notar



ULSTEINVIK

Holsekervegen 134

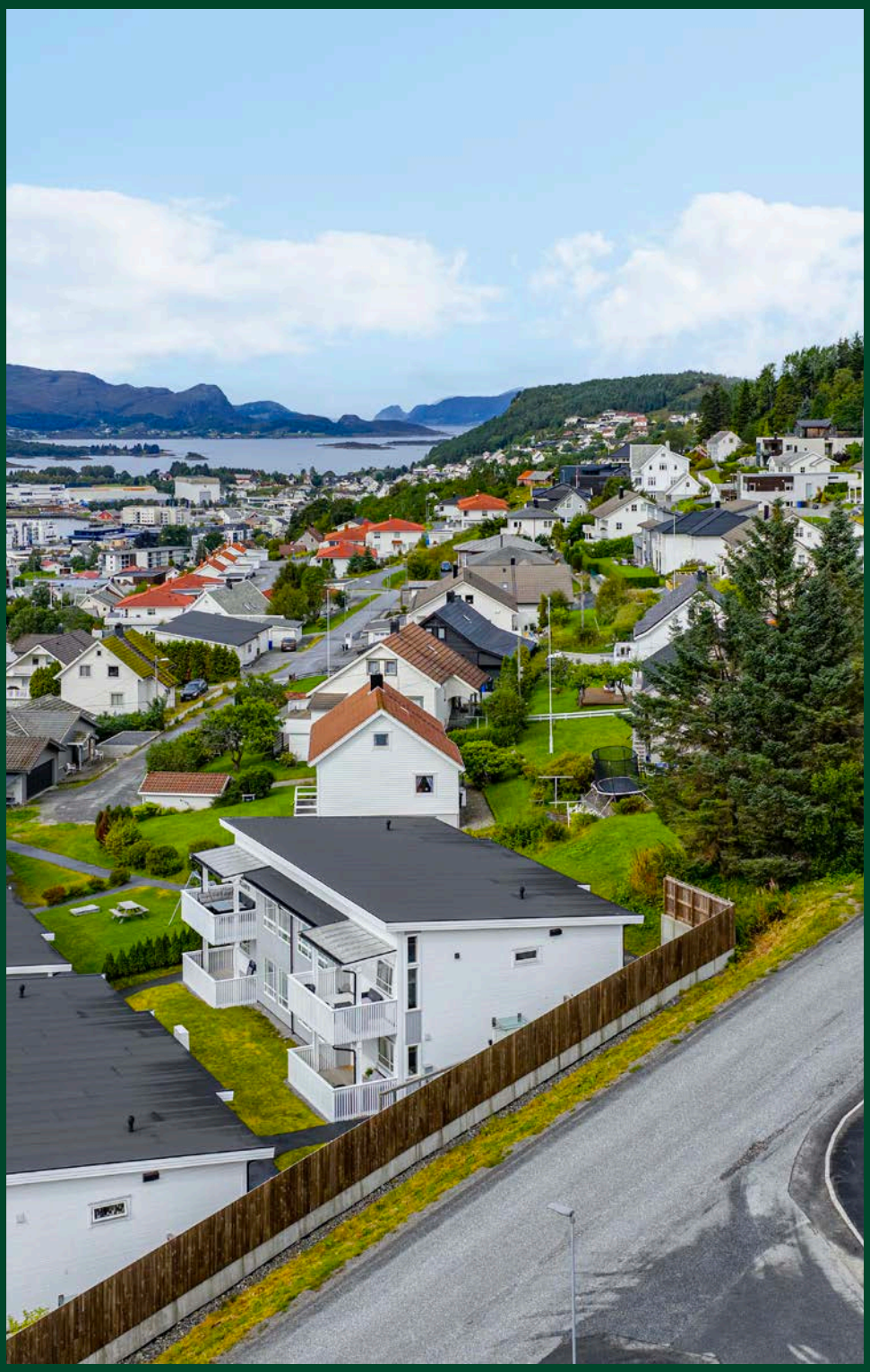
Leilighet | BRA-i/BRA Total 78/83 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 975 240,-

