

Prost Ankers gate 23

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 215/231 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Prost Ankers gate 23

**ULSTEINVIK - Frittliggende enebolig med 6
soverom | utleiemuligheter | garasje | sentralt
beliggende på fin utsiktstomt | gode solforhold**

Adresse	Prost Ankers gate 23 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 75 840,-
Totalpris	Kr 3 065 840,-
BRA-i/BRA Total	215/231 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1962
Soverom	6

Frittliggende enebolig med 6 soverom og garasje, sentralt beliggende på stor utsiktstomt. Boligen har byggeår 1962, går over 3 etasjer og har et samlet BRA-i på 215 m². Tillegg er enkel garasje med byggeår 1981 med et BRA-e på 16 m². Boligen har for øvrig veranda ved frontfasade på ca. 5 m² samt veranda og terrasse ved hovedinngang med et samlet areal på ca. 17 m².

Sørvestvendt tomte er pent opparbeidet med bl.a. støpte plattinger, trapper og forstøtningsmurer, belegningsstein, singel, tre- og nettinggjerde, treterrasser, plen og beplanting. Asfaltert innkjørsel og parkeringsarealer. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Fra eiendommen er det kort avstand til barne- og ungdomsskole, barnehage og Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

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



Torine Hildre Osnes

Ansvarlig megler
991 17 745 / torine@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	83

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









(Illustrasjon/digitalt stylet bilde)



(Illustrasjon/digitalt stylet bilde)







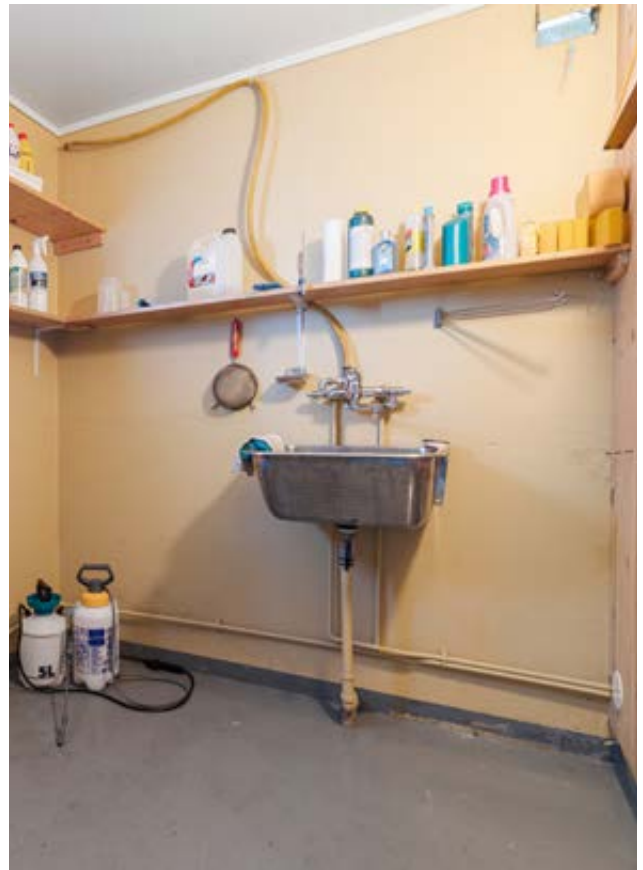
(Illustrasjon/digitalt stylet bilde)











Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Prost Ankers gate i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort avstand til barne- og ungdomsskole, barnehage og Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

ADKOMST

Fra Ulsteinvik sentrum kan du kjøre opp Kyrkjebakken ved siden av kirka, og videre opp Skulevegen ("skulebakken"). I krysset ovenfor parkeringsplassen ved ungdomsskolen tar du til høyre i krysset inn Prost Ankers gate. Følg veien her ca. 150 m og du vil få boligen på din venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Prost Ankers gate 23, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0183/25

SELGER

Svein Ove Fylsvik
Janne Fylsvik Rønningen

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 186 i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energijattestens fremside er vedlagt prospekt. Full energijattest kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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 888 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende og sørvestvendt tomtegrunn. Tomtearealet er pent opparbeidet med støpte plattinger, trapper og forstøtningsmurer, belegningsstein, singel, tre- og nettinggjerde, klesstativ, flaggstang, treterrasser, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.09.25. utført av Øyvind Tjervåg.

BYGGEÅR

Enebolig: 1962.
Garasje: 1981,.

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur av betong murpusset malt og fundamenter av betong. Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med liggende, malt bordkledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer, verandadør og ytterdører av malt og lakka treverk med enkle, 2-lags og kobla glass.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med ukjent undertak. Taktekking av steinbelagte stålplater. Takoverbygg ved ytterdør av malte eternittplater. Takrennesystem, pipekledning og takstige av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Verandaer av malt betong og bjelkelagskonstruksjon med

terrassebord. Rekkverk av malt treverk.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er utfra dagens krav og forskrift krav om at det skal være montert rekkverk på begge sider på alle utvendige trapper.

INNENDIG

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipevanger er tapetserte. Mursteinpiper skal ikke tildekkes på noen av sidene, med unntak av sider som har murt lufteløp. Det er krav om minimum 30 cm avstand fra feieluke til brennbar vegg.

TOMTEFORHOLD

- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er i dag krav om at nivåforskjeller og forstøtningsmurer med høyde over 50 cm skal sikres med godkjent rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende tiltak for å forebygge fallskader der det er hardt underlag ved foten av nivåforskjellen.

VÅTROM

- Bad i hovedetasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom i hovedetasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad i kjeller, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom i kjeller, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU I TAKST (konstruksjon som ikke er undersøkt). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er

gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

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

UTVENDIG

- Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Deler av taktekkingens bakside har noe mindre mosevekst.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takvinkel målt til ca. 31 grader. Ved steinbelagte stålplater anbefales snøfangere montert ved takfall over 30 grader.

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

- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

INNENDIG

- Overflater: Det er registrert svertesopp på overflater. Overflater på den ene boden i kjeller har svertesopp på overflater. Det er en sprekk i takpapp i gangen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ingen unormale større skjevheter i etasjeskillene loft og hovedetasje på stikkprøvekontrollerte rom. Satt avvik gjelder kontrollerte rom i kjeller.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon.

- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng. Dette er til hinder for uttørking av konstruksjonen, og kan føre til fukt og kondensproblematikk i fremforet vegg.

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendige dører: Låskassene på enkelte av innerdørene er slitte, dørhåndtakene henger ned.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

- Ventilasjon: Nett i enkelte av veggventilene har rusthull som gjør at skadedyr kan komme inn gjennom ventilene.

- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg: Med bakgrunn i alderen på el-installasjonen så anbefales det å få utført en utvidet el-kontroll for å fastslå om det er behov for vedlikeholdsmessige oppgraderinger.

