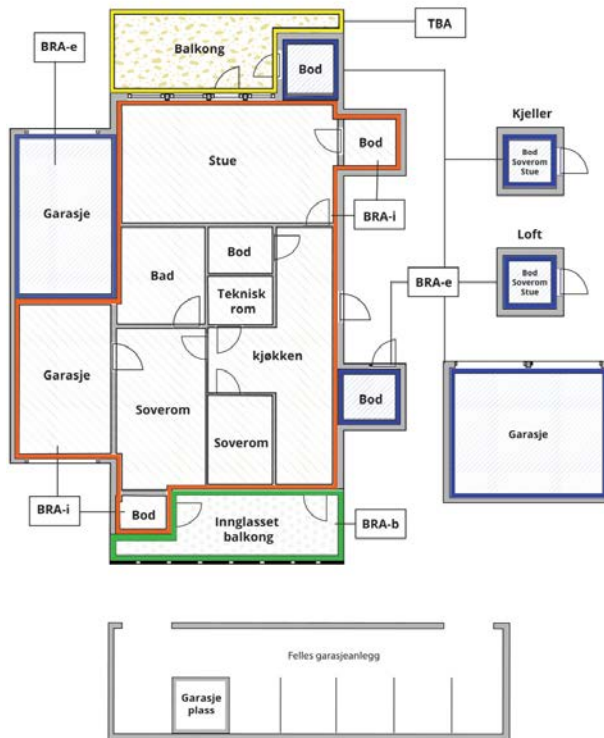
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	78			78	12
1 etasje		5		5	
SUM	78	5			12
SUM BRA	83				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Felles garasje uten delevegg. Oppmålt areal bredde for garasje, er gjort midt i mellom garasjeportene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Øyvind Tjervå Liv Osnes Dalbakken	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	478		3	1725 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Joakimbakken 17 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Osnes Borgny Ree

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Saunesosen - Holmen med planidentifikasjon: 19890001. Reguleringsformål konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser, tre gjerde, plen og beplantning. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Mørenett tilsynsrapport	25.09.2019		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.2011		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.03.2014		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.01.2014		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vann, avløp og vei	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Regulering	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til rekvirent per e-post for gjennomlesning, og eventuelle kommentarer/korrigerings for rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0110/26	

Selger 1 navn
Liv Osnes Dalbakken

Gateadresse	
Joakimbakken 17	

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0110/26

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: LOD

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

Karmen ved balkongdør begynte å bule ut, og det trakk fukt inn på gulvet ved døra. Årsaken var at utbygger hadde glemt fugelim. Dette ble utbedret av AKB bygg i 2026. De skriver 12.2.2026: Vi demonterte lister rundt balkongdøren samt beslag på utsiden (under terskelen), og konstaterte at det ikke er brukt fugelim på nedre del av dørene ved montering. Dette medførte at konstruksjonen var tilnærmet helt åpen. Vi antar derfor at dette er årsaken til at vann har trengt inn og forårsaket skader på utføring og parkett. Nå alt skal være i orden.

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse

Det er mottatt informasjon om langsiktige planer som gjelder omregulering i sentrum.

Initialer selger: LOD

2

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Informasjonen er gitt i samarbeid med eier, Borgny Ree Osnes, men ført av datteren, Liv Osnes Dalbakken

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/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Osnes Dalbakken	2db8b7f7d80a72d2bf543 91df346813ecaaa9c62	13.08.2026 16:10:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0110/26

- 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>



UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.

VESTLANDS HUS		Tiltakshaver: Nordvest Bygg og Interiør AS		TRYGGEHJEM	
Hustype: Breitind		Forhandler: Nordvest Bygg og Interiør AS		SKALA 1 : 100	
Byggeplassens adresse: Joakimbakken, 6065 Ulsteinvik		Arkiv nr.:		Tegningsnr. 501	
G.nr. 8	Br.nr. 478	Er tegning klæret for bestilling, kontrakt og søkning?		Prosj.nr. 276v	
		JA		DATA DESIGN SYSTEM	
VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00					
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I					



UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.

VESTLANDS HUS		Tiltakshaver: Nordvest Bygg og Interiør AS	
Hustype: Breilind		Forhandler: Nordvest Bygg og Interiør AS	
Byggeplassens adresse: Joakimbakken, 6065 Ulsteinvik		ARKIV NR.:	TRYGGE HJEM
G.nr. 8	Br.nr. 478	Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søknad?	SKALA 1: 100
		Ja	Tegningsnr. 502
VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00		Prosj.nr. 276v	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I			



HOVEDPLAN.

LEILIGHET 1 OG 2 HVER: 78,0 m² + SPORT 5,1 m² BRA

Kanaler fra ventilasjonsanlegg, vil i noen tilfeller medføre ekstra veggkassetter eller "kassett", som får mindre konsekvenser for romløsninger. Dette kan eventuelt justeres noe før gangssetting av bygget.