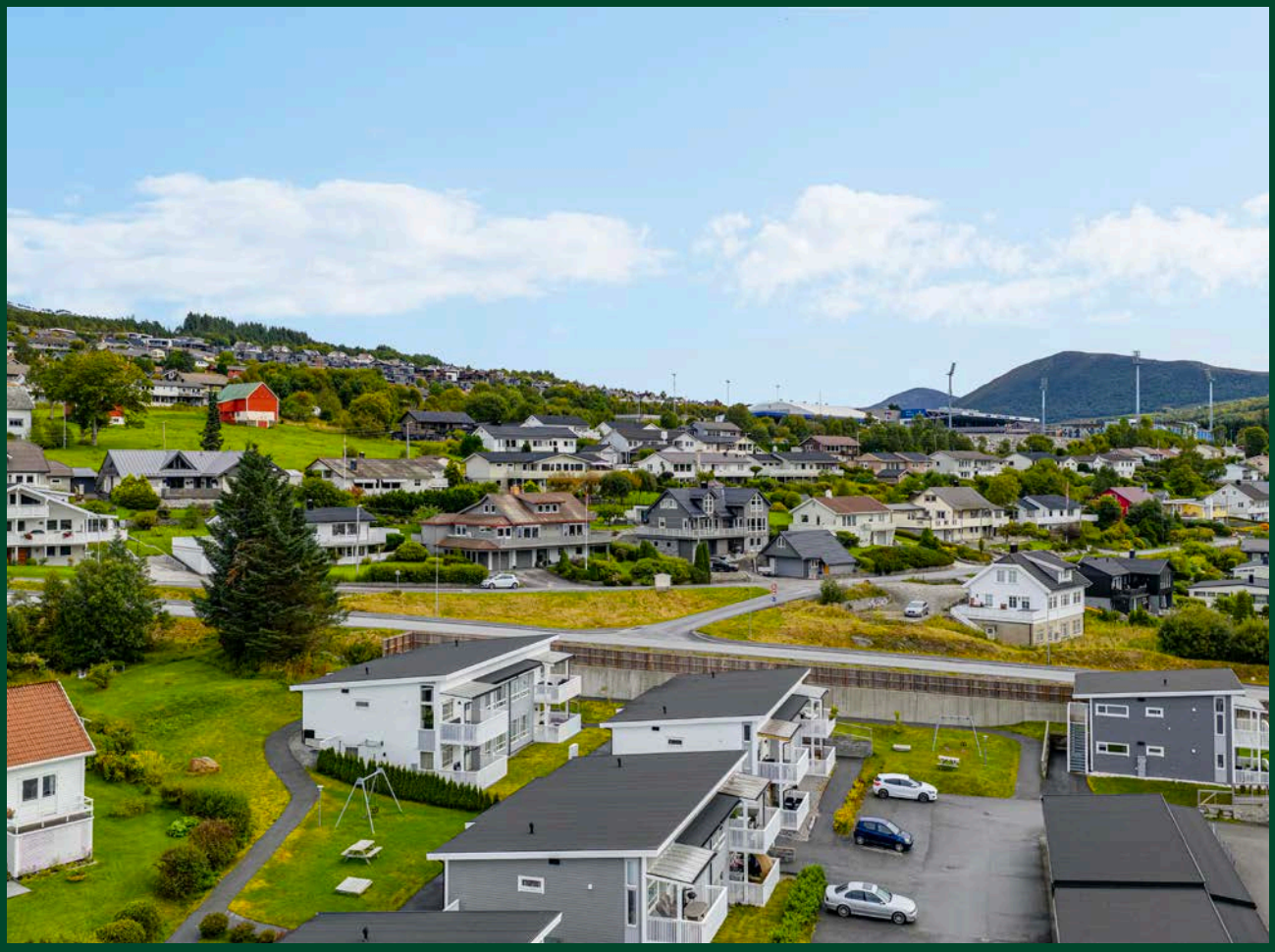
Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

