

Sjøgata 56

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 6 290 000,- Boligtype Leilighet
BRA-i/BRA Total 113/118 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Sjøgata 56

ULSTEINVIK - Stor og tiltalende leilighet med 3 soverom | heis | parkeringsplass i felles garasjeanlegg | flott utsikt

Adresse	Sjøgata 56 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 6 290 000,-
Omkostninger	Kr 170 240,-
Totalpris	Kr 6 460 240,-
Fellesutgifter	Kr 4 611,-
BRA-i/BRA Total	113/118 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2007
Soverom	3
Etasje	2

Stor, pen og meget tiltalende leilighet beliggende på Geileneset i sentrum av Ulsteinvik. Leiligheten ligger i 2. etasje i leilighetsblokk fra 2007 og har et BRA-i på 113 m². Leiligheten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, vaskerom gang og entré. Tillegg er veranda på ca. 12 m² med tilkomst fra stua, samt bod på 5 m² i fellesanlegg i underetasjen. Leiligheten har også parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i underetasjen. Leiligheten har vannboren varme fra fellesanlegg som inngår i fellesutgiftene, og bygget har heis til alle etasjer.

Flat felles tomt for sameiet på 1701,7 m². Tomtearealet er opparbeidet med betongplattinger med fliser og blomsterbed. Utover dette opptar bygningsmassen tomtearealet. Tomten har god utsikt og solforhold.

Fra eiendommen er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som butikker, kaféer, restauranter og kjøpesentre. Det er også kort vei til skoler og barnehager.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	99

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







Digitlat stylet bilde



Digitlat stylet bilde









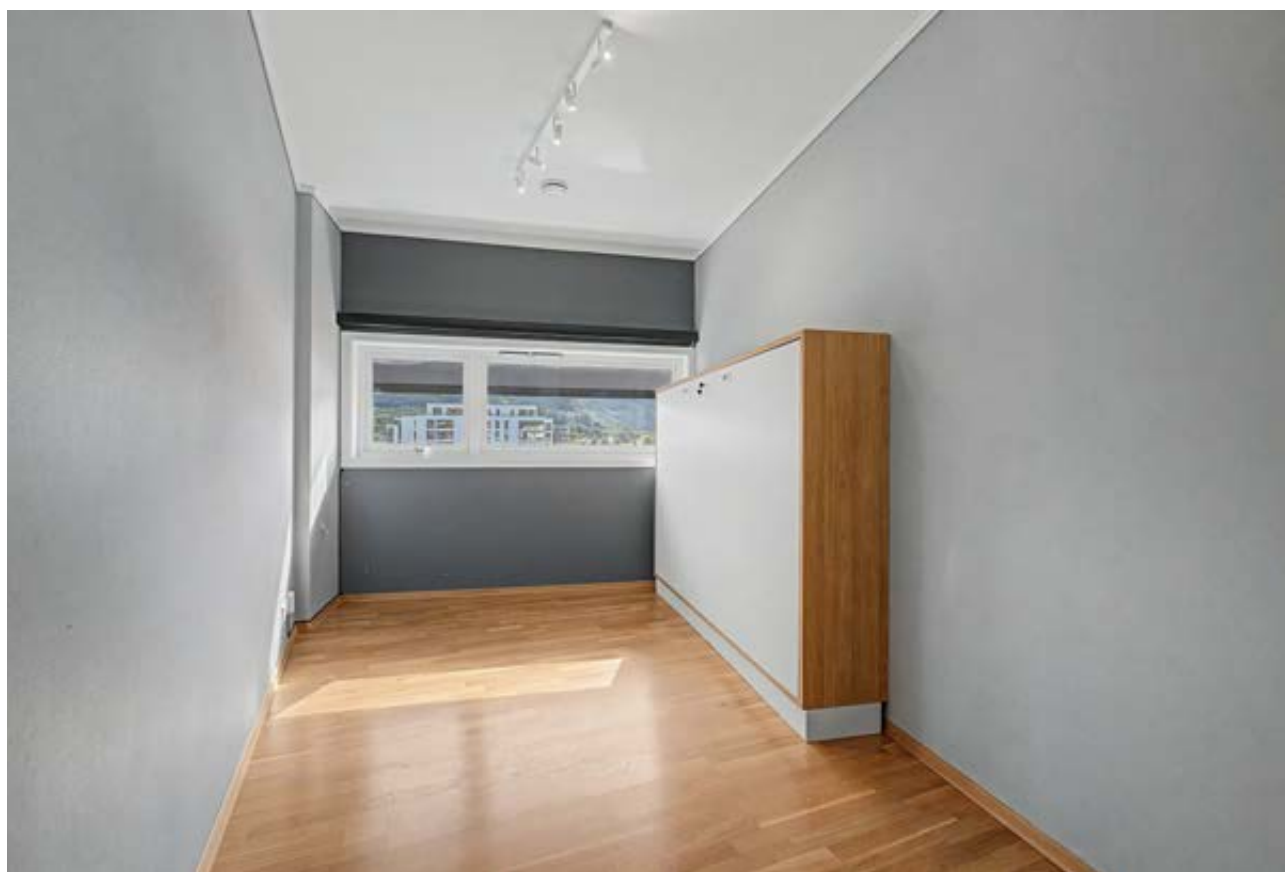




Digitalt stylet bilde















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Geileneset i Ulsteinvik. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til alle sentrumsfunksjoner, barnehage, barneskole og ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

ADKOMST

Leiligheten ligger på Geileneset, i sentrum av Ulsteinvik. Inngang via felles inngangsparti på sydøstsiden av bygget. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sjøgata 56, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0138/26

SELGER

Jan Egil Larsen og Tanja Cecilie Larsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 460, seksjonsnummer 1, ,
ideell andel 1/1, og
Gårdsnummer 8, bruksnummer 460, seksjonsnummer 34, ,
ideell andel 1/38 (garasjeplass)
i Sameiet Geileneset med orgnr.: 992220473 i Ulstein
kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.702 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med betongplattinger med fliser og blomsterbed. Utover dette opptar bygningsmassen tomtearealet. Tomten har god utsikt og solforhold.

SAMEIEBRØK

110/3940

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.09.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

BYGGEÅR

2007

BYGGEMÅTE

LEILIGHETSBLOKK - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT

Grunnmur og fundamenter av betong.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger av tre med liggende malt bordkledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer og balkongdør av tre, malte med 2-lags glass, og utvendig elektrisk solskjerming. Formpresset, malt ytterdør.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon i tre med taktro. Taktekkning med papp med nedløp.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Balkong flislagt med sluk. Rekkverk av rustfritt stål og glass.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

• Innvendige vannledninger: Det mangler tettemuffer på vannrørene i kjøkkenskapet. Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.

KJØKKEN

• Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ikke mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

VÅTROM

• Bad, dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt
• Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Bad, ventilasjon: Våtrommet mangler til-luft ved innerdør, da det er er montert en dørterskel med oppkant som stenger luftespalten.
• Vaskerom, dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

VÅTROM

• Vaskerom, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig på grunn av brannskillevegger. Overflatesøk etter fuktighet på våtrommet avdekket ingen unormale forhold.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav om dette for byggeår.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi

oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: Ny dusj.
- Arbeid utført av: Gjerde rør.

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: - nytt kjøkken - nye spotter - ny styring vannbåren varme - elektro til zipscreens.
- Arbeid utført av Elcontact.

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

- Svar: Ja.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: lagt opp infrastruktur til dette.

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: usikker på firma, maling av fasade.
- Arbeid utført av: via sameiet.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024 - Solskjerming: Montert innvendig solskjerming på alle vinduer av Fasadeprodukter.

2024 - Overflater: Ny parkett og listverk gulv på stue/kjøkken og gang.

2024 - Kjøkken: Ny kjøkkeninnredning fra HTH kjøkken med Miele hvitevarer.

2025 - Varme: Montert nye digitale termostater på alle rom med wifi-/appstyring.

2025 - Innredning: Montert vegghengt seng på det ene soverommet.

2025 - Elektro: Ny hovedstyring for vannbåren varme.

2025 - Elektro: Skiftet led-spotter og dimmere.

2026 - Våtrom: Montert nytt dusjkabinett.

2026 - Vedlikehold: Noe malingsarbeider av vegger.

2026 - Solskjerming: Montert utvendig elektrisk solskjerming fra Fasadeprodukter med Wifi-, app- og sollys-styring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Geileneset, datert 14.10.2004, er eiendommen regulert til bolig/forretning/kontor.

Delarealer:

- Forretning/kontor, 1 145 m²
- Kjørevei, 4 m²
- Felles garasjeanlegg, 67 m²
- Felles gangareal, 256 m²
- Gatetun, 230 m²

Området skal benyttes til formål forretning/kontor. Det er ikke lovlig med servitutter som strider mot føresegnene. Mindre vesentlige unntak kan når særlige grunner tilsier det godkjennes. Det kan vurderes boliger.

Reguleringsplaner under arbeid: Ulsteinvik sentrum. ID: 20210001. Områderegulering.

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

OPPVARMING

Vannbåren varme i de fleste gulv. Anlegget henter varme fra fjernvarmeanlegg som også varmer opp varmtvannet. Ellers elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper

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

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg i underetasjen.

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

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 05.12.2007.

Det ble gitt følgende merknader i brukstillatelsen:

"Merknader

1. Det gjenstår ein del arbeid i nokre av husværa som det no vert gjeve mellombels bruksløyve for. Ansvarleg søkjar og aktuelle ansvarlege utførande / kontrollerande for utføringa må sjå til at alle forhold av sikringsmessig og naudsynt praktisk art kjem på plass før innflytting.
2. Ein minner særskilt om at brannalarmanlegget må vere sett i drift / fungere og slökkjeutstyr må vere montert før innflytting.
3. Momenta i kontrollerklæringane må følgjast opp.
4. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinholdswerk (SSR).
5. Det skal monterast husnummer, nr. 56. Intemt nummer på det enkelte husvære bør skiltast i trapperommet for kvar etasje. Dette slik at t.d. utrykkingspersonell raskt kan ta seg fram til aktuelt husvære."

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør

måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

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

INNHold

Leiligheten er på ett plan og inneholder stue/kjøkken, 3 soverom, gang, bad og vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten parkeringsplass i felles garasjeanlegg i underetasje, og en bod på ca. 5 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.09.2026, utført av Øyvind Tjervåg.