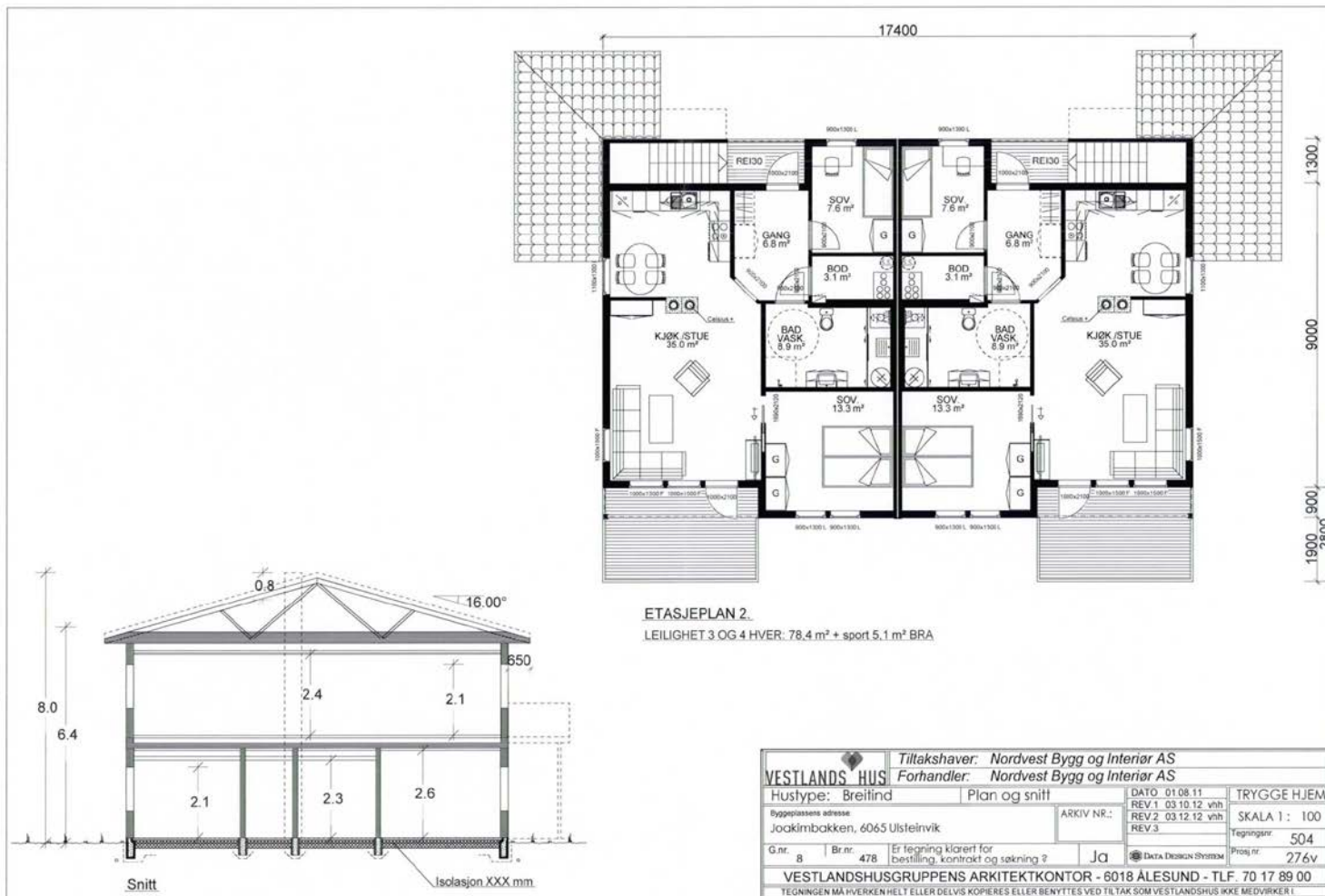
NBI Ved innhering av pristilbud av yttelender og vindu, må forutsetningen i varmeisolasjonsregningen legges til grunn. Her blir det forutsatt en maksimal, gjennomsnittlig U-verdi til yttelender og vindu for bygget.

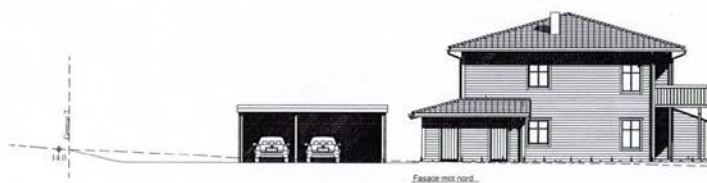
Høy prosentandel over 20% vindu og dører, har konsekvenser for byggets isolering.

% vindu- og dørareal er beregnet til -10%. Gjennomsnittlig U-verdi er her:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²				P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Utvendig høgderand	Indvendig høgderand	Sum BRA	
H. etg. plan	156,0	20,4	29,0	205,4	148,0
2. etg. plan	156,8	0,0	18,8	175,6	148,6
SUM :	312,8	20,4	47,8	381,0	296,6
BYA :	238,0	0,0	0,0	238,0	
Grunntilte/Gravtryk	194,9				

		Tiltakshaver: Nordvest Bygg og Interiør AS		Dato: 01.08.11		TRYGGE HJEM	
VESTLANDS HUS		Forhandler: Nordvest Bygg og Interiør AS		DATO: 01.08.11			
Hustype: Breilind		Plan 1. etg.		REV.1: 03.10.12 vhh		SKALA 1 : 100	
Byggeplassens adresse:		Arkiv NR.:		REV.2: 03.12.12 vhh		Tegningsnr. 503	
Joakimbakken, 6065 Ulsteinvik				REV.3:		Prosj.nr. 276v	
G.nr. 8 Br.nr. 478		Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og sekning ? JA		DATA DESIGN SYSTEM			
VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00							
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTA SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I							





Profilark til bruk når det er behov for å dokumentere byggets forhold til omgivelser og/eller tomteforhold fra grense til grense.

VESTLANDS HUS		Tiltakshaver: Nordvest Bygg og Interiør AS	
Hustype: Breitind		Forhandler: Nordvest Bygg og Interiør AS	
Byggeplassens adresse: Joakimbakken, 6065 Ulsteinvik		ARKIV NR.:	TRYGGE HJEM
G.nr. 8 Br.nr. 478		Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning?	SKALA 1:
VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00		DATA DESIGN SYSTEM	Tegningsnr. 511
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I			Prosj.nr. 276v

SAMEIEVEDTEKTER

4 BOENHETER I SAMEIGET JOAKIMBAKKEN

5 Gnr. 8 Bnr. 478 i Ulstein kommune

- 1. Sameiet** Sameiet består av 4 eierseksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.
- 2. Formål** Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta andre saker av felles interesse for sameierne
- 3. Styret**
- a) Sameiet ledes av seksjonseierne i fellesskap og beslutninger treffes ved flertallets enighet. Hver seksjon har 1 stemme.
Styret i fellesskap har signatur.
 - b) Seksjonseierne skal betale en årlig avgift til sameiets konto på **kr.12.000,-**. Dette skal dekke fellesutgifter som forsikring av hus/garasjeanlegg, vedlikehold av fellesareal og bygninger.
 - c) Endringer i årsavgiften skal vedtas på årsmøtet.
Årsmøtet skal videre fastsette vedlikehold for inneværende år.
 - d) Ved salg av eierseksjon skal innbetalt avgift være sameiets midler.
 - e) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av eierne av alle fire seksjonene
 - f) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
 - g) Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes og fastsetter husordensregler.