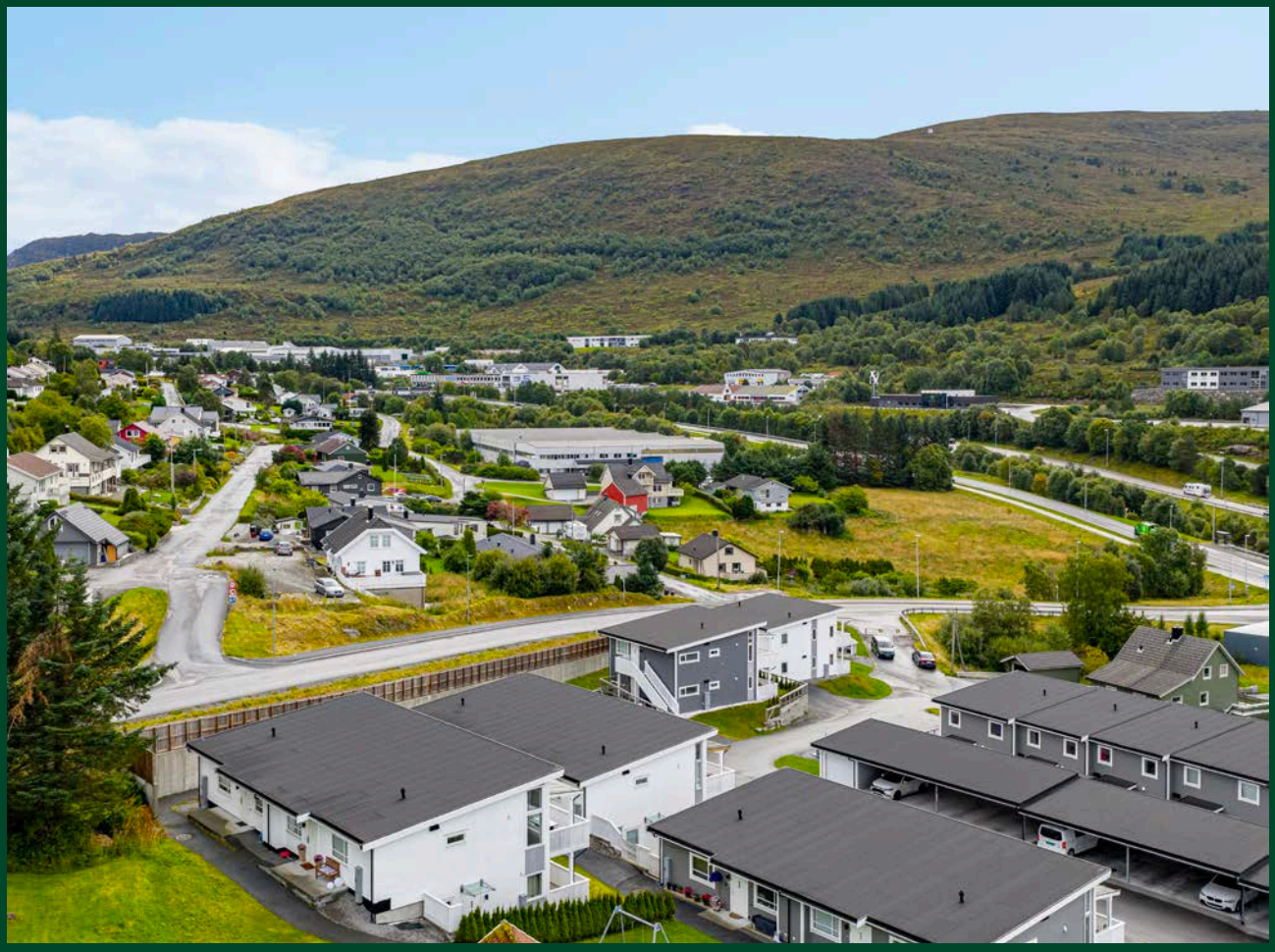
Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Flott og stilren leilighet med 2 soverom | Sentral beliggenhet | Gode solforhold | Carport med e-billader





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	16
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	28
Vedlegg	40
Budskjema	97

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 890 000,-
Omkostninger	Kr 85 240,-
Totalpris	Kr 2 975 240,-
Fellesutgifter	Kr 1 482,-
BRA-i/BRA Total	78/83 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2018
Soverom	2
Etasje	1