TOMTEFORHOLD

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

- Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

VÅTROM

- Vaskerom i hovedetasje, tilleggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

Kjøkken i kjeller:

- Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

SPESIALROM

Toalettrom i kjeller:

- Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig

grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Vestre del Vikemarka datert 07.11.1996 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"Om byggeområda

Bustad, frittliggjande bygg, felt B

§ 6

I områda kan oppførast bustadhus med tilhøyrande garasje og gesimshøgde inntil 6m og mønehøgde inntil 8 m over gjennomsnittleg opprinneleg terreng.

§ 7

I felt B1 – 10 skal tillate bebyggd areal (BYA) (NS 3940) vere mindre enn 20%. For tomter i desse felt som skal nyttast til tomannsbustader kan BYA vere inntil 25 %. For rekkjehustomter kan totalt tomteareal for heile rekkja leggjast til grunn for utnyttinga av kvar enkelt tomt. Illustrasjonsplanen som følgjer denne reguleringsplanen er rettleiande for val av type og plassering av bygningar. (...)

§ 8

Det skal vere plass til minst 1 overdekkta bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. bueining på eigen grunn. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje vert oppført på same tid som dette. Felles garasje for to naboeigedommar kan oppførast i tomtегrense. Frittliggjande garasje kan oppførast i 1 etasje og plasserast inntil ein meter frå nabogrense. Kommunen kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2m frå vegkant, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen (port 90° på vegen)."

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

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

OPPVARMING

Boligen har vedovn og oljekamin montert i stua. Luft-til-luft varmepumpe er montert i stua. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintank må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette. Ifølge selger ble oljetanken sanert av Franzefoss i 2019.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og asfaltert innkjørsel.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE

Boligen er registrert som enebolig m/hybel/sokkelleilighet. Hoveddel og hybeldel kan hver for seg leies ut til boligformål.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke

hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1962.

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

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting,

forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Som nevnt over var boliger oppført før 1965 ikke underlagt søknadsplikt. Det foreligger likevel byggegodkjente tegninger for denne boligen datert 19.02.1962. Det er ikke samsvar mellom tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Loftsetasjen har ikke angitt inndeling og bruk i byggegodkjente tegninger.
- I kjelleretasjen har er bakkjeller i byggegodkjente tegninger angitt som "ikke utgravet".
- I kjelleretasjen er det større avvik på resterende rominndeling, og det vises her til vedlagte tegninger.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Boligen går over 3 etasjer og inneholder:

Loft: 3 soverom og gang.

Hovedetasje: Kjøkken, stue, gang, vindfang, 2 soverom, bad og vaskerom.

Kjeller: Stue/kjøkken, vindfang, soverom m/garderobe, trapperom, 2 ganger, toalettrom, bad, vaskerom og 3 boder.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 08.09.2025, utført av Øyvind Tjervåg.

STANDARD

ENEBOLIG -INNSENDIG

OVERFLATER

Tak har malte flater og malte takplater. Vegger har panel,

tapet, beisa panel, malt betong, malt strie og plater. Gulv har laminatgulv, vinylbelegg, lakka parkett og malt betong.

KJØKKEN

Hovedetasje:

Profilerte lakka skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. På vegger over benkeplater er det vinyltapet. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kjeller:

Skapfronter i malt, glatt utførelse. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

BAD/VASKEROM

Vaskerom hovedetasje:

Tak har malte flater. Vegger har malte flater og gulv har vinylbelegg. Røropplegg for vaskemaskin.

Bad hovedetasje:

Tak har malte flater. Vinyltapet på vegger og flislagt gulv. Malt baderomsinnredning, badekar og wc.

Vaskerom kjeller:

Tak har malte flater. Vegger har panel og malt murpuss. Gulv av malt betong. Skillekar.

Bad kjeller:

Tak har malte flater. Vegger har vinyltapet og gulv av malt betong. Speilskap, vegghengt vask og dusj med forheng.

SPELALROM

Toalettrom: Malte tak og veggflater. Gulv med vinylbelegg. Wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast og stål.
- Varmtvannstank.
- Naturlig ventilasjon.
- Luft-til-luft varmepumpe.
- El-opplegg med 2 sikringsskap med skrusikringer.

- Hovedinntak med skrusikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper.
- Brannvarslere, brannslukningsapparat og en brannstige.

ØVRIG

- Etasjeskille i bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.
- Mursteinspipe med lufteløp og feieluke av stål.
- Kryp kjeller under betongdekke. Vegger av betong og murpussede, malte lettklinkerblokker. Gulv av betong/trapp. Malt tredør.
- Trapp og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med åpne og tette trappetrinn med vinylbelegg.
- Finerte innerdører og ei skyvedør med malte dørkarmer av tre.
- Plassbygde, malte garderobeskap og hyller på boder.

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.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 215 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 231 m²

TBA: 22 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 85 m² Stue/kjøkken, vindfang, soverom m/ garderobe, trapperom, 2 ganger, toalettrom, bad, vaskerom og 3 boder.

Hovedetasje: BRA-i: 90 m² Kjøkken, stue, gang, vindfang, 2 soverom, bad og vaskerom.

Loft:

BRA-i: 40 m² 3 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

Hovedetasje:

22 m² Veranda ved frontfasade på ca. 5 m² og veranda/terrasse ved ytterdør på ca. 17 m².

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 16 m² Garasjerom.

IKKE MÅLBARE AREALER

Kott på loft har ikke målbart areal på ca. 9 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Vinduer på enkelte rom holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 278,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2024 og fordeles på 6 terminer.

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2025 kr. 14 745,-.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 965,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2025 kr. 3 981,-.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 947 878,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 791 513,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

2 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

74 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

75 840 Omkostninger totalt

91 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 065 840 Totalpris. inkl. omkostninger

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

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

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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:

11.11.1961 - Dokumentnr: 403119 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:8 Bnr:6

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF/Partner

Epost: martin@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Torine Hildre Osnes, Eiendomsmegler MNEF