STANDARD

LEILIGHET - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT

Tak har malte flater. Vegger har malte flater, spileplater, malt glassfiberstrie, skiferpaneler, speil og laminatgulv. Gulv har parkett.

KJØKKEN

Profilerte malte skapfronter. Benkeplater av steinplater med underlimt vask og nedfelt platetopp med avtrekk via kullfilter. Fliser på vegger over benkeplater. Integrert mikrobølgeovn, kaffemaskin, kombikomfyr med damp, komfyr, venskap, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Det er montert Quooker på vannkranen, som gir varmt, kaldt og kullsyreholdig vann.

BAD/VASKEROM

- Bad: Tak har malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.
- Vaskerom: Tak har malte flater. Vegger har malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Vaskeromsinnredning, malt med benkeplater. Innredningen har utsparring for

vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av rør-i-rør med vannfordelerskap og avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Vannbåren varme alle gulv. Anlegget henter varme fra luft til vann varmepumpe, som også varmer opp varmtvannet.
- El-opplegg med automatsikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper og downlights.
- Brannvarslere, brannslukningsapparat og overrislingsanlegg for vann.

ØVRIG

- Hulldekkeelementer med påstøp av betong.
- Formpressede innerdører og skyvedører malte. Ei innerdør med glass med sprosser.
- Skyvedørgarderobe med skapfronter, finerte og med glass.

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.

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 12 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 113 m² Stue/kjøkken, 3 soverom, gang, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Balkong.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 290 000,-

VERDITAKST

Kr 6 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 970,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer.

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 5 721,25.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 232,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 kr. 4 461,-.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 611,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer oppvarming (gulvvarme), oppvarming av varmtvann, strøm på fellesareal, renhold

fellesareal, vedlikehold, lønn ansatte,
forretningsførerhonorar, forsikring, mm.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 218 250,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 873 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers)
skattekort for inneværende år.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 290 000,- (Prisantydning)

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

kr. 157 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 170 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 460 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1516/8/460/1:

09.07.2007 - Dokumentnr: 553521 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:459

Bruksrett på eiendommens fellesareal i u.etg/garasje og
uteområdet ihht seksjoneringstegninger.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:460

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bestemmelsen gir gnr. 8, bnr. 459 felles bruksrett til
eiendommens fellesareal i underetasje/garasje og
uteområdet iht. seksjoneringstegningene.

06.05.2016 - Dokumentnr: 406847 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:459

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:535

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bestemmelsen gir bruksrett for gnr. 8, bnr. 459 og gnr. 8,
bnr. 535 til et uteareal av gnr. 8, bnr. 460 over
parkeringskjeller (ved Snorrebuda).

05.11.2007 - Dokumentnr: 895808 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 110/3940

09.06.2009 - Dokumentnr: 410148 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 37

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/3940

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 110/3940

25.04.2016 – Dokumentnr: 365122 – Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:535

Bestemmelse om bruk av parkeringskjeller.

– Bestemmelsen gir bruksrett for gnr. 8, bnr. 459 og gnr. 8, bnr. 535 til et uteareal av gnr. 8, bnr. 460 over parkeringskjeller (ved Snorrebuda).

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

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

26666444

OM SAMEIET

Dersom det er ønskelig å tilkoble ladeutstyr for el-bil, har dette en ekstrakostnad fastsatt av styret i sameiet.

KOMMENTAR FELLESgjELD

Ifølge opplysninger fra forretningsfører har seksjonen andel felles leverandørgjeld på kr. 12 567,-.

ANDEL FORMUE

Kr. 19 211,- pr. 17.08.2026

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Resultatregnskap for 2025:

Sum driftsinntekter kr 1 896 466,-

Sum driftskostnader kr – 1 880 775,-

Driftsresultat kr. 15 690,-

Årsresultat kr. 19 264,-

FORRETNINGSFØRER

Hasund AS

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold er tillatt.

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt. Disse var sist revidert 19.11.2025. Husordensregler er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

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

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til

korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark,

vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning



Sjøgata 56

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SJØGATA 56

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Byggegodkjente tegninger
- Sameiets vedtekter
- Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0138/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tanja Cecilie Larsen	Jan Egil Larsen

Gateadresse	
Sjøgata 56	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny dusj

Arbeid utført av

Gjerde rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- nytt kjøkken - nye spotter - ny styring vannbåren varme - elektro til zipscreens

Arbeid utført av

Elcontact

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

lagt opp infrastruktur til dette

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

usikker på firma, maling av fasade

Arbeid utført av

via sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Larsen	83f370d1631115e9f23eadb 332878e53418078f7	07.08.2026 13:24:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Egil Larsen	8b3853b57c2ee433ee82 2156b3b9937db9e9b55f	07.08.2026 13:32:31 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



Leilighet 2 etasje



Sjøgata 56, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 8, bnr. 460, snr. 1

Markedsverdi

6 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2037

Eiendomsverdi ref nr: UK7670

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet 2 etasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med papp med nedløp. Takkonstruksjon i tre med taktro. Yttervegger av tre med liggende malt bordkledning. Vinduer og balkongdør av tre malte med to lags glass, og utvendig elektrisk solskjerming. Ytterdør formpresset malt. Balkong flislagt med sluk. Rekkverk av rustfritt stål og glass. Grunnmur og fundamenter av betong. Adkomst heis og trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater. Vegger malte flater, spilleplater, malt glassfiberstrie, skiferpaneler, speil og laminatgulv. Gulv lakka parkett. Hulldekke elementer med påstøp av betong. Formpressede innerdører og skyvedører malte. Ei innerdør med glass med sprosser. Skyvedørgarderobe med skapfronter finerte og med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, veggghengt wc og dusjkabinett.

Vaskerom. Tak malte flater. Vegger malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Vaskerom innredning malt med benkeplater. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte malte skapfronter. Benkeplater av steinplater med underlimt vask og nedfelt platetopp med avtrekk via kullfilter. Fliser på vegger over benkeplater. Integrert mikrobølgeovn, kaffemaskin, kombikomfyr med damp, komfyr, venskap, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Det er montert Quooker på vannkranen, som gir varmt, kaldt og kullsyreholdig vann ifølge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme alle gulv ifølge eier. Anlegget henter varme fra luft til vann varmepumpe, som også varmer opp varmtvannet. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Brannvarslere, brannslukkingsapparat og overrislingsanlegg for vann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m ²
Totalpris	6 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

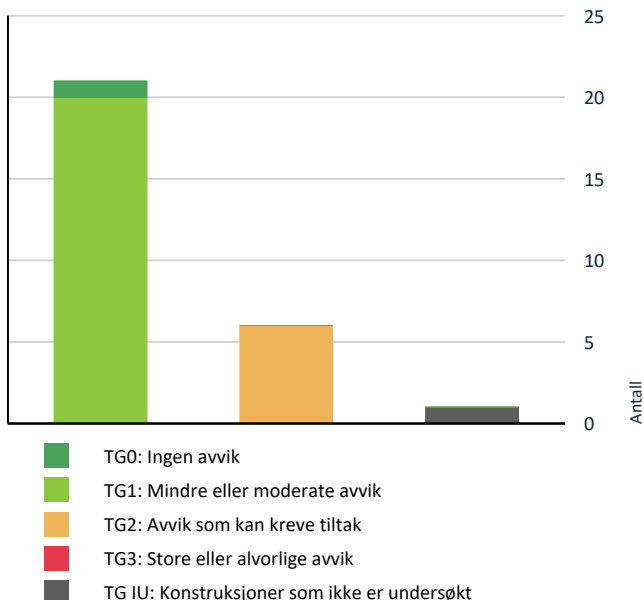
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav om dette for byggeår. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 2 etasje

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2 ETASJE



Byggeår
2007

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

2026	Solskjerming	Montert utvendig elektrisk solskjerming fra Fasadeprodukter med Wifi, app og sollys styring ifølge eier.
2026	Vedlikehold	Noe malingsarbeider av vegger ifølge eier.
2026	Våtrom	Montert nytt dusjkabinett ifølge eier.
2025	Elektro	Skiftet led spotter og dimmere ifølge eier.
2025	Elektro	Ny hovedstyring for vannbåren varme ifølge eier.
2025	Innredning	Montert vegghengt seng på det ene soverommet ifølge eier.
2025	Varme	Montert nye digitale termostater på alle rom med wifi/appstyring ifølge eier.
2024	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning fra HTH kjøkken med Miele kvitevarer ifølge eier.
2024	Overflater	Ny parkett og listverk gulv på stue/kjøkken og gang ifølge eier.
2024	Solskjerming	Montert innvendig solskjerming på alle vinduer av Fasadeprodukter ifølge eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Utvendig elektrisk solskjerming.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør av tre i malt med to lags glass. Ytterdør formpresset malt. Utvendig elektrisk solskjerming.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i tre konstruksjon med flislagt med sluk. Rekkverk av rustfritt stål og glass.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv lakka parkett.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte flater. Vegger malte flater, spilleplater, malt glassfiberstrie, skiferpaneler, speil og laminatgulv.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulldেকে elementer med påstøp av betong.



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav om dette for byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører og skyvedører malte. Ei innerdør med glass med sprosser.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med skapfronter finerte og med glass.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluft ved innerdør, da det er montert en dørterskel med oppkant som stenger luftespalten.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren eller fjerne terskelens oppkant.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og vegger malt strie.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom innredning malt med benkeplater. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av brannskille vegger. Overflatesøk etter fuktighet på våtrommet avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Profilerte malte skapfronter. Benkeplater av steinplater med underlimt vask og nedfelt platetopp med avtrekk via kullfilter. Fliser på vegger over benkeplater. Integrert mikrobølgeovn, kaffemaskin, kombikomfyr med damp, komfyr, vinskap, oppvaskmaskin og kjølehyrner. Det er montert Quooker på vannkranen, som gir varmt, kaldt og kullsyreholdig vann ifølge eier.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ikke mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer på vannrørene i kjøkkenskapet.
- Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.