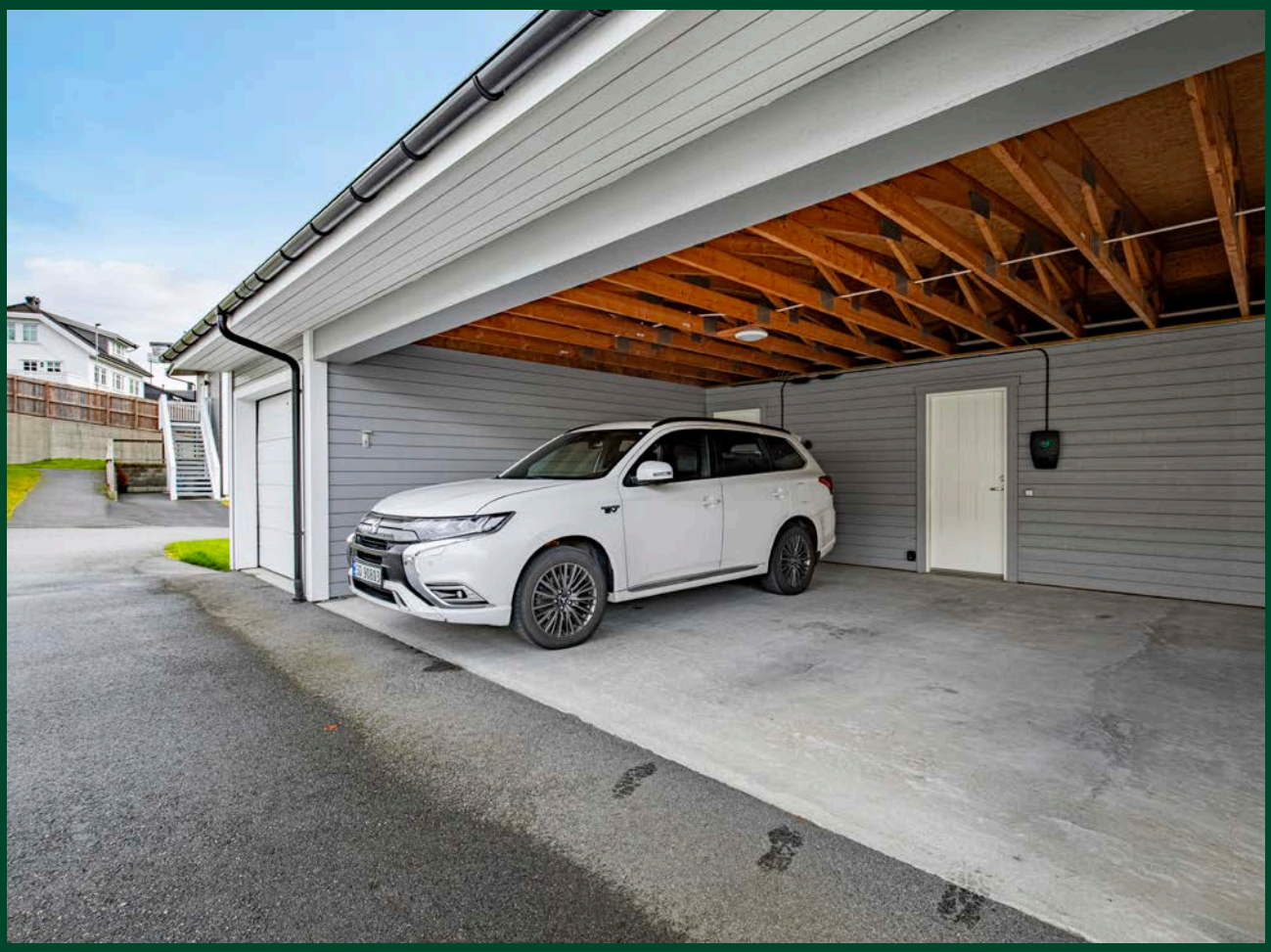
Din megler



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

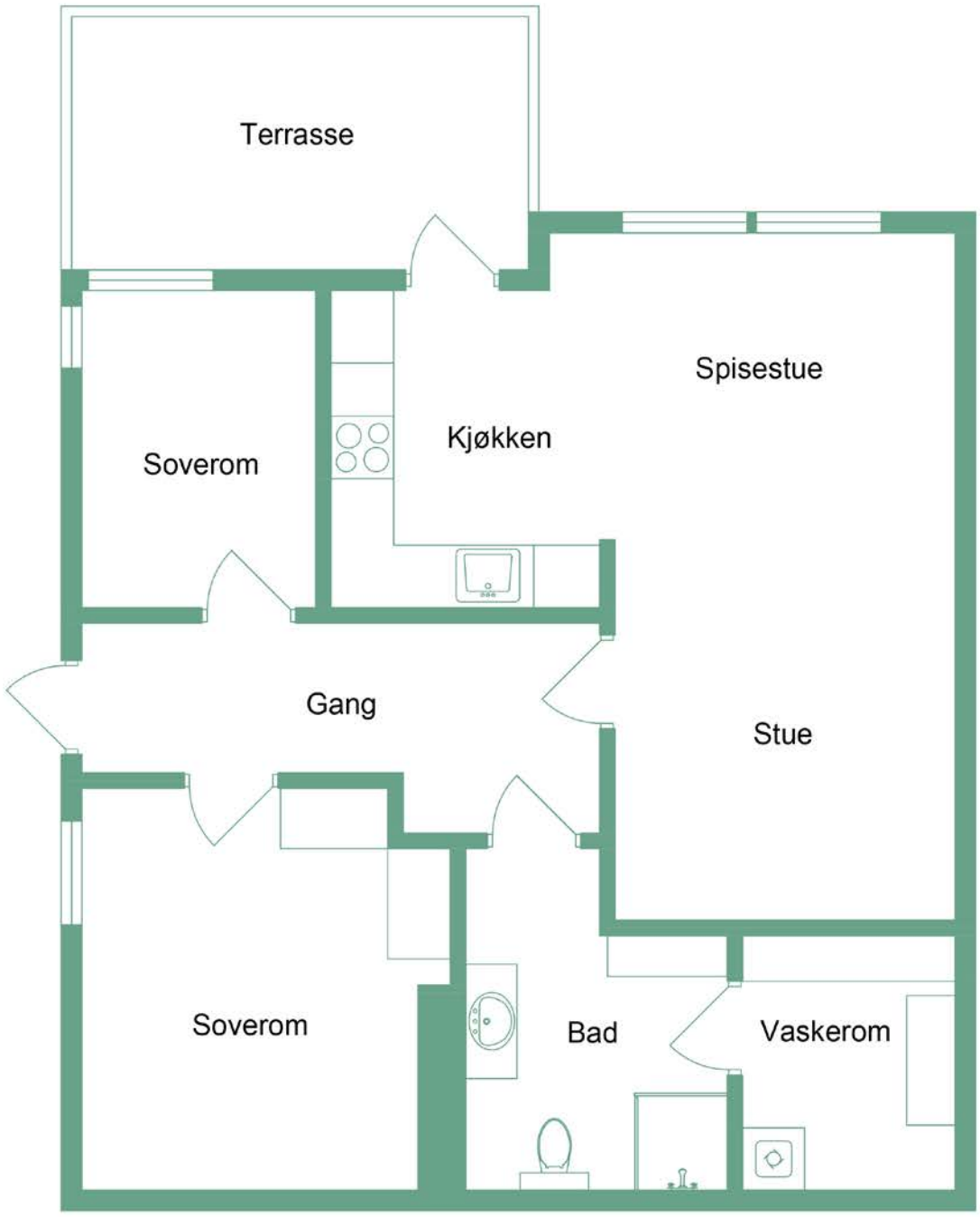
mmk@notar.no
934 28 322





Holsekervegen 134

Plantegning



Holsekervegen 134

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

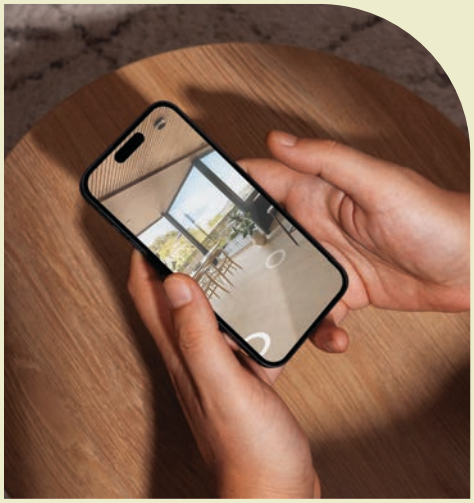
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



