4. Sameiermøte

Sameiermøte holdes 1 gang i året eller når en av sameierne krever dette.
Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes hvert år innen utgangen av april.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi de sakene som skal behandles i sameiermøtet.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram og budsjett for kommende år settes opp.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte.

Foruten eierne har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

5. Benyttelse og husorden

- a) Kjøperne av seksjonene forplikter seg til å holde sameiermøte innen 3 mnd. etter at siste leilighet er solgt og innflyttet, for endelig fastsetting av vedtekter for sameiet.
- b) Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Ulstein kommune sitt samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.
- c) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealet til det de er beregnet, eller vanligvis brukt til. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, og som skal tjene beboernes felles behov.
- d) Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødige eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- e) Fellesanleggene må ikke benyttes slik at de andre partene unødige eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- f) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
- g) Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles i hht sameiebrøkene.
- h) Felles utvendige ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over bruksenheterne hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gis adgang til bruksenheterne for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
- i) Eierne forplikter seg til ikke å foreta utvendige tiltak/arbeider på eiendommen uten at flertallets samtykke er inngått.

6. Salg og utleie

Selger/utleier skal sørge for at ny eier/leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har godtatt de forpliktelser som følger av disse. Styret skal godkjenne ny seksjonseier - vedtatt på årsmøtet for 2024.

7. Generelt For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse. Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres i rettslig organ.

Ulsteinvik, 22. april 2025.

Oddveig Ertesvåg
Oddveig Ertesvåg

Anne M. Nordeng
Anne M. Nordeng

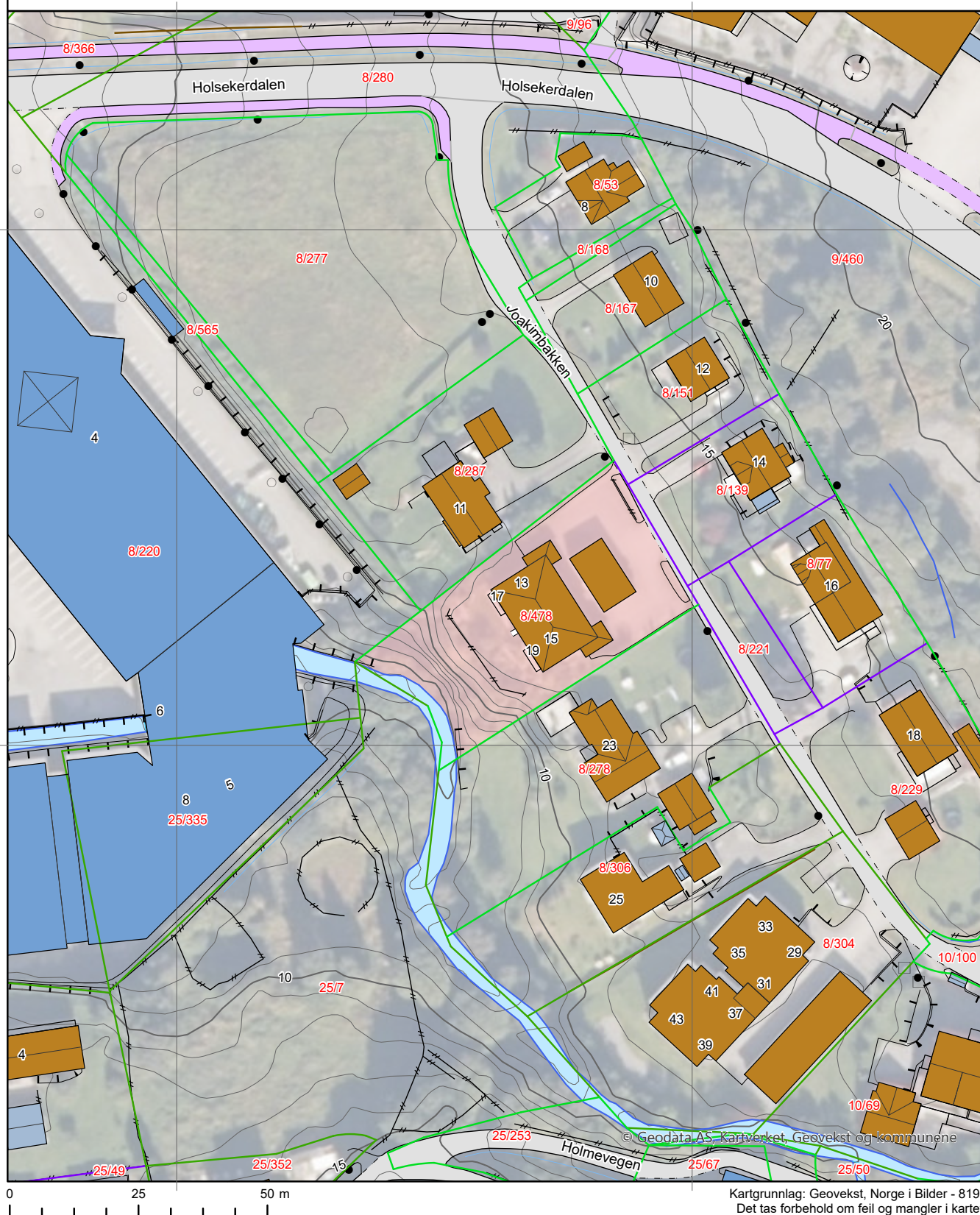
Borgny Rée Osnes
Borgny Rée Osnes

Odd Rindalsholt
Odd Rindalsholt

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



Målestokk 1:1000
Dato: 22.6.2026



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

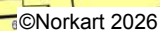
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Eigedom: 8/478/0/3
Adresse: Joakimbakken 17
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Frittliggjande småhusbuseiend
- Konsentrert småhusbuseiend
- Område for forretningar
- Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k
- Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim, sjukeheim nr