Konsekvens/tiltak

- Tettemuffer anbefales montert for å hindre at eventuelt lekkasjevann fra røropplegget medfører fuktskader på kjøkkenet ved lekkasje.
- Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig med hvilke tappesteder de forsyner. Dette vil forenkle vedlikehold og utskifting.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle gulv ifølge eier. Anlegget henter varme fra luft til vann varmepumpe, som også varmer opp varmtvannet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger avvik på el installasjonen etter kontroll i 2008 der det ble påpekt at el anlegget mangler lovpålagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på det elektriske anlegget, og avviket bør lukkes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere, brannslukkingsapparat og overrislingsanlegg for vann.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav om dette for byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m²/113 m²

Leilighet 2 etasje: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Gang, Bad, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

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 6 850 000

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

6 300 000

Konklusjon markedsverdi

6 300 000

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				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1	Nesevegen 35 ,6065 ULSTEINVIK	90 m ²	2011	2 sov	28-04-2026	5 500 000	6 100 000	6 100 000	67 778
2	Sjøgata 34 ,6065 ULSTEINVIK	141 m ²	2015	3 sov	06-11-2025	8 300 000	9 000 000	9 000 000	63 830
3	Sjøgata 36 ,6065 ULSTEINVIK	99 m ²	2015	2 sov	16-06-2025	5 500 000	6 100 000	29 819 6 129 819	61 917
4	Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK	95 m ²	2007	2 sov	24-04-2025	4 350 000	4 925 000	4 925 000	51 842
5	Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK	113 m ²	2007	4 sov	16-06-2025	5 890 000	5 800 000	5 800 000	51 327

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 2 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Diverse	Kr.	500 000
Parkeringsplass	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Leilighet 2 etasje	Kr.	6 150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

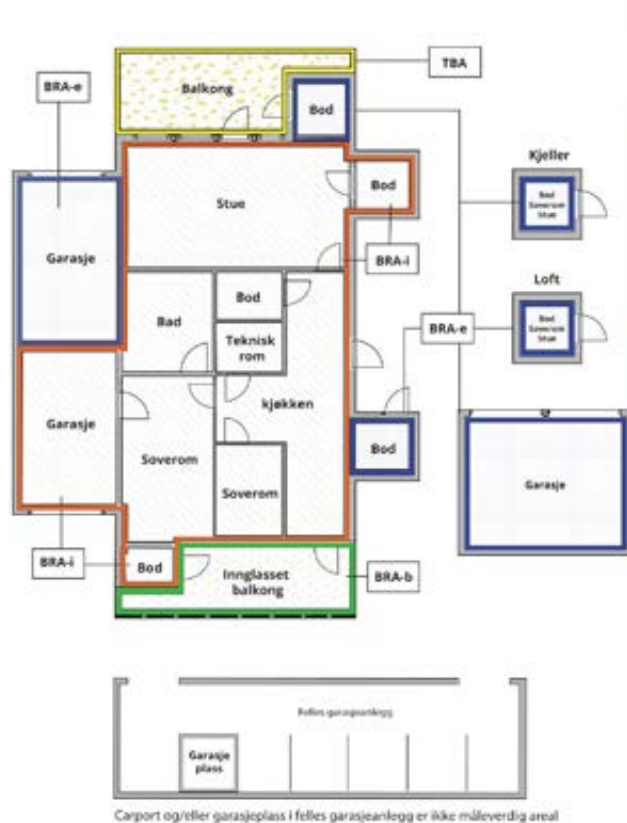
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 2 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	113			113	12
Kjeller		5		5	
SUM	113	5			12
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Jan Egil Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	460		1	1701.7 m ²	Ambita	Eiet
Adresse							
Sjøgata 56 6065 Ulsteinvik							
Hjemmelshaver							
Larsen Jan Egil, Larsen Tanja Cecilie							
Eierandel							
110 / 3940							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Geileneset i Ulsteinvik. Eiendommen har sentral beliggenhet med kort avstand til alle sentrumsfunksjoner, barnehage og barneskole/ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Reg endring Geileneset med planidentifikasjon: 20040008. Reguleringsformål forretning og kontor. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med betong platter med fliser og blomsterbed. Utover dette opptar bygningsmassen tomtearealet. Tomten har god utsikt og solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsføresegner	14.10.2004		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.12.2007		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.11.2005		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Tussa Nett AS	11.02.2008		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	04.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomgang av rapporten.
2	11.09.2026	Korrigert info angående type gulv etter e-post fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

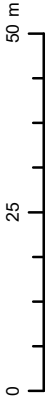
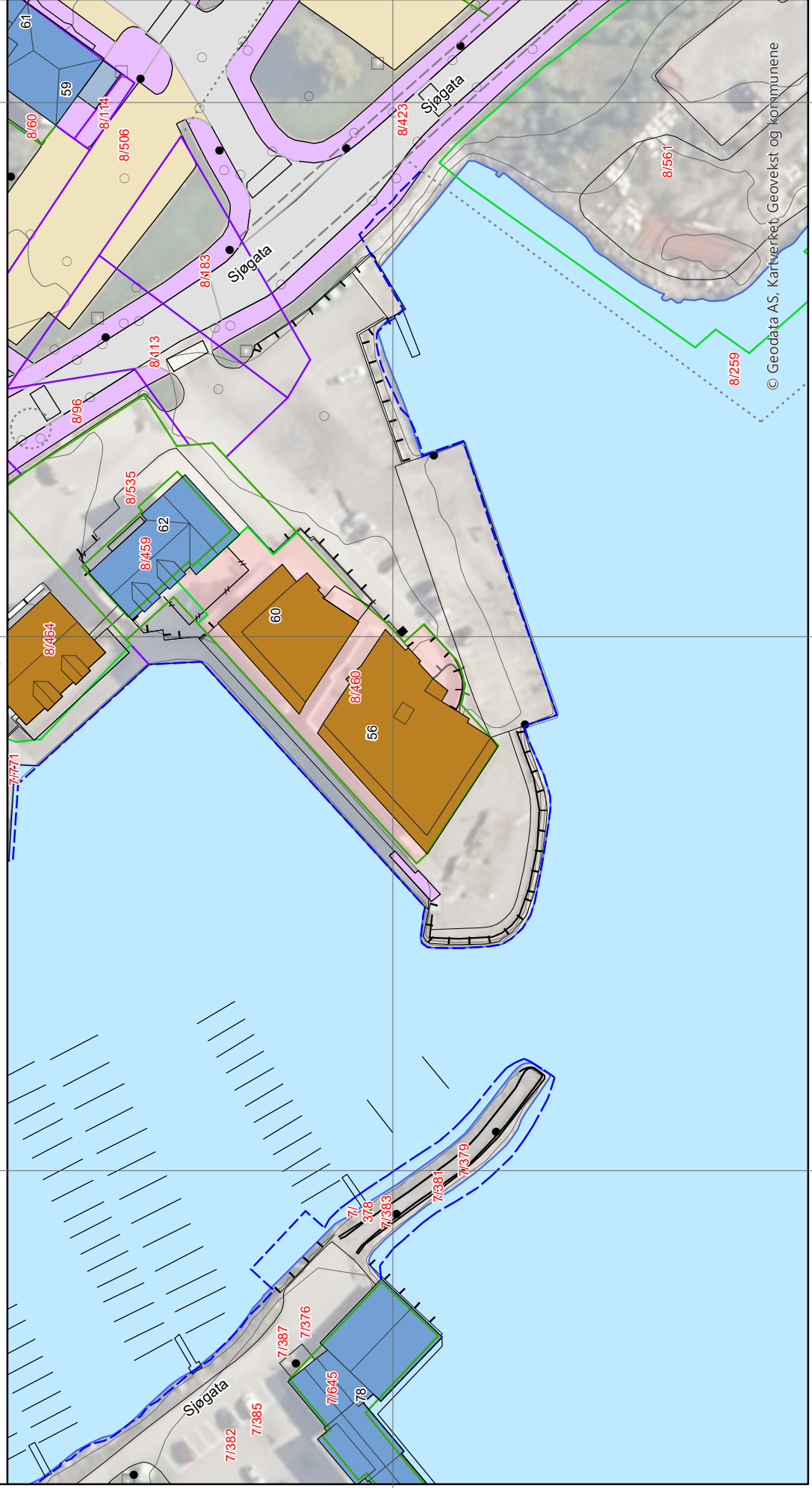
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

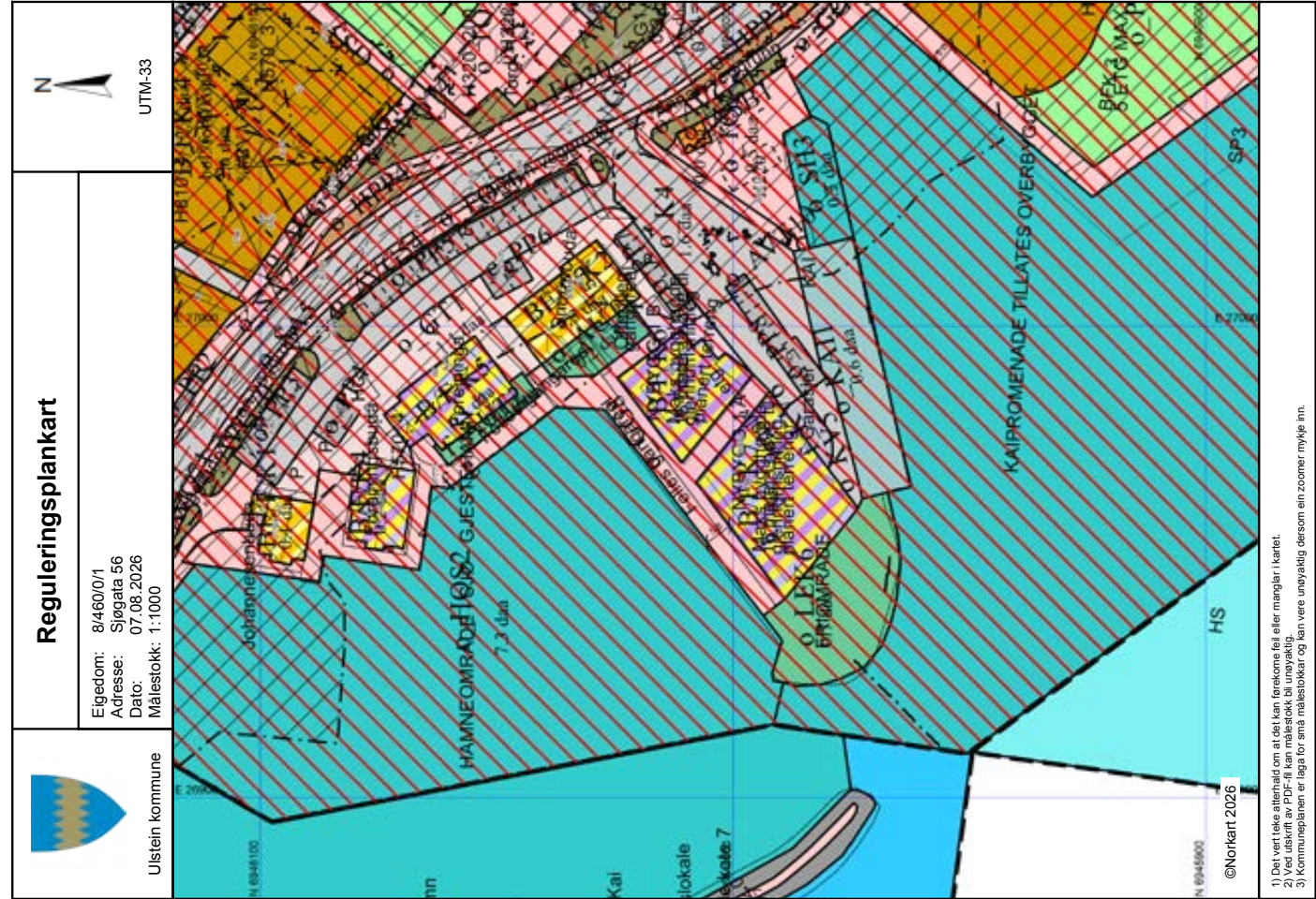
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

Eiendomsgrenser

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





Arkivsak nr.:
05/00661

Løpenr.
000239/06

Arkivkode
L12 &21/

Vår ref.
TEK/PLA/AGJTE

Dykkar ref.