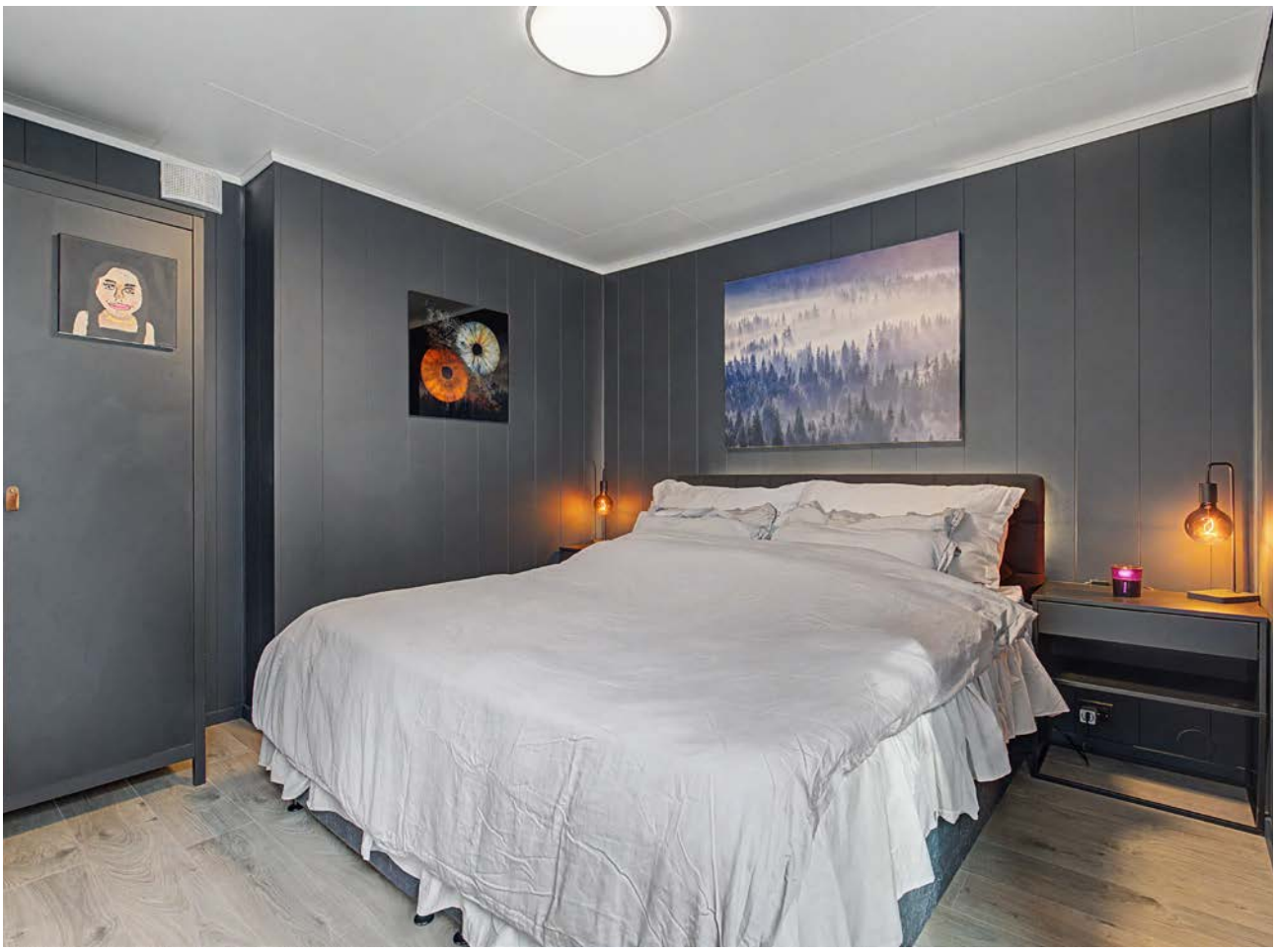
























Velkommen til Holsekervegen 134

Velkommen til Holsekervegen 134

En pen og praktisk leilighet fra 2018. Leiligheten ligger i 1. etasje i en 4-mannsbolig øverst i Holsekervegen. Et sentralt og barnevennlig område med kort vei til det meste. Boligen Fremstår som moderne, lys og innbydende og inneholder stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad og vaskerom. Fra kjøkkenet er det utgang til overbygget terrasse på 11 kvm.
Carport med el-billader og utebod følger også eiendommen.

Sameiets uteområder er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsareal, plen, beplantning og to lekeplasser.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i Holsekervegen i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, videregående skole, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

Eiendommen har privat felles adkomstvei.

Adkomst
Privat felles adkomstvei.

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





Holsekervegen 134

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer
3-0149/26

Selger
Raymond Jøsokbakke Dybvik

Matrikkel
Gårdsnummer 10, bruksnummer 291, seksjonsnummer 4, , ideell andel 1/1.
i Bustadsameiget Holsekervegen med orgnr.: 920130674 i Ulstein kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
B

Info energiklasse
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.

Strømforbruk
Strømforbruk i boligen er oppgitt som teoretisk beregnet i energiattesten.
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 8.881 kvm.