Epost: torine@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer

av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Plantegninger

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

PROST ANKERS GATE 23

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0183/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Fylsvik Rønningen	Svein Ove Fylsvik
Gateadresse	
Prost Ankers gate 23	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Lars Fylsvik	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 3-0183/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Fylsvik Rønningen	1562e4819723f4b09eb6a b6fb47ea44f7e8eb4ea	31.07.2025 20:07:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Ove Fylsvik	7fd287dbcd97b97f4364d 266b50493a630601077	31.07.2025 19:59:02 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Prost Ankers gate 23, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

 gnr. 8, bnr. 186

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 11169-1870

Referansenummer: NR7306

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



Rapportansvarlig

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av steinbelagte stålplater. Takoverbygg ytterdør malte eternittplater. Takrennesystem, pipeledning og takstige av metall. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med ukjent undertak. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende malt bordkledning. Vinduer, verandadør og ytterdører av tre malte og lakka med enkle, to lags og kobla glass. Verandaer malt betong og bjelkelag konstruksjon med terrassebord. Rekkverk av tre malt. Grunnmur av betong murpusset malt og fundamenter av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater og malte takplater. Vegger panel, tapet, beisa panel, malt betong, malt strie og plater. Gulv lamminatgulv, vinylbelegg, lakka parkett og malt betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong. Mursteinpipe med luftpipe og feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en ved og oljekamin. Kryp kjeller under betongdekke. Vegger betong og murpusset malte lettklinkerblokker. Gulv betong/trapp. Malt tredør. Trapp og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med åpne og tette trappetrinn med vinylbelegg. Finerte innerdører og ei skyvedør med malte dørkarmer av tre. Plassbygd malte garderobeskap og hyller på boder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje. Tak malte flater. Vegger malte flater og gulv vinylbelegg. Rørapplegg for vaskemaskin Bad hovedetasje. Tak malte flater. Vinyltapet og flislatt gulv. Malt baderomsinnredning, badekar og wc. Vaskerom kjeller. Tak malte flater. Vegger panel og malt murpuss. Gulv malt betong. Skyllekar. Bad kjeller. Tak malte flater. Vegger vinyltapet og gulv malt betong. Speilskap, vegghengt vask og dusj med forheng.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje. Profilerte lakka skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater vinyltapet. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kjeller. Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Malte tak og veggflater. Gulv vinylbelegg. Wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber. Avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med to sikringskap med skrusikringer. Hovedinntak skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Brannvarslere, brannslukkingsapparat og en brannstige.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Ukjent byggegrunn, drenering og fuktsikring av grunnmur. Forstøtningsmur av naturstein og betong. Trapper av betong med noe mindre malt tre

rekkverk. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Olje kamin og rørapplegg av kobber. Det er ukjent om eiendommen har nedgravd oljetank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

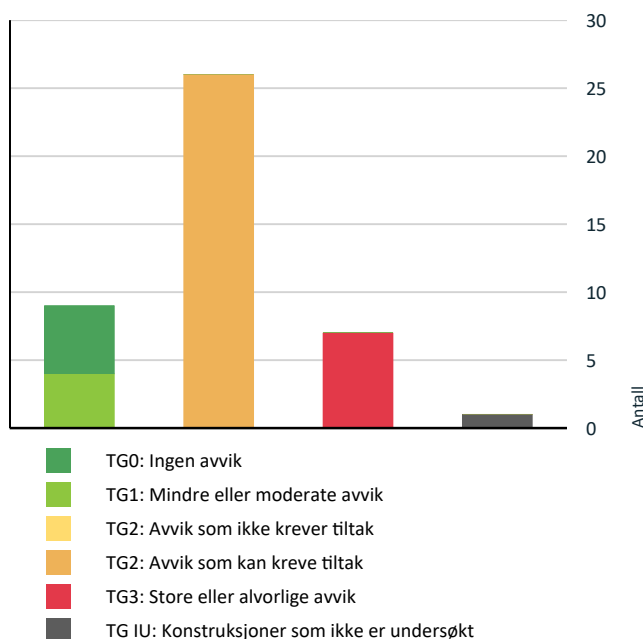
Rominndeling og bruk av enkelt rom avviker med byggemeldte tegninger.

Garasje

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

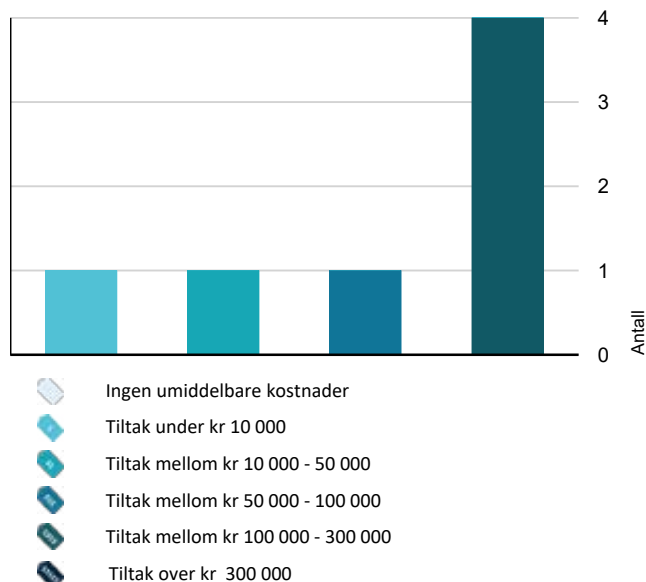
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
❗ Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggesøknad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av steinbelagte stålplater. Takoverbygg ytterdør malte eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Deler av taktekkings baksider har noe mindre mosevekst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mosevekst på taktekkingen anbefales fjernet da denne holder på fuktighet og er med på å redusere taktekkings levetid. Taktekking over ytterdør inneholder asbest, ved eventuell utskifting av denne må godkjent verneutstyr benyttes.



Nedløp og beslag

Takrennesystem, pipeledning og takstige av metall.

Vurdering av avvik:

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

Takvinkel målt til ca. 31 grader. Ved steinbelagte stålplater anbefales snøfangere montert ved takfall over 30 grader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan medføre snøras fra taktekkingen. Med påfølgende risiko for skade på person, bygningsdeler eller tingskade.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport



TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Vinduer av tre i malte med to lags og kobla glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 2 Dører

Verandadør av tre i malt med kobla glass. Ytterdører av tre beisa og lakka med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaplater av malt betong og terrasse i bjelkelag konstruksjon med terrassebord. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapper av betong med noe mindre malt tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er utfra dagens krav og forskrift krav om at det skal være montert rekkverk på begge sider på alle utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tak malte flater og malte takplater. Vegger panel, tapet, beisa panel, malt betong, malt strie og plater. Gulv lamminatgulv, vinylbelegg, lakka parkett og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Overflater på den ene boden i kjeller har svertesopp på overflater. Det er en sprekk i takpapp i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ingen unormale større skjevheter i etasjeskille loft og hovedetasje på stikkprøve kontrollerte rom. Satt avvik gjelder kontrollerte rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

Radonsperre er ikke montert. Det var ikke krav om dette for byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som utgjør en betydelig helseisiko. Det anbefales derfor undersøkt om det er radon i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinpipe med luftpipe og feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en ved og oljekamin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger er tapetserte. Mursteins piper skal ikke tildekkes på noen av sidene, med unntak av sider som har murt lufteløp. Det er krav om minimum 30 cm avstand fra feieluke til brennbar vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tapetserte pipevanger reduserer muligheten for å oppdage sprekker i pipevanger når de oppstår, tapet anbefales fjernet. Tiltak med avstand mellom feieluke og brennbar vegg må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført på bod i ytterhjørne mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng. Dette er til hinder for uttørking av konstruksjonen, og kan føre til fukt og kondens problematikk i fremforet vegg.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med åpne og tette trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