REGULERINGSFØRESEGNER - REGULERINGSENDRING GEILENESET. Godkjend 14.10.04, med mindre vesentleg endring godkjend 6.09.05.

NB! Føresegnene gjeld planområdet nedanfor Sjøgata.

GENERELT

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
2. Området er regulert til følgende formål:

Byggjeområde	- Kombinerte formål for forretning/kontor
Off. trafikkområde	- Køyreveg
	- Gangveg/fortau
	- Parkering
	- Busslomme
	- Anna veggrunn
	- Hamneområde i sjø
	- Kai
Friområde	- Park/grøntanlegg
Spesialområde	- Frisiktsone
	- Hamneområde i sjø, gjestehamn
Fellesområde	- Felles gangareal
	Fellesareal for garasjar
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. Føresegnene kjem i tillegg til det som er fastsett i plan- og bygningslova med forskrifter.
5. Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, når særlege grunnar tilseier det, godkjennast av kommunen innanfor ramma av plan- og bygningslova.

FELLESFØRESEGNER

§ 2

Bygg skal plasserast innanfor grensa for reguleringsformålet.

§ 3

Bygningane skal nyttast til forretningsverksemd (butikk, serveringsstad o.a.) og kontor. Det kan vurderast bustader.

§ 4

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygga får ei god estetisk utforming og materialbruk, og at bygg i same området vert mest mogleg harmoniske i form og storleik.

§ 5

Utvendige reklameskilt og andre reklameinnretningar skal godkjennast av kommunen før oppsetjing. Skilta skal i storleik, utforming og plassering vere tilpassa bygga sin arkitektur. Det skal leggjast spesielt vekt på ei god estetisk utforming.

§ 6

Før byggjemelding vert handsama, skal det leggjast fram situasjonsplan for det enkelte prosjekt.

Situasjonsplanen skal vise inngangar, plass for avfall, bygningar si utstrekning, høgde og form.

§ 7

Før bygging av bygg II vert godkjent, skal ein kunne vise til at det etter kommunen si vurdering er tilstrekkeleg parkeringsareal i sentrum som kan dekkje det samla behovet.

§ 8

Utslåande portar og dører må ev. trekkjast attende, slik at dei ikkje slår ut i regulert trafikkområde. Det er forbod mot å setje opp transparentar og nye flaggstenger.

§ 9

Piper, ventilasjonsanlegg, nødvendige opplegg for tekniske anlegg og heisar skal samlast og ordnast på ein slik måte at dei helst ikkje vert synleg frå gate eller torg, eller løysast på annan måte, slik at dei ikkje vert skjemmande for omgjevnadene. Kommunen kan krevje at rom for tekniske anlegg vert innretta i loftshøgda.

Transformatorkioskar, tekniske installasjonar og mindre bygningsanlegg og liknande med små byggevolum skal innpassast som del av større bygning og kan nektast oppført som frittstående bygning. Ny nettstasjon (transformator) skal plasserast i Snorrebuda eller i nybygg 1.

§ 10

Ved nybygg, tilbygg og ombygging i området, m.v. skal det nyttast nødvendige brannhemmande eller brannfaste material og konstruksjonar og ellers gjerast brannvernande tiltak.

§ 11

Verksemder som etter kommunen sitt skjønn vil føre med seg ulempe for omgjevnadene i form av støy, røyk eller tyngre trafikk vert ikkje tillate.

§ 12

Miljøverndepartementet/teknisk forskrift (§ 8 – 42) sine retningslinjer om tilrådte grenseverdier om vegtrafikkstøy, skal leggjast til grunn ved gjennomføring av reguleringsplanen med omsyn til støy frå vegtrafikk.

BYGGJEOMRÅDE

Eksisterande bygg i området

§ 13

Det er ikkje tillate å rive eksisterande bygg innanfor området dersom bygga etter kommunen sitt skjønn kan setjast i stand utan urimeleg kostnad og kan nyttast til det aktuelle bruksformålet. Det skal hentast inn uttale frå fylkeskonservator før det ev. vert gitt løyve. Endeleg vedtak om eventuell riving skal avgjerast av kommunestyret.

Bygningane er regulerte med noverande gesimshøgder, form og etasjetal.

§ 14

Snorrebuda kan snuast, slik at vindearkene vender ned mot sjøen. Eksisterande notheng kan rivast og erstattast av annan konstruksjon. Konstruksjonen skal i form og storleik avspegle den historiske bruken som notheng. For eventuelt bygg til erstatning for nothenget er formålsgrrensa absolutt med omsyn til eventuelle utkragingar, takrafter og utvendige trapper og rampar.

§ 15

Innanfor området kan eksisterande bygningar setjast i stand under føresetnad av at målestokk, takform, fasadar, vinduinndeling, dør- og vindusutforming vert oppretthalden eller mest mogleg tilbakeført. Dette gjeld også for fundamenta for eksisterande bygg. Ved utskifting av dører, vindu, listverk, fasadekledning og takkledning skal bygningane i størst mogeleg grad tilbakeførast til sin opprinnelege utsjånad. Fasadeendringar som bygningar har gjennomgått over tid kan gje grunnlag for unntak for tilbakeføring. Dette må ev. dokumenterast.

§ 16

Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging, flytting eller utvendige reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kommunen, som endeleg handsamar planane i samråd med fylkeskonservator.

§ 17

Ved brann eller annan skade kan kommunen krevje bygning eller anna element gjenoppført på same stad og med same utføring som tidlegare.

Foreiningsbuda og Foreininga

§ 18

Foreininga og Foreiningsbuda kan knytast saman med eit tilbygg/mellombygg. Mellombygget skal ha ein storleik og ei utforming som ikkje dominerer eller endrar karakteren på opphavlege bygg. Eit tilbygg skal underordne seg hovudbygget, men det bør vise når det er oppført og aksentuere det opprinnelege.

§ 19

I tilknytning til bruksendring av Foreininga, kan det førast opp eit tilbygg for trapp og heis. Tilbygget skal ha ein storleik og ei utforming som ikkje endrar karakteren på hovudbygget.

§ 20

Ved flytting av Foreininga, skal bygget takast vare på så langt det er forsvarleg i høve til flyttinga.

Snorrebuda

§ 21

I tilknytning til bruksendring og flytting av Snorrebuda, kan det førast opp eit tilbygg for trapp og heis. Tilbygget skal ha ein storleik og ei utforming som ikkje endrar karakteren på Snorrebuda.

§ 22

Taktekkingsmateriale skal vere av skifer, dersom ikkje anna taktekking kan dokumenterast.

§ 23

Ved flytting av Snorrebuda, skal bygget takast vare på så langt det er forsvarleg i høve til flyttinga.

Nybygg 1

§ 24

Nybygg I skal tilpassast omgjevnadene på ein god måte. Tilpassing tyder ikkje kopiering av nabohusa sin stil, men ei medviten utforming som gjer at nybygg og eldre bygg står godt til ein annan.

§ 25

Bustader i 2. og høgre etasjar kan godkjennast. I underetasje kan det etablerast garasje og anlegg for fjernvarme.

§ 26

Nybygg 1, del A og B (B nærast Snorrebuda) skal plasserast innafor formålet og med veggliv for 1. etasje slik det går fram av plankartet. Formålsgrensa er absolutt med omsyn til eventuelle utkragingar, takrafter og utvendige trapper. Arealet på terrengnivå mellom veggliv 1. etasje og formålsgrensa skal tilretteleggast for gangtrafikk og vere ope for allmenn bruk. Maksimal tillaten bygghøgde er 16,0 meter i høve til gjennomsnittleg planert terreng. Nybygg 1, del B, skal likevel ha maks høgde 13,5 m i min. 4,0 m lengde inn frå veggliv mot Snorrebuda. Innanfor ei maksimal høgde på 16,8

m og i samsvar med § 9 kan teknisk utval godkjenne tekniske installasjonar/ventilasjonsanlegg som dekker sterkt avgrensa deler av takflata.

§ 27

Ved utforming av bygg I skal det særskilt leggjast vekt på volum, form, fasadar/tak, tilhøve til andre bygg i området og fjernverknad.

§ 28

(Føresegn går ut etter vedtak om mindre vesentleg endring).

§ 29

(Føresegn for areal utanfor dette planområdet)

§ 30

(Føresegn for areal utanfor dette planområdet)

TRAFIKKOMRÅDE

§ 31

Areal avsett som veggrunn på reguleringskartet, skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggeplanar som stettar kommunen sine krav til vegbane (bereeve, skråning, dekketype, drenering m.m.).

Areal regulert til gangareal skal ikkje nyttast til lager. Gangarealet kan etter løyve frå kommunen tillatast nytta til handicap- eller varetransport.

§ 32

Det er ikkje tillate å leggje andre kryss eller avkøyrslar til gatenettet rundt området enn dei som går fram av reguleringskartet.

Parkering

§ 33

Inngangstrapper og rampar kan ikkje anleggjast i regulert trafikkområde. Unntak er bruksendring i tilknytning til Snorrebuda og Foreininga.