Beskrivelse av tomt
Skrående sørvendt felles tomt for sameiet. Nærliggende tomteareal er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk, forstøtningsmurer med rekkverk og plen. Felles innkjørsel, parkeringsarealer og intern veier med asfalt. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold.

Sameiebrøk
1/40

Takst
Tilstandsrapport datert 21.09.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

Byggeår
2018

Byggemåte
LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Leiligheten ligger i et bygg med grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss, samt isolerte ringmurselementer med betong og fasadeplater.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON
Takkonstruksjonen er utført med takstoler og taktro, og taket er tekket med asfaltpapp. Takrenner og beslag er av metall.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene er av bindingsverk med asfaltplater og utvendige fasader med liggende og stående malt bordkledning.

VINDUER/DØRER
Vinduer er av tre, malte og med to lags glass, med utvendig malt listverk og beslag.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Terrassedør er av tre, malt og med to lags glass, og ytterdør er formpresset, malt og med to lags glass. Terrasse er utført med bjelkelag og terrassebord, med rekkverk av malt tre.

ETASJESKILLE
Etasjeskillet er i trekonstruksjon, gulv mot grunnen er av betong, og utførelse på drenering og fuktsikring er opplyst som ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG
Andre utvendige forhold
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

VÅTROM

1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Det er innerdør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen for dusjen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

1 etasje > Bad > Overflater gulv
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Deler av gulvet er flatt med lokalt fall ved sluken.

1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Det er ikke tilstrekkelig høyde forskjell fra topp av slukrist til topp vanntett ved terskel på innerdør.

TOMTEFORHOLD
Terrengforhold
- Det er noe terrengfall på terreng og asfalt mot inngangsparti og støttemur.

ELEKTRISK ANLEGG
El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel i gulv på badet ifølge eier.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem følgende:

Punkt: 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Arbeid utført av: Ufaglært
Beskrivelse: Byttet dusj dører, takdusj, slukrist og servant batteri.

Punkt: 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Privat El-bil lader i carport

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2024:
• Montert nye dusjvegger og blandebatteri ifølge eier.
2025:
• Elbil lader ble montert ifølge eier.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Holsekerdalen datert 18.06.2009 viser at eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 7 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn FS7

Delareal 46 m
Formål Kjørevei

Delareal 10 m
Formål Annen veigrunn

Delareal 8 815 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS4

§ 3.1.2 Bustadområde for tettare utnytting, felt KS1 – KS4. I felta KS1-KS4 kan det oppførast rekkjehus, evt. samankjeda hus . %-BYA skal vere lik eller mindre enn 40 %. Bygningane kan oppførast i to etasjar, evt. terrengtilpassa halvetasjar, med maksimal gesimshøgd lik 6 meter og mønehøgd lik 7.5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Før frådeling eller utbygging i KS-felta skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) etter reglane i § 28-2 i plan- og bygningslova. Planen skal vise avkøyrsle, bygningar, interne trafikkareal, leikplass, støttemurar og høgdetilhøve m.v.

Bustadhus i felta KS2 og KS3 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg er bygd fram til og langs felta.

Bustadhus i felt KS4 kan ikkje byggjast før samlevegen med gangveg/fortau fram til
Støylesvingen , og sambindingsveg med fortau til Holsekervegen er bygde.

For rekkjehus/samankjeda hus skal det vere plass til minst 1 overdekt bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn eller på fellesareal, jf Ulstein kommune sine parkeringsvedtekter.

Felles leikeplass skal opparbeidast i samsvar med kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge. Den einskilde leikeplass er felles for alle bebuarane innanfor det einskilde nærområdet. Leikeplassane skal være ferdig opparbeidd før første nye bueining i nærområdet vert teken i bruk.

§ 5.1 Køyreveg/parkering, gang- og sykkelveg, annan veggrunn
Område avsett som veggrunn på reguleringskartet skal opparbeidast i samsvar med vegnormalar for Statens vegvesen og forskrifter til veglova § 43.

Ein skal så langt det er råd ha lukka grøfter.

Nye avkøyrsler skal ikkje byggjast utan etter løyve frå kommunal styresmakt. For ubebygde tomter skal situasjonsplan i tilknyting til byggjemelding syne plassering av avkøyrsle.

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

Kommuneplankart og reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming
Varmepumpe som henter varme fra fjernvarmeanlegg, som også varmer opp varmtvann for leiligheten.

Vannboren varme i gulv på bad.
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
P-plass i carport medfølger. Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 17 m2. Carport/bod er oppført i 2018. Elbil lader ble montert i 2025 ifølge eier.