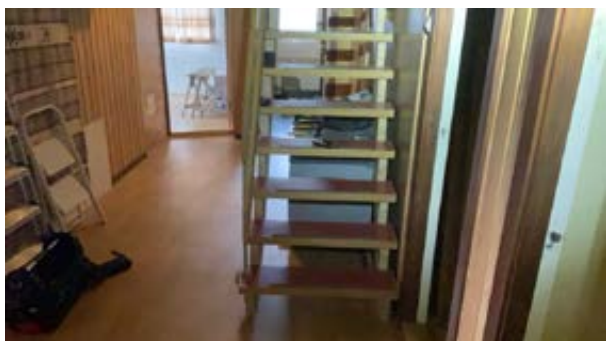
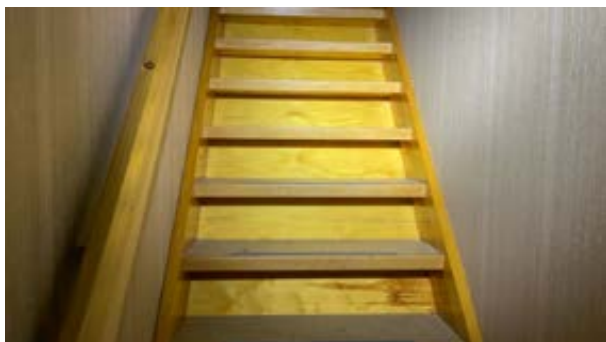


TG 1 Kryp Kjeller

Krypkjeller under betongdekke. Vegger betong og murpusset malte lettklinkerblokker. Gulv betong/trapp. Malt tredør.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Finerte innerdører og ei skyvedør med malte dørkarmen av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låskassene på enkelte av innerdørene er slitte, dørhåndtakene henger ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre normalt vedlikehold må påregnes.



TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd malte garderobeskap og hyller på boder.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tak malte flater. Vinyltapet og flisløst gulv. Malt baderomsinnredning, badekar og wc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra gang mot våtsone for badekar. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tak malte flater. Vegger malte flater og gulv vinylbelegg. Rørapplegg for vaskemaskin

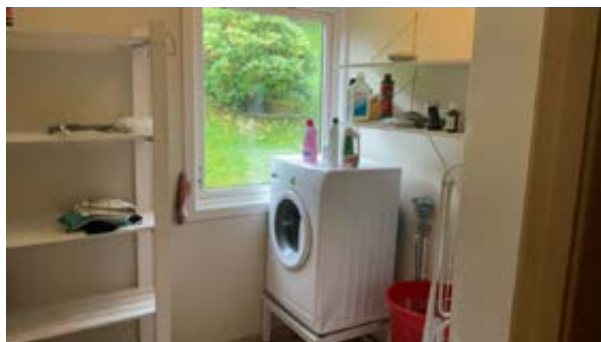
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Overflate søk med fuktmåler i normalt skadeutsatte deler av våtrommet avdekket ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Tak malte flater. Vegger vinyltapet og gulv malt betong. Speilskap, vegghengt vask og dusj med forheng.

Vurdering av avvik:

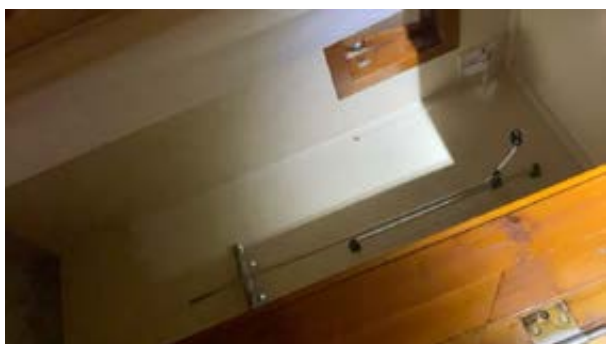
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra vaskerom mot våtsone for dusjen. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytting til hulltakingen.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tak malte flater. Vegger panel og malt murpuss. Gulv malt betong. Skyllekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i delevegg mellom bad og vaskerom. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytting til hulltakingen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Profilerte lakka skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er på vegger over benkeplater vinyltapet. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Malte tak og veggflater. Gulv vinylbelegg. Wc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nett i enkelte av veggventilene har rusthull som gjør at skadedyr kan komme inn gjennom ventilene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle veggventiler bør kontrolleres for tetthet mot skadedyr. Utskifting av nett må påregnes.



TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Utedelen på varmepumpe har rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-opplegg med to sikringsskap med skrusikringer. Hovedinntak skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i alderen på el-installasjonen så anbefales det å få utført en utvidet el-kontroll for å fastslå om det er behov for vedlikeholdsmessige oppgraderinger.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere, brannslukningsapparat og en brannstige.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong murpusset malt og fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er i dag krav om at nivåforskjeller og forstøtningsmurer med høyde over 50 cm skal sikres med godkjent rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende tiltak for å forebygge fallskader der det er hardt underlag ved foten av nivåforskjellen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Skrående og flat terrassert tomtegrunn.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

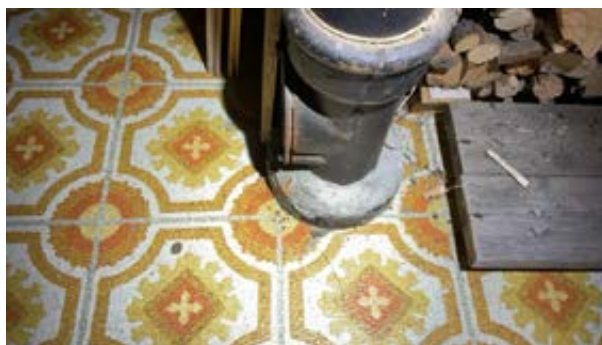
Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Oljetank

Olje kamin og røropplegg av kobber. Det er ukjent om eiendommen har nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1981

Kommentar

Byggesøknad

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse

Tak, vegger og gulv betong. Leddport av metall med åpner. Malt skapinnredning. Lys og stikkontakter