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1. Landbruksområde

- Landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

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

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

- Friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

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

- Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstas

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for telekommunikasjon
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,

- Bustad/Forretning
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Sentrumsformål
- Tenesteyting
- Tenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteopphaldsareal
- Leikeplass
- Bustad/forretning
- Forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

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

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

- Grøntstruktur
- Turveg
- Friområde
- Park

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfomål

- Friluftsfomål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt

Sikringsone - Frisikt

- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø
- Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegnsområde
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Støysonegrense
- Angittomsyngrense
- Angittomsyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Føresegnsgrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrænse
- Byggjegrænse
- Planlagt buseiend
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Frisiktslinje
- Regulert kantkjørebane
- Regulert kantkjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støyskjerm
- Sikringsgjerd
- Bru
- Målelinje/ avstandslinje
- Målelinje/ avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift utnytting
- Påskrift breidde
- Påskrift breidde
- Påskrift kotehøgde
- Påskrift plantilbehør
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
- Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SAUNESØSEN - HOLMEN

sist revidert 14.11.2024 PlanID: 19890001

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 21.09.1989

Følgjande tillegg er teken inn etter forenkla planprosess (pbl § 12-14 2. ledd) vedteken i Teknisk utval sak TU PS 101/24 den 14.11.2024:

§A.1. Bustadar – frittliggjande og konsentrerte småhus (BFS)

I område merka BFS kan det byggjast tomannsbustad i inntil tre (3) etasjar inkludert parkeringskjellar. Gesims- og mønehøgde skal ikkje overstige kote 24,5. Heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg på tak kan overstige maks gesimshøgde/mønehøgde. Storleiken på desse bygningsdelane skal avgrensast til bygget sin funksjon.

Bygning skal vere estetisk tiltalande og ha dempa fargar

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til tall biloppstillingsplassar skal vere i samsvar med føresegnene i den kvar tid gjeldande kommuneplan. Minimum ein (1) parkeringsplass per bueining skal byggjast i parkeringskjellar. På situasjonsplan skal plassering av utvendig parkeringsplass visast.

Grad av utnytting BYA – 30 %.

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde.

Det vert tillate at grenseverdier for støy frå vegtrafikk vert overskride med følgande kompenserende tiltak:

Einingar skal ha tilgang på felles eller privat uteopphaldsareal med støynivå som ikkje overstig $L_{den} \leq 55$ dB.

Einingar med støynivå $55 \text{ dB} < L_{den} \leq 60 \text{ dB}$ utanfor fasade skal ha stille side, der soverom kan plasseres.

Einingar med støynivå $60 \text{ dB} < L_{den} \leq 65 \text{ dB}$ utanfor fasade skal ha stille side, der minst eitt soverom skal plasserast mot denne sida.

Det er ikkje tillate med bebyggelse med støynivå $L_{den} > 65 \text{ dB}$ utanfor fasader.

§A.2. Samferdsel

Ny veg internt i området f_SKV er felles privat for dei bustadane som soknar til vegen. Vegen skal utformast som adkomstveg etter SVV handbok N100.

Fortau o_SF langs Saunesvegen skal utformast som fortau etter SVV handbok N100 i 2,5 meters breidde.

Annan veggrunn SVT er avsett til grøft, skjering, fylling, terrengmur, sikringsgjerde, autovern og andre teknisk anlegg knytt til vegen.

§A.3. Omsynssone H310 Ras- og skredfare

For ikkje å forverre stabiliteten innanfor omsynssone H310_1 gjeld følgande:

1. Massar kan mellomlagrast i rankar spreidd langs utgravinga og ikkje deponerast i store haugar.
2. Utgravne massar må køyrast ut før det kan tilførast nye massar slik at ikkje toppen av skråninga påførast nye/større lastar.

Fylgjande tillegg er teken inn etter mindre reguleringsendring vedteken i Teknisk utval sak TU PS 12/174 den 05.12.2012:

Bustader – konsentrert småhus (KS):

- I område merka KS kan det byggjast horisontal- eller vertikaldelte bustader med inntil fire (4) bueiningar.
- Bygninga skal ha maksimal mønehøgde = 8,0 m
- Tillate bebygd areal: BYA maks. = 30 % inkl. nødvendig parkeringsareal på 18 m² pr. p-plass.
- Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal, det skal vere dekning for 2 biloppstillingsplassar pr. bueining. Det skal visast høve til å ha minst 1 av desse plassane overdekt. Plassering av desse skal vere vist på situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset.

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

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

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innanfor denne grenselinja er regulert til:

- I. Bygeområde for:
 - bustader
 - offentlege bygningar
 - industri, service, lager
 - forretningar, kontor
- II. Off. trafikkområde:
 - køyreveg, parkering
 - gangveg
 - trafikdelar, skråning
- III. Friområde:
 - park, leikeplass
- IV. Fareområde:
 - høgspenline
- V. Spesialområde:
 - trafostasjon
 - friluftsområde
- VI. Fellesområde:
 - felles avkøyrsl

§ 2

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og dei gjeldande bygningsvedtekter for Ulstein kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strid mot desse føresegnene.

§ 3

Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet, innanfor ramma av plan- og bygningslova og bygningsvedtektene.

Fellesføresegner

§ 4

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Bygningsrådet kan etter reglar gitt: § 16 tillate at garasjar kan plasserast nærare vegen enn byggegrensa tillet.

§ 5

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemelding sjå til at bygga får ei god form og materialbruk, og at bygg i same område vert mest mogleg harmoniske i form og storleik.