Det er ikkje tillate med parkering inne på område eller plassar som ikkje er avsette til formålet. Kommunen kan gi parkeringsløyve på særskilte vilkår etter nærare avtale.

§ 34

For parkeringsdekning knytt til næringsverksemd, skal kommuneplanen sin arealdel for Ulsteinvik sitt krav i all hovudsak leggjast til grunn. Endeleg krav skal godkjennast i samband med byggjemelding.

Husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha dekning for 1.5 bilar pr. husvære, der ein plass skal vere i garasje innanfor ein avstand på 100 meter frå bygning.

Kai

§ 35

På område for kai skal det vere tilrettelagt for offentleg tilgjengeleg kai. I område avsett til kai skal behov i tilknytning til lasting og lossing av skip ha prioritet.

§ 36

Kaien skal ikkje nyttast som lager. Kommunen kan etter vurdering tillate mellombels lagring av gods.

Trafikkområde i sjø/hamneområde i sjø

§ 37

Hamneområde i sjø er regulert til båtferdsel og andre aktivitetar som skjer i tilknytning til hamna. Faste fyllingar og konstruksjonar er ikkje tillate, men kommunen kan godkjenne plassering av anlegg, der dette ikkje hindrar båttrafikken.

FRIOMRÅDE

§ 38

Friområdet skal parkmessig opparbeidast samstundes med oppføring av Nybygg 1, del A. Fylling og fyllingsfront i sjøen skal utførast på ein måte som sikrar stabilitet, med særleg vekt på påkjenningar knytt til skipstrafikk.

SPECIALOMRÅDE

Frisiktsone

§ 39

I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd av 0.5 meter over planet mellom dei viste frisiktlinjene og dei tilstøytande vegane. Areal innanfor frisiktsonene må ikkje nyttast slik at frisikten på noko måte vert hindra. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

Hamneområde i sjø – gjestehamn

§ 40

Område skal nyttast til båttrafikk og fortøying. Bygging av molo og utlegging av flytebryggje, skal ha løyve etter plan- og bygningslova og hamne- og farvasslova.

Gjestehamna skal i sommarhalvåret vere open og ha prioritet for allmenn bruk.

Private bryggjer/båtplassar skal ikkje tillatast.

FELLESOMRÅDE

Felles gangareal

§ 41

Felles gangareal skal vere felles for bruk av dei bygningaen som grensar til formålet, for bruk av hamna og elles vere ope for fri ferdsel. Fellesarealet skal ikkje brukast til innretningar eller aktivitetar som kan verke hemmande på den frie ferdselen. Der det ikkje er i strid med desse omsyna, kan det i tilknytning til etablerte serveringsstader tillatast uteservering på definerte, avgrensa areal, og på vilkår som elles går fram av eventuelt serveringsløyve.

Fellesareal for garasjar

§ 42

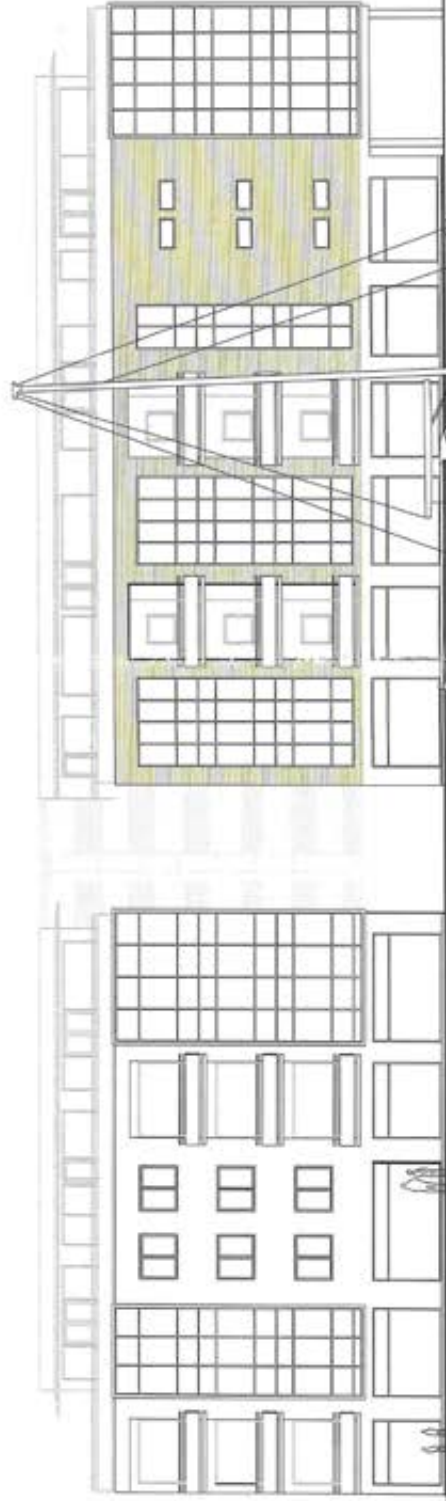
Fellesareal for garasjar skal nyttast til nedkøyringsrampe til felles garasjekjellar under Nybygg 1 m.fl. Rampen skal ha sikringsgjerde, alternativt overbygg i gjennomsiktige materialar.

Godkjende av Ulstein kommunestyre 14.10.04, sak 04/0089, med mindre vesentleg endring godkjend av Teknisk utval 6.09.05, sak 05/0094.

Hannelore Måseide
ordfører



FASADE SØRVEST

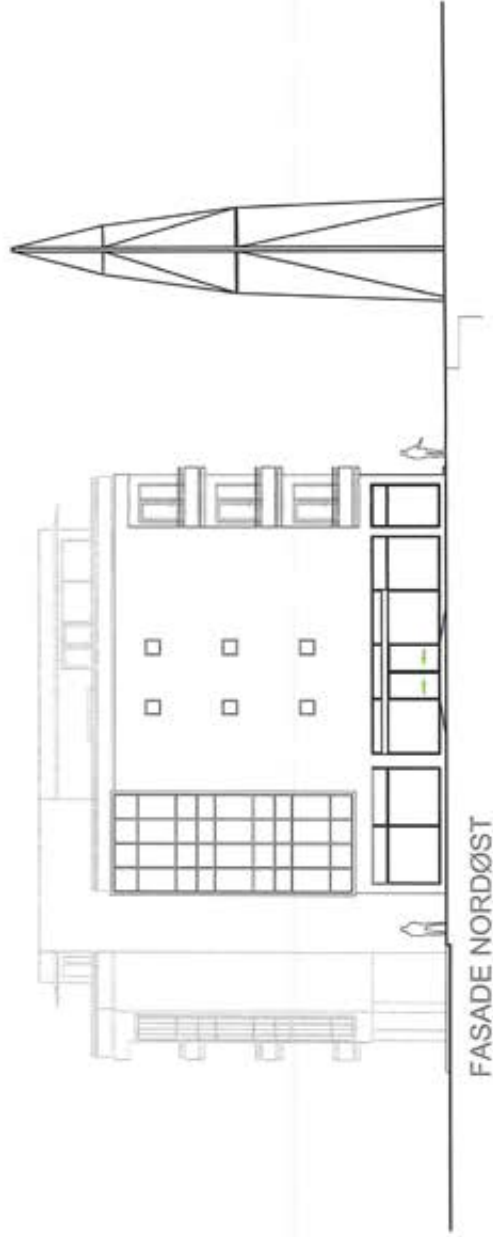


FASADE NORDVEST

NBI Målestokk 1:200

Vollegg ZAO

UTBEGG OS	dfy	FASADER	21.11.2020
UTBEGG OS	dfy	FASADER	1:100
UTBEGG OS	dfy	FASADER	002 108



FASADE NORDØST



FASADE SØRØST

NB1 Målestokk 1:200

Veidegg E18

0	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	21.11.2002
1	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:100
2	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:50
3	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:25
4	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:12.5
5	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:6.25
6	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:3.125
7	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:1.5625
8	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.78125
9	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.390625
10	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.1953125
11	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.09765625
12	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.048828125
13	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0244140625
14	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.01220703125
15	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.006103515625
16	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0030517578125
17	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00152587890625
18	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000762939453125
19	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0003814697265625
20	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00019073486328125
21	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000095367431640625
22	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000476837158203125
23	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00002384185791015625
24	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000011920928955078125
25	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000059604644775390625
26	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000298023223876953125
27	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000001490116119384765625
28	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000007450580596923828125
29	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000037252902984619140625
30	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000186264514923095703125
31	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000931322574615478515625
32	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000004656612873077392578125
33	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000023283064365386962890625
34	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000116415321826934814453125
35	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000582076609134674072265625
36	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000002910383045673370361328125
37	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000014551915228366851806640625
38	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000072759576141834259033203125
39	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000363797880709171295166015625
40	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000001818989403545856475830078125
41	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000009094947017729282379150390625
42	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000045474735088646411895751953125
43	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000227373675443232059478759765625
44	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000001136868377216160297393798828125
45	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000005684341886080801486968994140625
46	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000028421709430404007434844970703125
47	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000142108547152020037174224853515625
48	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000710542735760100185871124267578125
49	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000003552713678800500929355621337890625
50	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000017763568394002504646778106689453125
51	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000088817841970012523233890533447265625
52	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000444089209850062616169452667236328125
53	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000002220446049250313080847263336181640625
54	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000011102230246251564404236316680908203125
55	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000055511151231257722021181583404541015625
56	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000277555756156288610105907917022705078125
57	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000001387778780781443050529539585113525390625
58	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000006938893903907215252647697925567626953125
59	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000034694469519536076263238489627838134765625
60	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000173472347597680381316192448139190673828125
61	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000867361737988401906580962240695953369140625
62	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000004336808689942009532904811203479766845703125
63	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000021684043449710047664524056017398834228515625
64	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000108420217248550238322620280086994171142578125
65	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000542101086242751191613101400434970855712890625
66	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000002710505431213755958065507002174854278564453125
67	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000013552527156068779790327535010874271392822265625
68	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000067762635780343898951637675054371356964111328125
69	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000338813178901719494758188375271856784820556640625
70	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000001694065894508597473790941876359283924102783203125
71	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000008470329472542987368954709381796419620513916015625
72	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000423516473627149368447735469089820981025695803125
73	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000002117582368135746842238677345449104905128479015625
74	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000010587911840678734211193386727245524525642395078125
75	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000052939559203393671055966933636227626278211975390625
76	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000264697796016968355279834668181138131391059876953125
77	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000001323488980084841776399173339090690656955299384765625
78	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000066174449004242088819958666954534532847764969238125
79	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000000330872245021210444099793334772672664238824846190625
80	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000016543612251060522204989666738633633211941242309375
81	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000000082718061255302611024948333693166816059706211546875
82	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000000413590306276513055124741668465834080298531057734375
83	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000002067951531382565275623708342329170401492655288671875
84	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000000010339757656912826378118541711645852007463276443359375
85	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000000051698788284564131890592708558229260037316382216796875
86	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000000258493941422820659452963542791146300186581911083984375
87	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000000001292469707114103297264817713955731500932909555419921875
88	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000000006462348535570516486324088569778657504664547777099609375
89	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000000032311742677852582431612042848893287523322738885498046875
90	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000000000161558713389262912158060214244466437616613694427490234375
91	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000000000807793566946314560790301071222332188083068222137451171875
92	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000000004038967834731572803951505356111660940415341110687255859375
93	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000000000020194839173657864019757526780558304702076705553436279296875
94	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000000000100974195868289320098787633902791523510383527767181396484375
95	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000000000504870979341446600493938169513957617551917638835906982421875
96	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000000000002524354896707233002469690847569788087759588194179534912109375
97	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000000000012621774483536165012348454237848944038797940970897674560546875
98	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.00000000000000000000000000063108872417680825061722271189244720193989704854488372802734375
99	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.000000000000000000000000000315544362088404125308611355946223600969948524272441864013671875
100	NTB 2000 OS	dfy	FASADER	1:0.0000000000000000000000000001577721810442020626543056779731118004849742621362209320068359375