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

215 m²/215 m²

Enebolig: 6 Soverom, 4 Gang, Kjøkken, Stue, 2 Vindfang, 2 Bad, 2 Vaskerom, Stue/kjøkken, Trapperom, Toalettrom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Prost Ankers gate 33 ,6065 ULSTEINVIK 156 m² 1965 3 sov	16-07-2025	3 450 000	3 375 000		3 375 000	21 226
2 Prost Ankers gate 26 ,6065 ULSTEINVIK 221 m² 1956 4 sov	16-04-2024	4 200 000	4 200 000		4 200 000	19 005
3 Prost Ankers gate 53 ,6065 ULSTEINVIK 172 m² 1967 5 sov	30-03-2024	2 890 000	2 700 000		2 700 000	15 698
4 Prost Ankers gate 48 ,6065 ULSTEINVIK 219 m² 1961 4 sov	17-03-2025	3 590 000	3 310 000		3 310 000	14 777
5 Årekinna 5 ,6065 ULSTEINVIK 205 m² 1972 4 sov	20-11-2024	2 990 000	2 990 000		2 990 000	14 171
6 Støylesvingen 31 ,6065 ULSTEINVIK 181 m² 1946 6 sov	01-04-2025	2 800 000	2 550 000		2 550 000	13 710
7 Bakkegata 17 ,6065 ULSTEINVIK 190 m² 1973 4 sov	16-07-2024	2 990 000	2 850 000		2 850 000	13 571
8 Prost Ankers gate 22 ,6065 ULSTEINVIK 129 m² 1955 4 sov	21-08-2025	1 950 000	1 600 000		1 600 000	8 122

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 530 000

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.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

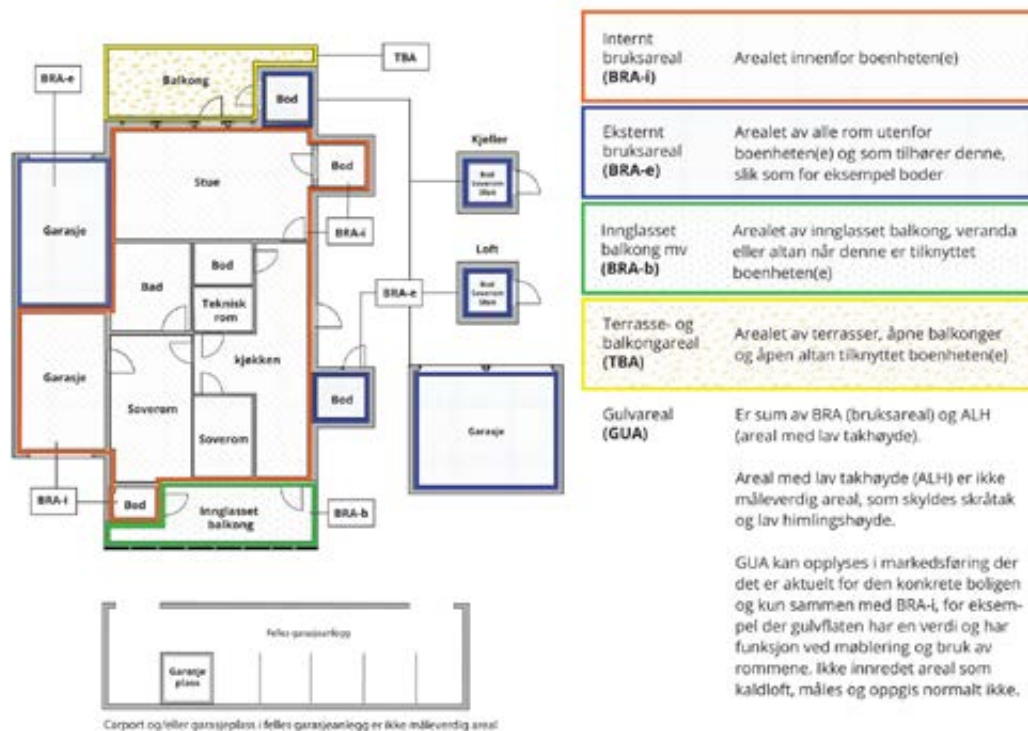
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	40			40		9	49
Hovedetasje	90			90	22		90
Kjeller	85			85			85
SUM	215				22	9	224
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		
Hovedetasje	Kjøkken, Stue, Gang, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom		
Kjeller	Stue/kjøkken, Vindfang, Soverom m/garderobe, Trapperom, Gang, Gang 2, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Kott loft har ikke målbart areal. Veranda frontfasade ca. 5 m2 og veranda/terrasse ved ytterdør ca. 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling og bruk av enkelt rom avviker med byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på enkelte rom holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	20
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	186		0	888.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prost Ankers gate 23 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Dødsboet etter Lars Fylsvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Prost Ankers gate i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort avstand til barne/ungdomsskole, barnehage og Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Vestre del Vikemarka (H-felt) med planidentifikasjon: 19960005. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og sørvest vendt tomtegrunn. Tomtearealet er pent opparbeidet med støpte platter, trapper og forstøtningsmurer, belegningsstein, singel, tre og netting gjerde, klesstativ, flaggstang, tre-terrasser, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Tomten har noe trafikkstøy.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1962

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Feiling, tilsyn, avvik og anmerkninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Grunnbokrapport			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Regulerings plankart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokrapport			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	Rapport ferdigstilt og oversendt oppdragsgivere pr e-post for gjennomgang.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR7306>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