§ 6

Avkøyrsl til offentlig veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Det må ikkje plantast tre eller busker som etter bygningsrådet sitt skjøn kan verte sjenerande for den offentlege ferdsel. Den ubebygde del av tomte skal utformast mest mogleg tiltalande.

§ 7

Trebestand på tomte skal ein søke bevart.

§ 8

Innanfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktline og veg) skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planet til dei tilstøytande vegane. Arealet innanfor frisiktsonene må ikkje brukast slik at frisikten på noko tidspunkt vert hindra.

§ 9

I områda som på plankartet er vist med påskrift "Moglege forminne" kan gravearbeid berre gjerast under tilsyn eller etter særskilt løyve frå Historisk museum ved Universitetet i Bergen.

§ 10

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunen sitt budsjett o.l. og elles så langt det er ønskjeleg eller nødvendig fordi det ikkje er tilfredsstillande vass- og elkraftforsyning eller avløp for kloakk, sette krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging av utbyggingsområde eller deler av silke.

I. Byggeområde **Bustader, låg utnyttingsgrad**

§ 11

I områda kan oppførast bustadhus i inntil to etasjar med tilhøyrande garasjer. Etasjetalet skal reknast etter byggeforskriftene.

§ 12

Tillate bebygd areal, rekna etter NS 3940, må ikkje overstige 20 prosent av tomtestorleiken.

§ 13

For eksisterande bustader skal støynivået på grunn av nye vegar ikkje overskride grenseverdiane som er tilrådde av Miljøverndepartementet. Nødvendige skjermingstiltak og fasadetiltak skal gjerast samstundes med bygging av nye vegar.

Nye bustader i områda langs Strandevegen og hovudtilkomstvegen kan ikkje takast i bruk utan at støynivået ligg innanfor grenseverdier tilrådde av Miljødepartementet.

§ 14

Det skal vere plass til minst 1 overdekk bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje vert oppført på same tid som dette. Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrense. Frittliggande garasje inntil ein halv meter frå nabogrensa.

Bygningsrådet kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5 m frå den regulerte vegkanten. I særskilte høve (t.d. lita tomt, stor høgde frå veg til tomtegrunn) kan bygningsrådet tillate at garasjen vert plassert inntil 2 m frå regulert vegkant, med då med utkøyring langs vegen.

Bustader, høgare utnyttingsgrad

§ 15

I områda kan det førast opp bustadhus i høgde inntil 7 m (mønehøgde) med tilhøyrande garasjer.

§ 16

Tillate bebygd areal, rekna etter NS 3940, må vere mellom 20 og 35 prosent av tomtestorleiken.

§ 17

Det skal utarbeidast bebyggelsesplan som bygningsrådet godkjenner for heile tomtearealet før det vert gitt løyve til utbygging på deler av områda.

§ 18

Det skal vere plass til minst 1 overdekk bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje vert oppført på same tid som dette. Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrense. Frittliggjande garasje inntil ein halv meter frå nabogrensa.

Bygningsrådet kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5 m frå den regulerte vegkanten. I særskilte høve (t.d. lita tomt, stor høgde frå veg til tomtegrunn) kan bygningsrådet tillate at garasjen vert plassert inntil 2 m frå regulert vegkant, med då med utkøyring langs vegen.

Industri, service, lager

§ 19

Bygg kan oppførast i inntil 2 etasjer. Tillate bebygd areal, rekna etter NS 3940, skal ikkje overstige 40 prosent av tomtestorleiken.

§ 20

Bygga si utforming og plassering saman med avkøyrslar, parkeringsplassar utelager o.l. skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 21

Området skal nyttast til lettare industri-, service- og lagerverksemd som kan kombinerast med forretnings- og kontorverksemd.

Det er ikkje tillate å etablere industriverksemd som etter bygningsrådet si meining kan medføre sjenerande utslepp av gassar, eller medføre sjenerande støy.

§ 22

Det skal avsetjast plass for det antal parkeringsplassar som bygningsrådet finn nødvendig etter vedkomande bruk av området, likevel ikkje mindre enn 1 plass for kvar 50 m golvareal.

Forretningar, kontor

§ 23

Området skal nyttast til forretnings- eller kontorverksemd. Bygga kan oppførast i inntil tre etasjar.

Tillate bebygd areal, rekna etter NS 3940, skal ikkje overstige 40 prosent av tomtestorleiken.

§ 24

Bygga si utforming og plassering, saman med avkøyrslar, parkeringsplassar, uteplassar o.l. skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 25

I 2 og 3 etasje kan bygningsrådet gje varig eller mellombels løyve til innreing av bustader.

§ 26

Dersom ikkje heile felt skal utbyggast under eitt, har bygningsrådet krevje utarbeidd byggelsesplan for heile feltet før byggjemelding for deler av feltet vert handsama.

§ 27

Det skal avsetjast plass for det antal biloppstillingsplassar som bygningsrådet krev etter vedkomande bruk av området, likevel ikkje mindre enn 1 plass pr. 50 m2 golvareal til forretnings-/kontorverksemd i tillegg til 2 plassar pr. husvære.

Blandingsområde for forretning og bustad

§ 28

I dette området kan bygningsrådet gje løyve til antan berre konsentrert bustadbygging, berre forretnings-/kontorverksemd eller kombinasjon av dette i same bygg.

Føresegnene for høvesvis bustadområde og forretningsområde skal gjelde utbygginga.

II. Offentlege trafikkområde

§ 29

Nye avkøyrslar skal ikkje byggast utan etter løyve frå kommunal vegstyresmakt. For ubebygde tomter skal situasjonsplan i tilknytning til byggjemelding syne plassering av avkøyrslar.

III. Friområde

§ 30

Områda skal nyttast til leik og rekreasjon. Områda F3 og F4 (Holmeområdet) kan også nyttast til stemneplass, bygdetun og utandørs kulturverksemd.

Dersom det vert aktuelt å opparbeide område, skal dette skje etter planar som bygningsrådet har godkjent.