NBI Malesolek 1:200

Volokaj E2

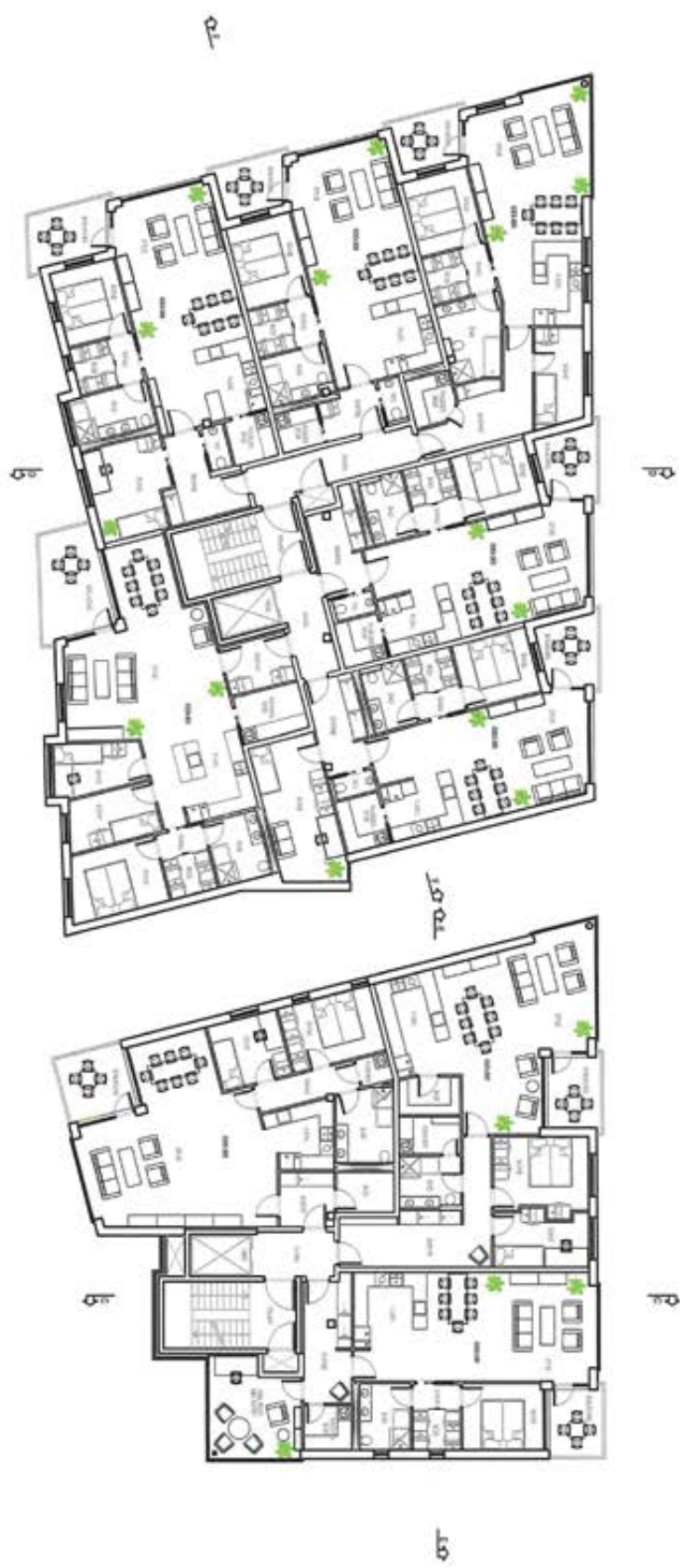
21.11.2005		21.11.2005		21.11.2005	
1:100		1:100		1:100	
002 101		002 101		002 101	



NB1 Malesstokk 1:200

Veikjeff 173

NTB 2005 Norsk Teknisk Byggesaksvesen		dfu Design for Urban		PLAN 2. ETG. Interimplan		2005 1:100 002 102	



NB1 Malesfjall 1:200		PLAN 3. ETG.		21.11.2009	
dfu		1:100		1:100	
002 103		002 103		002 103	



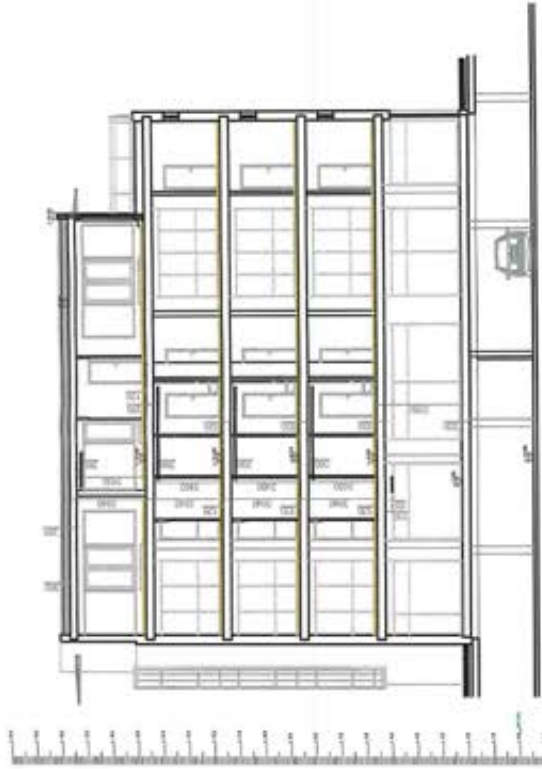
NB! Målestokk 1:200

Valley, 170

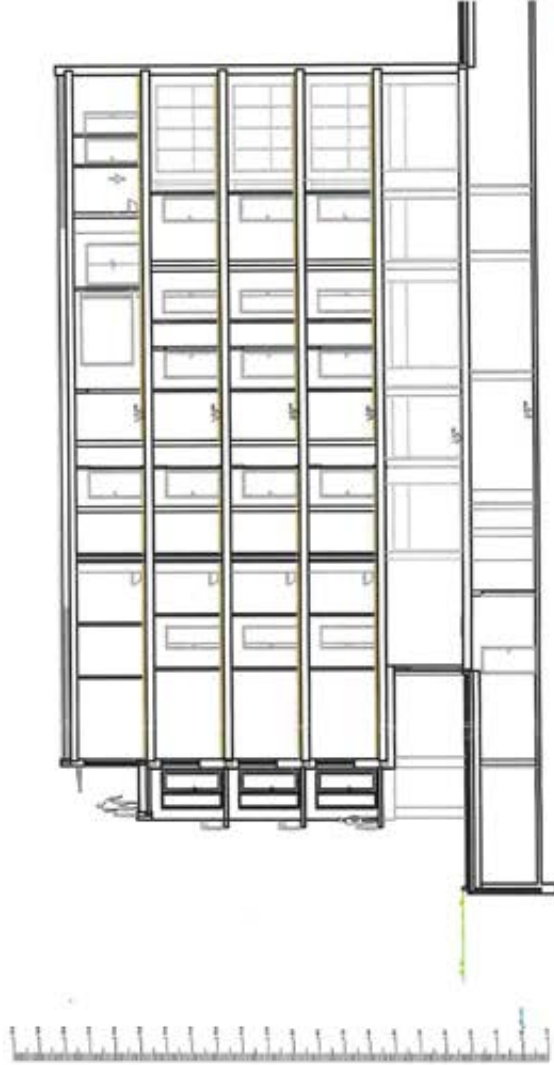




Webb: 20



SNITT E



SNITT F

NØI Målestokk 1:200

NTB 800 AS

dfy

SNITT E og F

21.11.2005

1:100

002 107.2

VEDTEKTER FOR SAMEIET GEILENESET

Stiftet 10.01.2008 under navn Sameiet Fjerdings Brygge

Revisjon 1 – § 10 Sameiemøter, 07.09.2010

Revisjon 2 - § 1 Navn, 24.05.2011

Revisjon 3 – ny § 19 Forkjøpsrett, 23.05.2012

Revisjon 4 - § 2 Pantsetting garasjeanlegg, 22.05.2014

Revisjon 5 – Modernisering, 12.05.2016

Revisjon 6 – Dugnad 09.05.2017

Revisjon 7 - §12 Sameiemøte, 10.05.2023

Revisjon 8 - §23 Sameiemøte, 19.11.2025

Gnr. 8, bnr. 460 i Ulstein kommune.

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Sameiet Geileneset. Sameiet har forretningskontor i Ulstein.