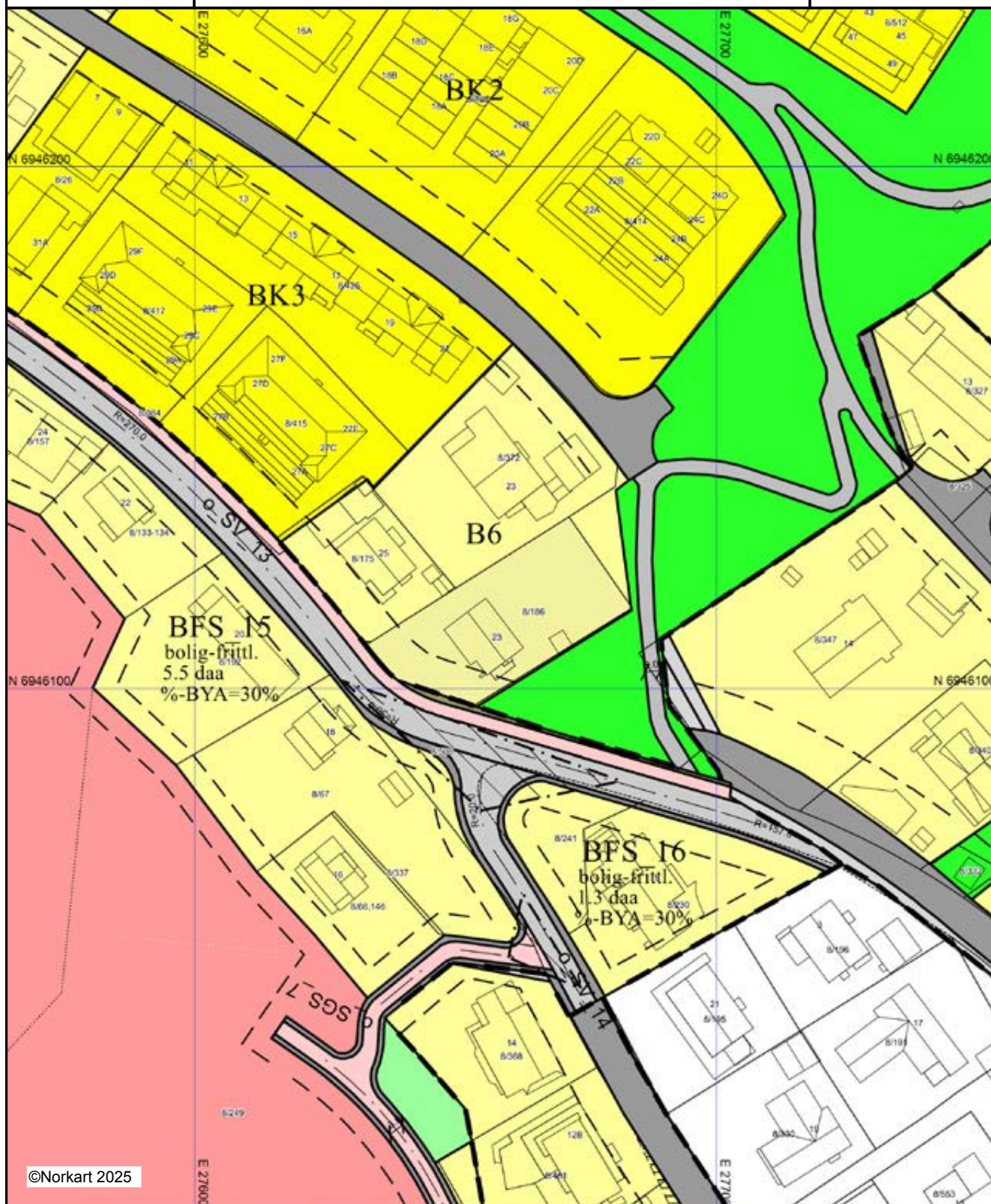
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 8/186
Adresse: Prost Ankers gate 23
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

-  Frittliggende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gangveg

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

-  Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - frittliggende småhus
-  Tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

-  Veg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal

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

-  Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTRE DEL VIKEMARKA (H-FELT)

PlanID: 19960005

Godkjend av Ulstein kommunestyre den 07.11.1996

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. Generelt

1. Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
2. Området er regulert til følgjande formål:

Byggjeområde	- For bustader, frittliggjande bygg - For bustader, terrassehus, rekkjehus o.l
Off. trafikkområde	- Kjøyreveg, her kjørebane, fortau, og anna trafikkareal - Gangveg
Friområde	- Park, turveg, leik
Spesialområde	- Frisiktsone
3. Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.
4. Når særlege grunnar tilseier det, kan bygningsrådet gjere unntak frå desse reguleringsføresegnene innanfor ramma av plan- og bygningslova.

Fellesføresegner

§ 2

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Bygningsrådet kan etter reglar gitt i §8 tillate at garasjer kan plasserast nærare vegen enn byggegrensa tillet.

§ 3

Kommunen 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. Innhegning, støttemurar og gjerde mot veg skal godkjennast av kommunen i samsvar med §93 i plan- og bygningslova (PBL). Støttemurar elles med høgde over 0,5 m skal meldast til kommunen i medhald av §84 i PBL. Den ubebygde del av tomte skal utformast mest mogleg tiltalende.

§ 4

Avkøyrsløp til offentlig veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker.

Stigningsforholdet på avkøyrsløp frå offentlig veg skal vere maksimum 1:8. Avkøyrsla skal flatast ut mot offentlig, og den skal ha tilfredsstillande siktforhold.

På tomter som har avkøyring til Vikebakkvegen og Prost Ankers gate skal det så langt råd er leggjast til rette for snuplass på eigen grunn. Det må ikkje plantast tre eller busker som etter bygningsrådet sitt skjønn kan verte sjenerande for den offentlege ferdsel.

§ 5

Trebestand på tomte skal ein søke å bevare.

Om byggjeområda

Bustad, frittliggjande bygg, felt B

§ 6

I områda kan oppførast bustadhus med tilhøyrande garasje og gesimshøgde inntil 6m og mønehøgde inntil 8 m over gjennomsnittleg opprinneleg terreng.

§ 7

I felt B1 – 10 skal tillate bebygd areal (BYA) (NS 3940) vere mindre enn 20%. For tomter i desse felt som skal nyttast til tomannsbustader kan BYA vere inntil 25 %. For rekkjehustomter kan totalt tomteareal for heile rekkja leggjast til grunn for utnyttinga av kvar enkelt tomt.

Illustrasjonsplanen som følgjer denne reguleringsplanen er rettleiande for val av type og plassering av bygningar.

For område B3 gjeld fylgjande, jf. vedtak i TU sak 09/223, 09.12.2009

- a. Graden av utnytting kan vere inntil 30 % BYA
- b. Gesimshøgda kan vere inntil 6 m og mønehøgda inntil 8 m over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 8

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

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje vert oppført på same tid som dette. Felles garasje for to naboeigedommar kan oppførast i tomtegrense. Frittliggjande garasje kan oppførast i 1 etasje og plasserast inntil ein meter frå nabogrense.

Kommunen kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2m frå vegkant, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen (port 90° på vegen).

Bustader, terrassehus, rekkjehus o.l.. felt BK

§ 9

I felt BK 1 kan det oppførast rekkjehus og tomannsbustader, i felt BK 2 kan det oppførast terrassehus medan det i BK 3 kan oppførast terrassehus og rekkjehus.

For rekkje- og tomannsbustadene skal BYA vere lik eller mindre enn 35%, bygningane kan oppførast i 2 etasjar, evt. terrengtilpassa halvetasjar, maksimal mønehøgde er 8 m over gjennomsnittleg opprinneleg terreng og maksimal gesimshøgde er 6 m.

Terrassehusa skal ikkje ha høgre grad av utnytting enn den utnytting eksisterande terrassehus i det enkelte delområde har.

Leikeplassar som ligg innanfor byggeområda skal opparbeidast samstundes med andre anlegg, og vere ferdige før hus vert tekne i bruk.
Illustrasjonsplan som følgjer reguleringsplanen er rettleiande for val av type og plassering av hus.

§ 10

Før frådelling eller utbygging av BK 1, skal kommunen krevje at det vert utarbeidd utbyggingsplan (bebyggelsesplan) etter reglane i §28-2 i plan- og bygningslova. I denne planen skal det ved sidan av bygningar, interne trafikkareal, støttemurar og høgdetilhøve m.v. også visast område for leik og rekreasjon.

§ 11

For rekkjehus skal det vere plass til minst 1 overdekka bilplass og 1 biloppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn.
For terrassehus skal det vere minst 1 overdekka bilplass pr. bustad, og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på felles parkeringsplass.