IV. Fareområde

§ 31

Fareområdet gjeld sikringssone for høgspenline. Området kan ikkje nyttast i strid med elektrisitetstilsynet sine forskrifter.

V. Spesialområde

§ 32

Områda skal nyttast i samsvar med tekst på plankartet.

I friluftsområda skal det ikkje dyrkast, drivast hogst, graving eller planering i eit omfang som endrar områda sin karakter eller forringar kvaliteten som friluftsområde.

VI. Fellesområde

§ 33

Felles avkøyrslø er for dei tomtene som etter reguleringsplanen skal ha avkøyrslø til denne.

Fellesavkøyrslø skal også vere open for gangtrafikk til friområde.

Ulsteinvik, 01.07.88

Revidert 22.01.89

REGULERINGSENDRING BRATTØRA II (SAUNESØSEN - HOLMEN M.M.) ULSTEINVIK

FØRESEGNER

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
2. Arealet innanfor reguleringsgrensa er regulert til:
 1. Byggeområde:
 - Bustader BE1 og BE2
 - Forretning, kontor FK1 til FK4
 3. Trafikkområde (offentleg):
 - Køyreveg O1
 - Gangveg O2
 - Anna trafikkområde O3 til O5
 4. Friområde:
 - Park, leikeplass F1 og F2
 - Vassdrag FV
 6. Spesialområde SP:
 - Trafo SP1
 - Frisiktsone SP2 og SP3
 7. Fellesområde FE:
 - Avkøyrslø FE1

§ 2 FELLESFØRESEGNER

1. Plankrav

- 1.1 I samband med byggjemelding skal det leggst fram situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner korleis området skal planerast og utnyttast.
- 1.2 Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan – og bygningslova og byggjevedtekter i Ulstein kommune.
- 1.3 Teknisk styre kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlige unntak frå disse reguleringsføresegnene, innanfor ramma av plan- og bygningslova og byggjevedtektene for Ulstein kommune.
- 1.4 Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som er i strid med desse føresegnene

2. Parkerings- og avkøyrslø

- 2.1 Parkeringsareal skal etablerast innanfor byggeområda, og etter dei krav til dekning som føresegnene stiller for det einskilde område.

REGULERINGSENDRING BRATTØRA II (SAUNESØSEN - HOLMEN M.M.) ULSTEINVIK

FØRESEGNER

- 2.2 Avkøyrslar frå kommunal veg skal vere i samsvar med kommunen sine krav til utforming (stigning, friskt m.m)

3. Ubebygd areal

- 3.1 Ubebygde delar av byggjeområde skal ha tiltalande utforming og beplanting.

4. Utforming og materialbruk

- 4.1 Ved handsaming og byggjemelding skal kommunen sjå til at bygningar og anlegg får god materialbruk.

5. Rekkefylgje

- 5.1 Omlegging av elveløp med ferdigstilling av forbygning m.m og opparbeiding av gangveg O2 langs områda for Forretning/kontor skal gjennomførast samstundes med bygging av forretningsbygg og parkeringsareal.
- 5.2 Bruk frå FK3 mot FK4 skal ferdigstillast samstundes med opparbeiding av parkering FK3, elveløp og gangveg O2. Bru frå FK3 mot FK1 samstundes med full utbygging av FK1.
- 5.3 Biloppstillingsplassar skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygga.
- 5.4 Ubebygd areal innanfor område FK1 skal ferdigstillast med tiltalande utforming samstundes med bygging i området.

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

1. Bustader

I område kan det førast på bustadhus med mønehøgde 9 meter og gesimshøgde 6,0 meter, rekna frå gjennomsnittleg nivå planert terreng.

- 1.1 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikkje overskride 30% av tomtestorleiken.
- 1.2 For område BE1 skal det leggst fram tomtedelingsplan som teknisk utval skal godkjenne som grunnlag for frådelling og utbygging.
- 1.3 Det skal vere minst 2 biloppstillingsplasser pr. bueining på eigen grunn, av desse 1 overdekt.
- 1.4 Plassering av garasje og biloppstillingsplassar skal vere vist på situasjonsplan som del av byggjemelding for bustadhuset.
- 1.5 Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrense. Frittståande garasje kan plasserast inntil ein halv meter frå nabogrense.
- 1.6 Garasje med port mot veg skal plasserast minst 5,0 meter frå område for felles avkøyrslar (FE1) eller kommuneveg (O1). Garasje med utkøyring parallelt med vegen skal plasserast minst 2 meter frå regulert område for fellesavkøyrslar (FE1) eller veg (O1).

2. Forretning/kontor (FK)

- 2.1 I område FK1 kan det førast opp forretnings- og kontorbygg i to etasjar. I område FK2 kan det oppførast bygg i 3 etasjar.

REGULERINGSENDRING BRATTØRA II (SAUNESØSEN - HOLMEN M.M.) ULSTEINVIK

FØRESEGNER

- 2.2 Tillatt bebygd areal i FK1 og FK2 er vist på plankart.
- 2.3 Detaljutforming av bygg, parkering, ubebygde deler av tomta, bruer og avslutning mot elva skal godkjennast av teknisk utval. Detaljutforming av bruer og avslutning mot elva skal også godkjennast av NVE.
- 2.4 Det skal avsetjast og opparbeidast minst 1 parkeringsplass mr. 40 m2 golvareal for forretning/kontor/lager. Parkeringsareal i FK3 kan inngå i dekking av behov som bygg i FK1 stiller.
- 2.5 I området FK1 (avkøyrsløp frå Saunesvegen) skal det leggjast til rette for at lastebil kan snu, for i størst mogleg grad å unngå rygging til og frå Saunesvegen.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE (offentleg O)

- 4.1 Veg O1 skal ha vegområde i 5,0 m breidde, og vere dimensjonert for trafikk med liten lastebil.
- 4.2 Gangveg O2 skal ha vegbreidde minimum 3,0 meter langs forretningsområde FK1. Gjennom friområde langs elva skal vegbreidda ikkje vere større enn det som er strengt naudsynt for maskinelt vedlikehald med traktor/traktorreiskap. Av omsyn til minst mogleg terrenginngrep kan veglina justerast i høve til det som går fram av planen.