Sameiet består av 33 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner, 1 seksjon for varmesentral og 1 parkeringsseksjon felles for bolig og næring i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Det vil på senere tidspunkt kunne bli utvidet med flere seksjonsnummer i 1.etg, det vil ikke påvirke seksjonsbrøken forøvrig. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Geileneset med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Eierseksjonsloven § 19.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

§ 3. Fellesutgifter

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene. Fellesutgiftene blir fordelt etter størrelsen på leiligheten. Styret fastsetter de felleskostnadene som er nødvendig for å gjennomføre drift og vedlikehold av sameiet på en forsvarlig måte etter fordeling av størrelsen av leiligheten. Styret kan vedta regulering av felleskostnadene ved økte kostnader i sameiet eller ved opptak av lån. Endringer i felleskostnader skal varsles med minimum en måneds varsel.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Ved salg av en seksjon kan sameieren ikke kreve utbetalt andel av oppsparte midler.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming i fellesareal, vaktmesterutgifter, utgifter til hagestell og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anlegg skal være fullverdiggforsikret. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Fellesutgiftene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, dog skal fellesutgiftene så langt det lar seg gjøre, søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Dette gjøres ved at utgifter som relaterer seg til næringsseksjoner; herunder fellesarealer og utomhusarealer som de disponerer, skal dekkes av disse seksjonene. Utgifter som relaterer seg til boligseksjonene; herunder fellesarealer og utomhusarealer som de disponerer, dekkes av disse.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4. Revisjon og regnskap

Styret plikter å føre regnskap. Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Revisor skal være statsautorisert og regnskap og årsoppgjør utarbeidet etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35. Regnskap og revisjonsrapport fra foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiemøte.

§ 5. Forretningsfører

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 6. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at leilighet fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven, dvs. dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameieren er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

§ 7. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonene, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Egenandel ved bruk av sameiets bygnings-forsikring: (vannlekasjer etc)

Alle vaske- og oppvaskemaskiner som benyttes i leilighetene må være tilknyttet fast opplegg for både vanntilførsel og vannavløp. Der vannskader oppstår og så ikke er tilfelle, tilfaller egenandelen på forsikringen eier av leiligheten der vannskaden oppsto.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 8. Vedlikeholdsfond

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal utføres når dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

§ 9. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av eierne på sameiemøte. Styret skal bestå av 4 medlemmer hvor det velges en representant fra næringsseksjonene og 3 fra boligseksjonene. Det kan velges 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år av gangen. Hvert år byttes 2 stk fra styret slik at en får en overlapp hvor 2 nye kommer inn.

Sameiemøtet velger hvert 2. år en valgkomite. Denne består av tre medlemmer som tjenestegjør i 2 år. Valgkomiteen velger selv sin formann.

§ 10. Styrets mandat

Styret har ansvaret for den daglige ledelsen av sameiet. Dette innebærer økonomisk styring, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styreleder kaller inn til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer er til stede.

§ 11. Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner Sameiet. Sameiet registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering i Brønnøysund senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst.

§ 12. Sameiemøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være på minst 3 dager.

Det skal minst 1 mnd. før sameiermøte sendes melding til alle sameiere om når årsmøte skal være og at saker som skal tas opp på sameiermøte må være styret i hende senest 3 uker før sameiermøte skal avholdes.

Saker som sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når det settes krav om det, senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 13. Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

På det ordinære sameiermøtet skal saker behandles:

- a) Konstituering.
- b) Behandle styrets årsberetning og regnskap.
- c) Valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer, og valgkomitee.
- d) Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold. (2/3 flertall)
- e) Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
- f) Godtgjørelse til styret og revisor.
- g) Saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsordenen.

§ 14. Møteledelse og avstemming

Sameiemøtet ledes av styrets leder med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 15. Om sameiemøtet

I sameiemøtet har hver seksjon en stemme i saker som er felles anliggende for boligseksjonene og næringsseksjonene. Det samme gjelder saker som angår boligseksjonene særskilt. Derimot i saker som angår kun næringsseksjonene, har næringsseksjonene totalt 25 stemmer og boligseksjonene totalt 11 stemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 16. Habilitetsregler for sameiemøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiemøte om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

§ 18. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. Garasjeanlegg

Bruksrett til parkeringsplasser i parkeringskjeller med seksjonsnummer 34 følger av oversikt som styret i Sameiet til enhver tid sitter på. Endringer i fordelingen av parkeringsplasser kan gjøres forutsatt samtykke fra de parter dette berører. Seksjonseier er pliktig til å melde bytter til styret, som er ansvarlig for administrasjon og total oversikt over tildelte p-plasser til enhver tid.

Eierne av de respektive boligseksjoner som har kjøpt særskilt parkeringsplass, vil ha en eksklusiv bruksrett til en garasjeplass i underetasjen i henhold til fordelingsoversikt som styret sitter på til enhver tid. Det er styret som har beslutningsfullmakt til å fordele parkeringsplasser.

Det er utbyggeren som har tildelt parkeringsplassene og alle er ikke like kurante.

Parkeringsplassene er ulike, da det er søyler, vegger etc. som står i veien. Det er fire plasser for handikappede. Dersom en sameier har dokumentert behov for handikapplass, har styret i sameiet fullmakt å gjennomføre bytte av plass med en annen sameier. Ingen sameier kan motsette seg et slikt pålegg om bytte av garasjeplass fra styret.

Ideelle eierandeler i seksjon 34, garasjeanlegg, skal ikke pantsettes.

§ 20. Forkjøpsrett til garasjeplasser

Ved videresalg av garasjeplasser har sameiet, eller seksjonseiere forkjøpsrett framfor kjøper som ikke eier seksjon i Sameiet Geileneset. Dette skal sikre at sameiet alltid skal ha tilgang på det antall parkeringsplasser som loven krever.

Dersom flere seksjonseiere gjør gjeldende forkjøpsretten, skal den med færrest p-plasser ha fortrinn. Ved likt antall plasser, skal ansiennitet gjelde.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner

Sameievedtektene er basert på regler i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen. Ved en eventuell motstrid vil lovens bestemmelser gå foran vedtektene.

§ 22. Bruk av strøm i fellesanlegg

Frysere og kjøleskap kan plasseres i kjellerboder og tilknyttes den stikkontakt som er i boden. Det betales en fast avgift pr. mnd fastsatt av styret. Det skal gis melding til styret om at fryser/kjøleskap er plassert i bod. Avgiften blir å innkreve inntil eier sier fra at det ikke lenger er

fryser/kjøleskap i boden. Den enkelte eier er ansvarlig for eventuelle skader på fryser/kjøleskap eller det elektriske anlegget som en følge av skader.

Ved lading av el. rullestol i kjeller, skal det også betales en fast avgift pr. mnd fastsatt av styret.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Eierseksjonsloven § 19.

§ 23. Lading av elbiler, ladbare hybridbiler eller andre typer ladbare kjøretøy

Skal el-biler eller ladbare hybridbiler lades i Sameie Geileneset sin parkeringsgarasje, må det installeres godkjent ladeutstyr som er tilpasset felles infrastruktur i hele parkeringsområdet. Selve ladepunktet skal monteres ved den parkeringsplassen som benyttes av den enkelte seksjonseier. Godkjent ladeutstyr skal godkjennes av styret, og den enkelte eier er ansvarlig for utgifter til videre montasje og opplegg av lader i fortsettelsen av felles infrastruktur.

§ 24. Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

§ 25. Utleie og sal av seksjon

Den enkelte sameier rår over egen seksjon. Ved overdragelse av en leilighet- så vel frivillig som tvungent- skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Samtykke må foreligge før erverv finner sted.

Utleie av leilighet krever samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes eller trekkes tilbake uten saklig grunn. Ved utlån/korttids utleie av leilighet skal styret informeres snarest; dette pga sikkerhetsmessige årsaker.

§ 26. Dugnad

Sameiet skal ha 2 faste dugnader pr. år. For at Sameiet i minst mulig grad skal leie arbeidskraft for å utføre arbeid som kreves for å oppfylle vedlikeholdsansvaret, så krever Sameiet inn dugnadspenger a kr. 1000 pr. dugnad for de seksjonseiere som ikke stiller til dugnad.

§ 27. Bekreftelse

Erverver og leietaker av seksjonen skal gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og gjeldene husordensregler og kvittere for at disse dokumentene er mottatt.



Adresse

Sjøgata 56, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

04.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-345380

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18676397

Gårdsnummer

8

Bruksnummer

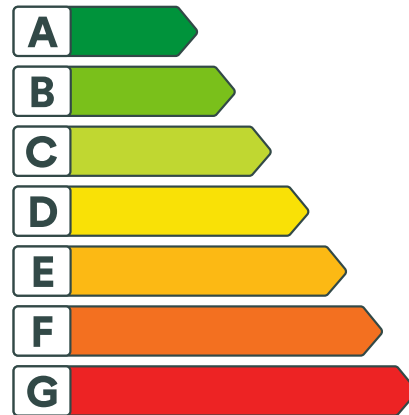
460

Seksjonsnummer

1

Brukseiningsnummer

H0206



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

118,0 m²

Oppvarma bruksareal

113,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

71,21 kWh/m²



Sjøgata 56, 6065 ULSTEINVIK

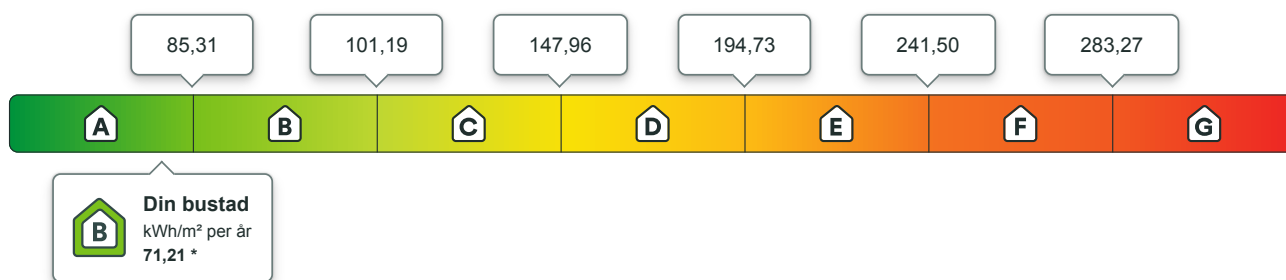


Energi

Berekn klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikkje givast utan gjennomført tettheitskontroll. Dette føreset at det er gjennomført lekkasjetest av bustaden i samsvar med NS-EN 13829. Meir informasjon i [Forskrifta om energimerking](#).



* Energikarakter A kan ikkje givast utan gjennomført tettheitskontroll. Dette føreset at det er gjennomført lekkasjetest av bustaden i samsvar med NS-EN 13829. Meir informasjon i [Forskrifta om energimerking](#).