Offentlige trafikkområde

§ 11

Område avsett som veggrunn på reguleringskartet skal opparbeidast etter detalj-og byggeplanar som nærare fastleggjer inndelinga av vegareala i køyrebane, fortau, gangveg og anna trafikkareal. Innanfor den veggrunnen som er avsett er dei løysingane og dei breiddene på dei enkelte elementa som går fram av reguleringskartet å sjå på som rettleiande for desse planane.

§ 12

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

Friområde

§ 13

Områda skal nyttast til tur- og gangvegar, leik og rekreasjon.
Opparbeiding av områda skal skje etter planar som kommunen har godkjent.
Friområde som ligg inne i byggeområda, og er avsett til leikeplass, skal opparbeidast samstundes med andre anlegg, og vere ferdige før hus i det feltet leikeplassen skal tene vert tekne i bruk.
Tur-og gangvegar i det sentrale friområdet er vist på reguleringskartet. Leik kan skje i heile friområdet. Visse plassar som er særskilt eigna for opparbeiding til leik og rekreasjon går fram av illustrasjonsplanen.
Ved opparbeiding skal ein søke å tilpasse vegar og leikeplassar til terreng og vegetasjon på staden på ein måte som gjev minst mogleg terrenginngrep og skade på vegetasjon.

Spesialområde

§ 14

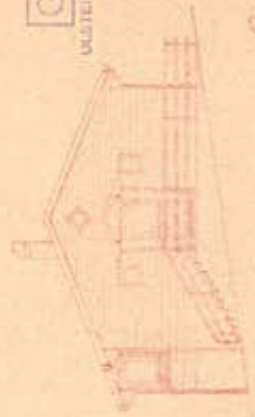
I frisktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m. over planet mellom dei viste frisktlinjene og planet til dei tilstøytande vegane. Arealet innanfor frisktsonene må ikkje brukast slik at friskten på noko tidspunkt vert hindra.

§ 15

Området SP 1 skal nyttast til transformatoriosk.

05.02.1995 A.A
Revidert 29.10.96

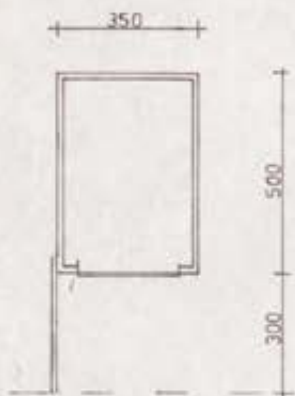
Jan Berset



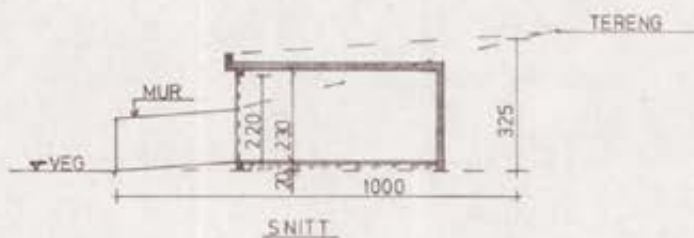
Per. Total	\$5	1/2
Long. P.V. SHIN.	1.100	
Dist. 1000	1.100	

1/2-22-49
Godkjent
 ULSTEINIK BANGSBOAD

3/1/52
 P. Thøgersen



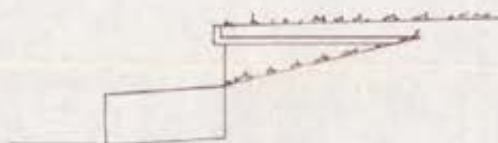
PLAN



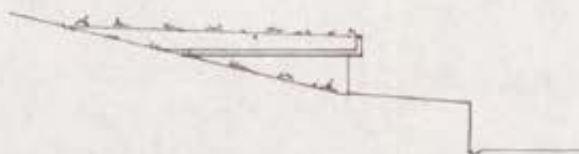
SNITT



MOT SYDVEST



MOT SYDÖST



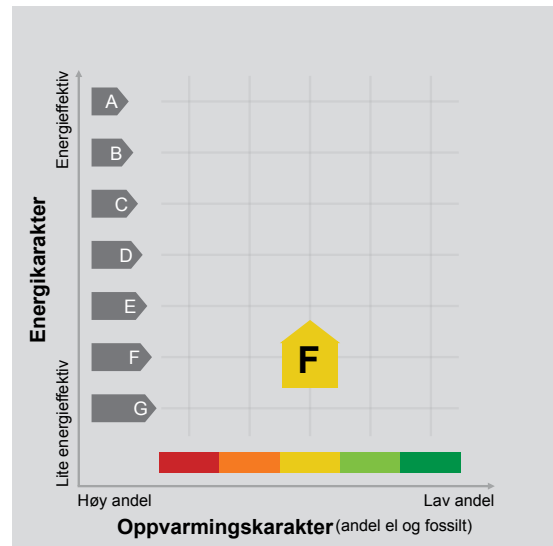
MOT NORDVEST

Godkjent med merke
i møte den 29/8, sak nr 92/1981
Tilleggsnotat

GARASJE	M:1:100
LARS FYLSVIK	

ENERGIATTEST

Adresse	Prost Ankers gate 23
Postnummer	6065
Sted	ULSTEINVIK
Kommunenavn	Ulstein
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179515245
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170768
Dato	19.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Prost Ankers gate 23 - Nabolaget Hofset - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶	Ulsteinvik Bakkegata Linje 301	4 min 🚶 0.3 km
✈	Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	30 min 🚶
✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 7 min 🚶

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 81 elever, 7 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 355 elever, 26 klasser	4 min 🚶 0.2 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	18 min 🚶 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Arena Ulstein	6 min 🚶
🚗	Rema 1000 Ulsteinvik	15 min 🚶

«Stille og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

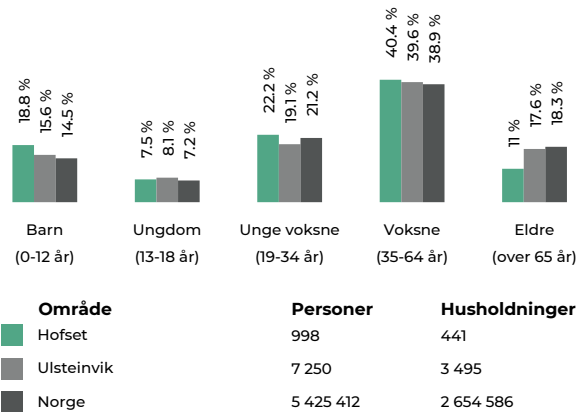
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sætra barnehage (0-5 år) 44 barn	12 min 🚶 0.7 km
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år) 39 barn	12 min 🚶 0.9 km
Vikemarka barnehage (0-5 år) 63 barn	15 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Spar Ulsteinvik PostNord	11 min 🚶 0.8 km
Kiwi Ulsteinvik	9 min 🚶