§ 5 FRIOMRÅDE (F, FV)

- 5.1 F1 og F2 skal kunne nyttast til leik og rekreasjon. Eventuell opparbeiding skal godkjennast av teknisk utval.
- 5.2 Friområde FV på strekning langs O2 – O5 kan opparbeidast med tersklar for vasspeil, etter godkjenning av NVE. I FV skal Sauneselva i størst mogleg grad ha sitt naturlege løp.

§ 6 SPESIALOMRÅDE (SP)

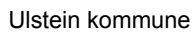
- 6.1 SP1 er område for eksisterande trafobygning.
- 6.2 Område SP2 og SP3 er frisisiktsoner. Det skal vere fri sikt innanfor sonene i ei høgd av 0,5 meter over planet for dei tilstøytande vegar.

§ 7 FELLESONRÅDE (FE)

- 7.1 Området FE1 (felles avkøyrsløp) er felles for parsellar innanfor tilgrensande del av BE1, for BE2, SP1 samt eigedomar aust for planområdet som har vegrett.

Godkjende av Ulstein kommunestyre 01.04.04, sak 04/0015.

Hannelore Måseide
ordfører



Eigedom: 8/478/0/3
Adresse: Joakimbakken 17
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:2000



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

Tegnforklaring

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

-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privattenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privattenesteyting - framtidig

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL

-  LNF-areal - noverande

Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

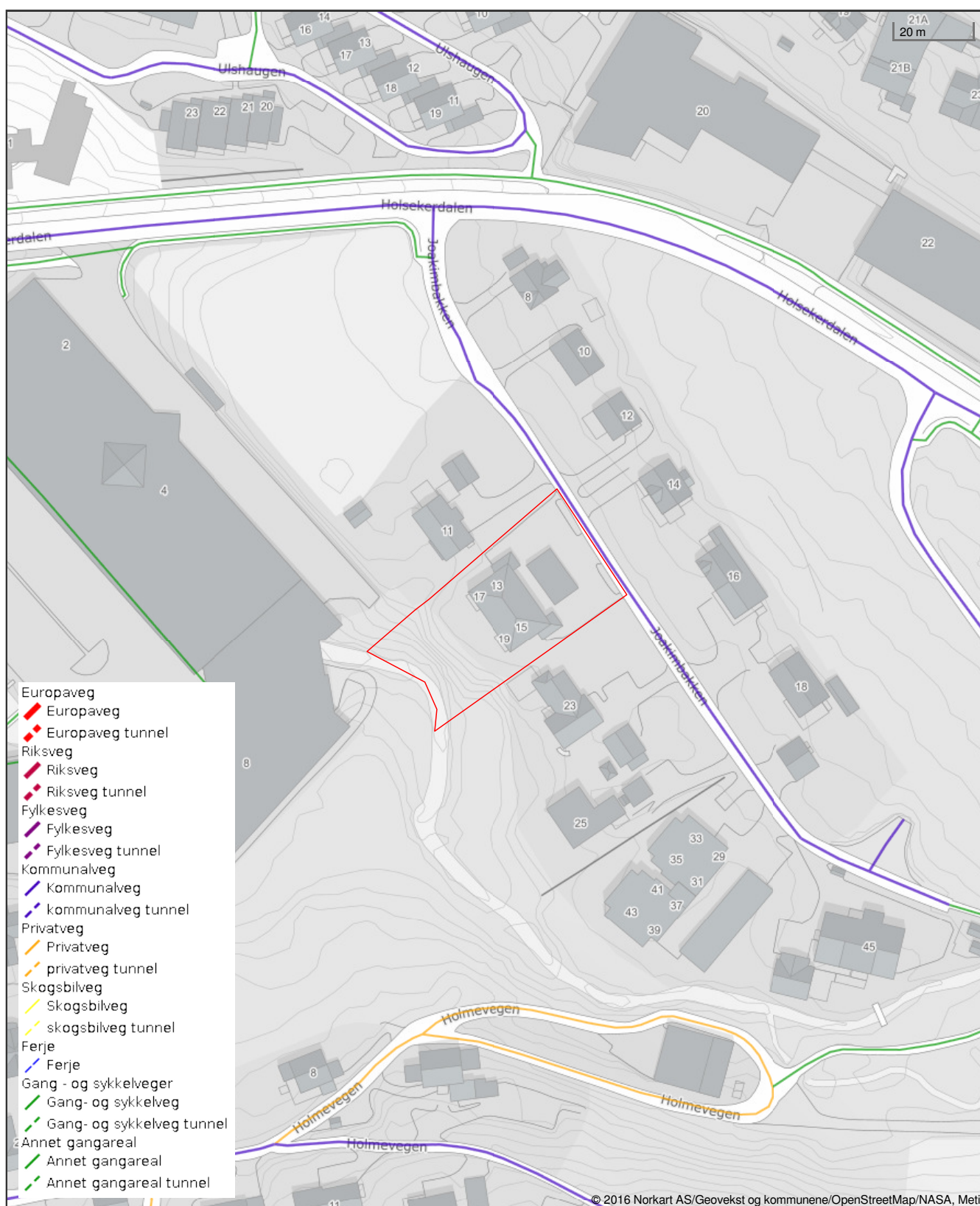
-  Detaljeringssone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/478//



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

Joakimbakken 17 - Nabolaget Ulsteinvik sentrum - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚏 Holsekerdalen	4 min 🚶
Linje 301, 305, 306, 310, 330, 338	0.3 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	29 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 7 min 🚗

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	10 min 🚶
447 elever, 27 klasser	0.8 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min 🚶
324 elever, 25 klasser	1 km
Ulstein vidaregåande skule	24 min 🚶
550 elever	1.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Hotel Ulstein	6 min 🚶
🚗 Recharge Arena Ulstein	8 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