Berekn årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år
12 179,53

kWh/m² per år
69,67

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdier ut frå bygningstype og byggjeår.



Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningsmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

<https://www.enova.no>



Sjøgata 56, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetal Nei



Sjøgata 56, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Sjøgata 56 - Nabolaget Ulsteinvik sentrum - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚊	Ulstein rådhus Linje 301, 305, 310, 330, 338	2 min 🚶 0.2 km
✈	Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	28 min 🚗
✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 9 min 🚗

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	3 min 🚗 2.2 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	11 min 🚶 0.7 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	6 min 🚗 2.7 km

Ladepunkt for el-bil

🔌	Recharge Arena Ulstein	5 min 🚶
🔌	Quality Hotel Ulstein	9 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

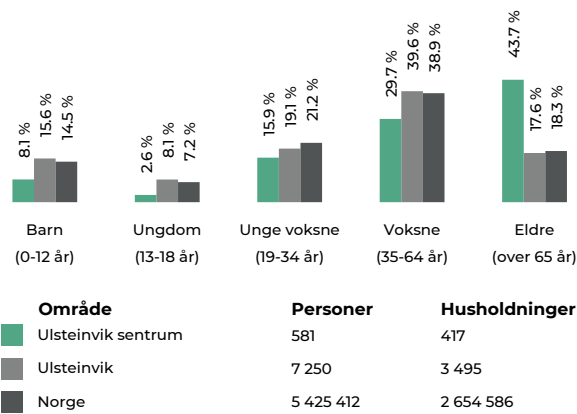
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 🚶 0.7 km
Sætra barnehage (0-5 år) 43 barn	20 min 🚶 1.5 km
Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år) 37 barn	21 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Kiwi Ulsteinvik	10 min 🚶



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

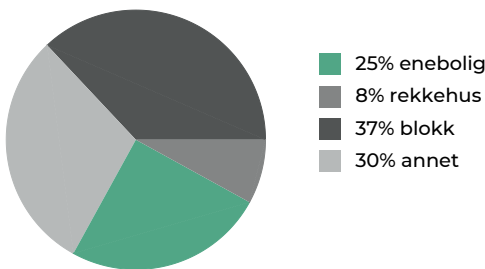
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽ Ulstein barneskole ballbinge	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Ulsteinvik skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.6 km	
🚴 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	8 min	🚶
🚴 Aktiv Trening Ulstein Varleite	6 min	🚲

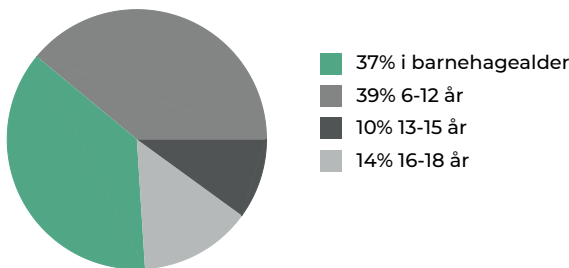
Boligmasse



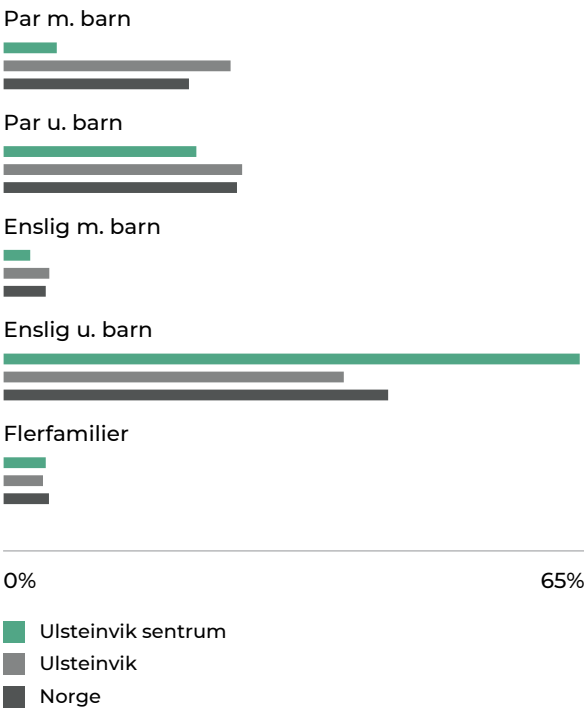
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	4 min	🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

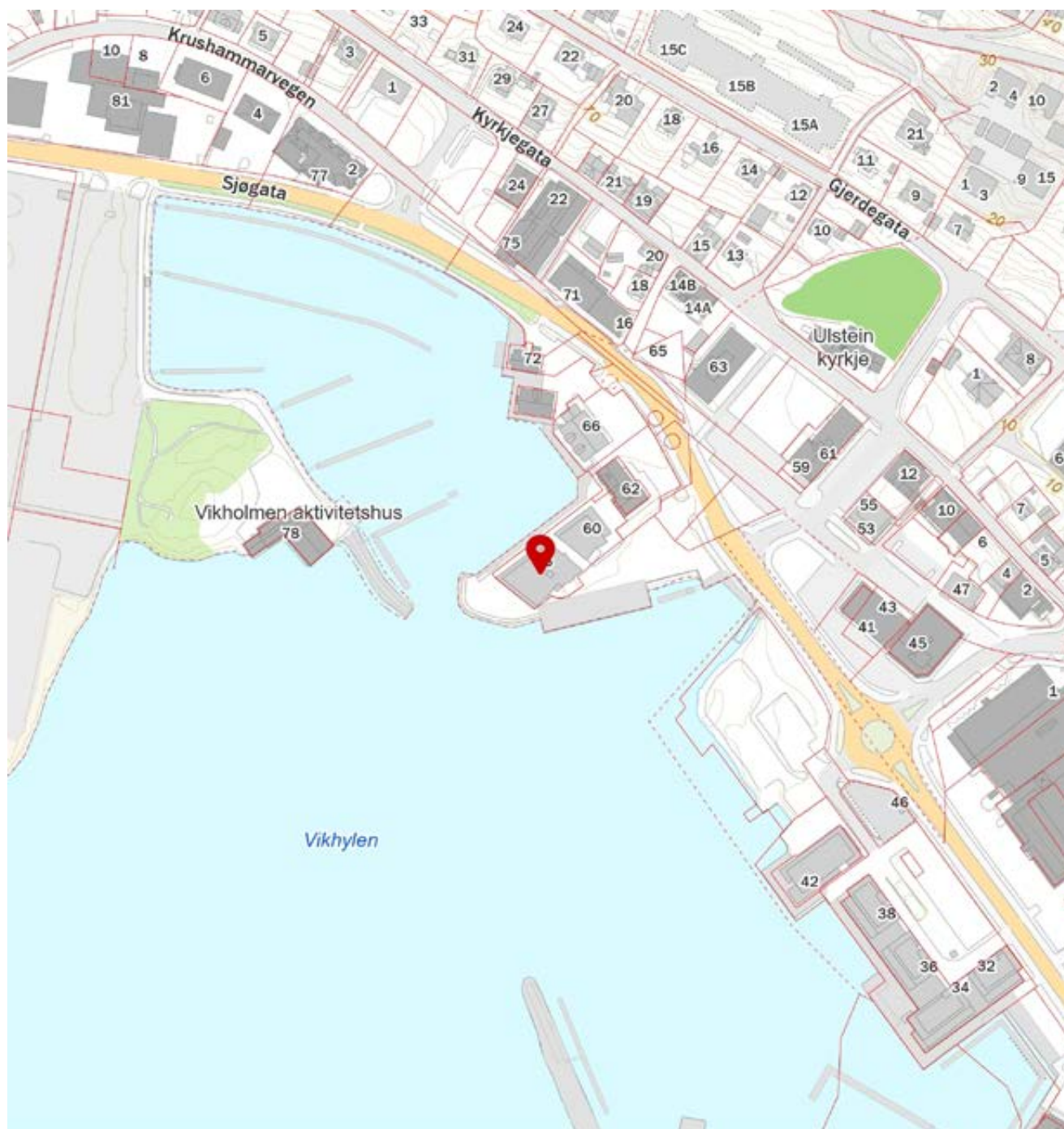
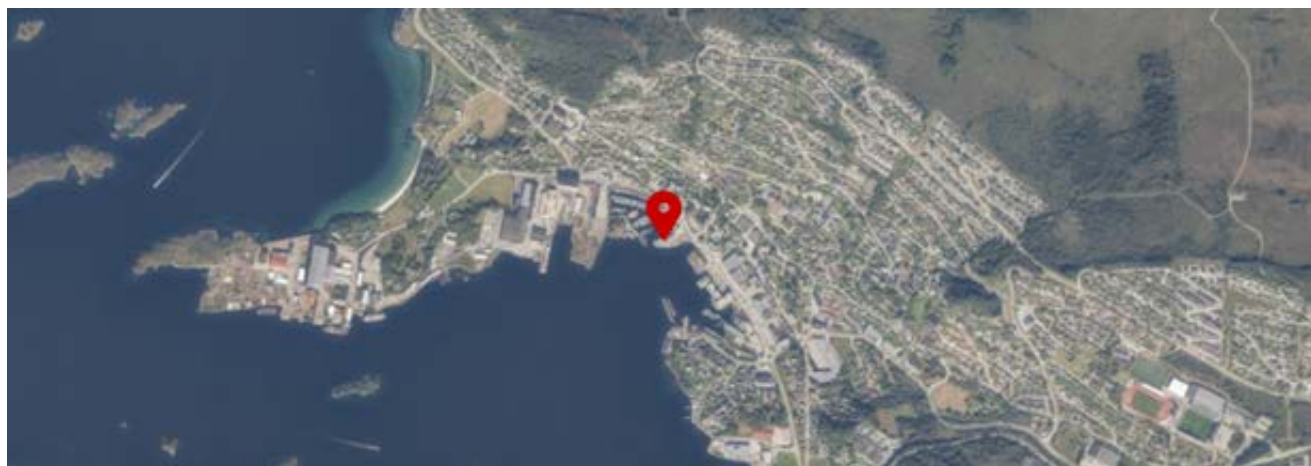


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

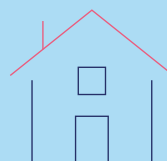
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0138/26

Adresse: Sjøgata 56, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8, bnr. 460 og
460, snr. 1 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/