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100

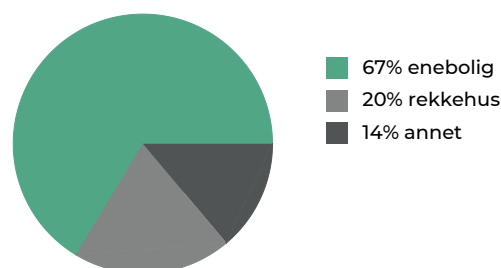
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Ulsteinvik skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.2 km
⚽ Ulstein barneskole ballbinge	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🚴 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	9 min 🚶
🚴 Aktiv Trening Ulstein Varleite	4 min 🚲

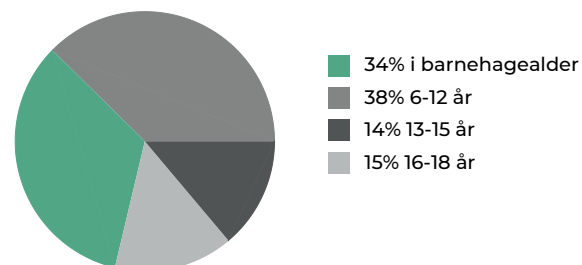
Boligmasse



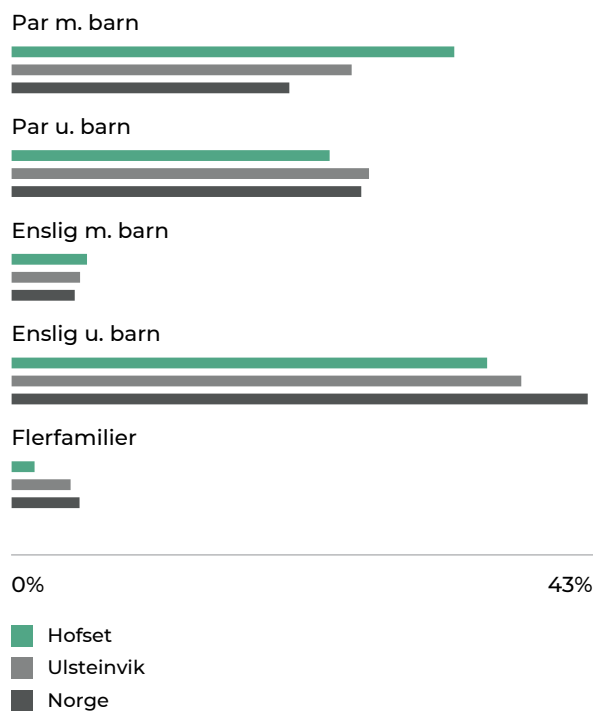
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

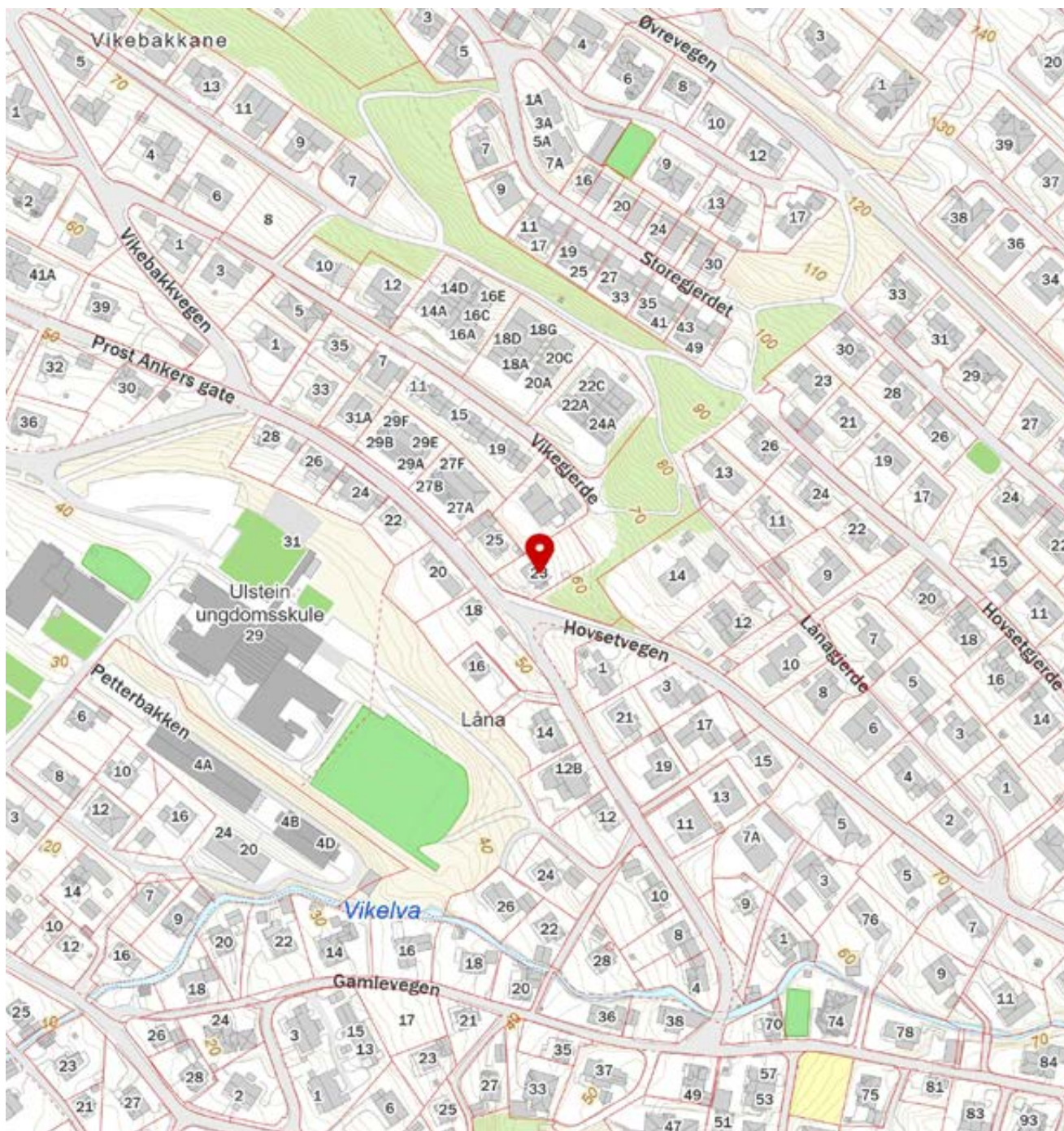


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

[illegible]

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: 3-0183/25

Adresse: Prost Ankers gate 23, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8,
bnr. 186 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/