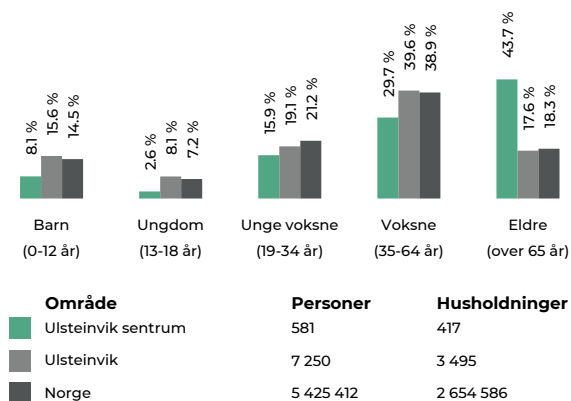
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
64 barn	1.4 km
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år)	19 min 🚶
40 barn	1.4 km
Støylane barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
131 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Ulsteinvik	2 min 🚶
Bunnpris Ulsteinvik	4 min 🚶
Post i butikk	0.4 km



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. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

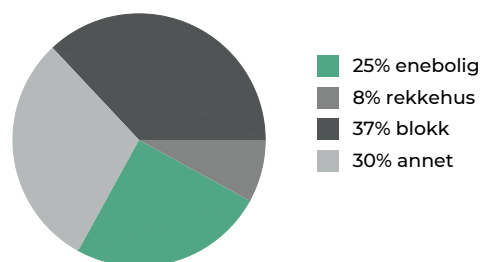
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽	Ulstein barneskole ballbinge Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
⚽	Ulsteinvik skole Aktivitetshall, fotball	10 min 🚶 0.8 km
🏊	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	4 min 🚶
🏊	Aktiv Trening Ulstein Varleite	5 min 🚶

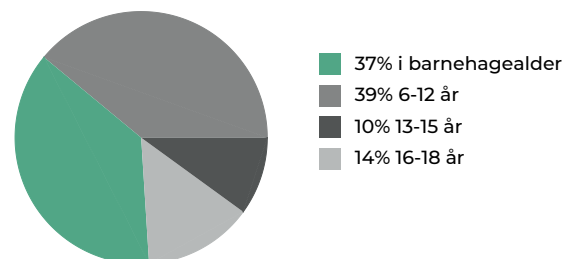
Boligmasse



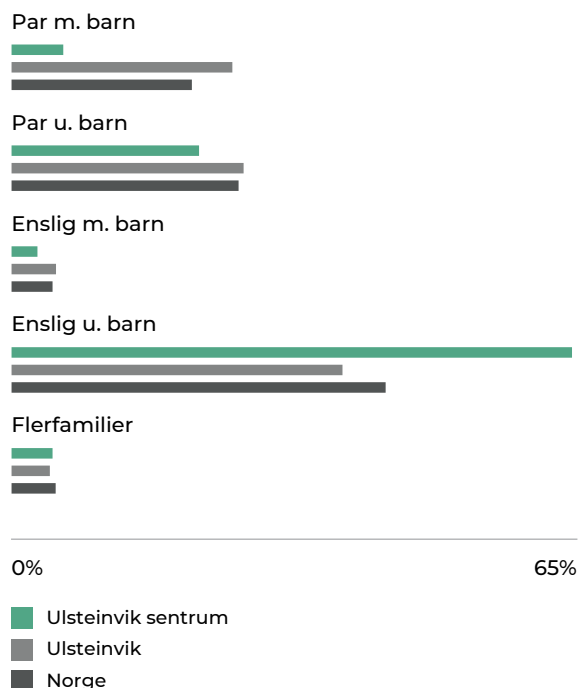
Varer/Tjenester

📍	AMFI Ulsteinvik	4 min 🚶
📍	Apotek 1 Mørejarlen	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

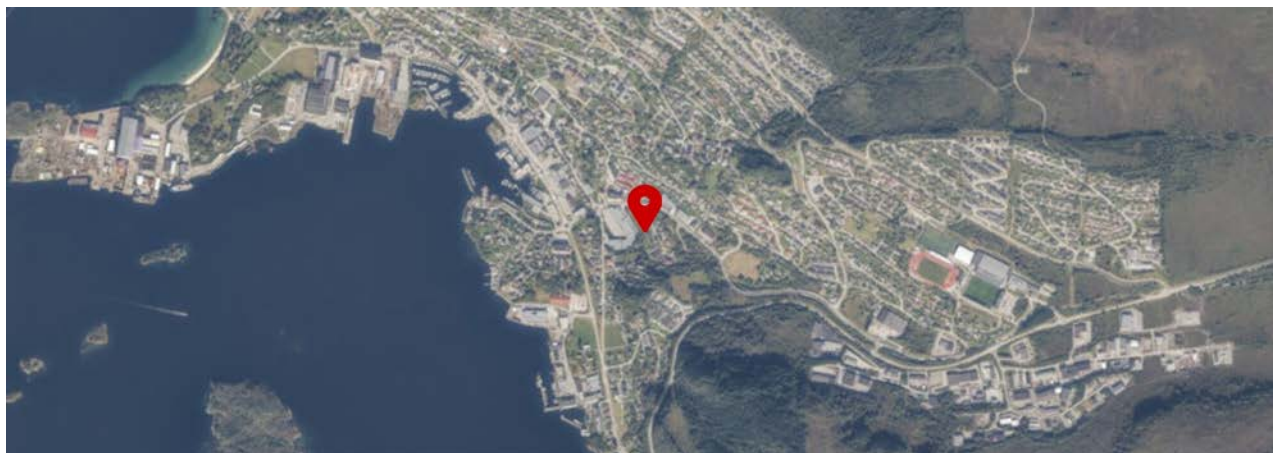


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

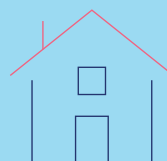
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0110/26

Adresse: Joakimbakken 17, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8, bnr. 478, snr. 3 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/