Felles innkjørsel, parkeringsarealer og intern veier med asfalt.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Privat felles adkomstvei
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål, men styret skal ha beskjed og kontaktinfo til leigetaker.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for feltutbygging, område KS 4 i Holsekerdalen – 10 boligbygg med felles garasjeanlegg, Holsekervegen 134, gnr. 10 bnr. 291 seksjonsnr. 4, 1 boenhet, datert 23.03.2018.

Hus 1, husvære nede, aust. Sakshandsamar har 22.03.2018 vore på synfaring i samband med utskriving av mellombels bruksløyve, noko som også kan verte aktuelt ved utskriving av ferdigattest.
Brukstillatelsen hadde følgende merknader:

1. Husværet er knytt til Ulstein Fjernvarme AS sitt anlegg for oppvarming. Eldstad er ikkje montert.
2. Røykvarslar og sløkkjeutstyr er montert og operative. Alarmstyrken skal vere minst 60 dB i alle opphaldsrom når alle dørene er lukka, jf. TEK10 § 11-12, pkt. 2 m/ veil. og Forskrift om brannførebygging § 7.
3. FDV-dokumentasjon er opplyst vert utlevert v/ overtakingsforretning 26.03.2018. Dokumentasjon for utlevert FDV-dokumentasjon bør innleverast snarast råd og innan søknad om ferdigattest.
4. Stuprør v/ terrasse (mot søraust) må koplast ferdig.
5. Støttemur ved inngangsparti må sikrast mot fallskader, jf. TEK10 §§ 8-4 og 12-6 m/ veil.
Frist for retting av forhold nemnd i pkt. 4 og 5, vert sett til

13.04.2018.

Generelle opplysningar
1. Attståande arbeid som er omfatta av søknaden må fullførast.
2. Etter at alt arbeid som er omfatta av søknaden er utført, skal ansvarleg søkjar be kommunen om å gje ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10.
3. Eventuell ettermontering av eldstad skal meldast til teknisk etat.
4. Felles nedgravd utomhus renovasjonsordning er etablert via Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR).
5. Det er montert husnummer, nr. 134, i samsvar med gjeldande gateadresse for husværet.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens utnyttelse av eiendommen.

Radonmåling
Bygget er dokumentert utført med radonsperre.

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

Innhold
Eiendommen inneholder følgende:

BRA-i 78 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad, bod og 2 soverom
TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Carport/bod:
BRA-e 5 kvm: Bod

Standard
LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN
Kjøkkenet har finerte og malte skapfronter, laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp samt integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er ventilator i rustfritt stål og glass. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD
Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og malte takplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger. Balansert ventilasjonsanlegg.

OVERFLATER
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte panelplater og spileplater.
Himling: Malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Oppvarming og varmtvann: Varmepumpe som henter varme fra fjernvarmeanlegg, og som også varmer opp varmtvann for leiligheten.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer, takpunkt for lamper og downlights. Det er opplyst om varmekabel i gulv på badet ifølge eier.
- Branntekniske forhold: Brannvarslere og brannslukkingsapparat.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsugeranlegg.

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

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 78 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 83 m²
TBA: 11 m²

Leilighet
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 78 m² Stue/kjøkken, gang, bad, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
11 m² Terrasse- og balkongareal

Carport/bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Skrående sørvendt felles tomt for sameiet. Nærliggende tomteareal er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk, forstøtningsmurer med rekkverk og plen. Felles innkjørsel, parkeringsarealer og intern veier med asfalt.

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

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Carport/bod

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 17 m2.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 890 000,-

Verditakst
Kr 2 900 000,-

Kommunale avgifter
Kr 10 585,- pr år 2025

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil

normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt
Kr 3 804,- pr 2025

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

Felleskostnader
Kr. 1 482,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, fjernvarme, strøm fellesareal, brøyting, div. innkjøp av hageredskap, forretningsførsel, revisor og styrehonoar.

Formuesverdi - Primær
Kr. 954 313,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 817 251,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 2 890 000,- (Prisantydning)
---
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 72 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 85 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 975 240,- (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:

1516/10/291/4:
27.02.2018 - Dokumentnr: 481685 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

27.02.2018 - Dokumentnr: 481685 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

27.02.2018 - Dokumentnr: 481685 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av kabler/ledninger

27.02.2018 - Dokumentnr: 481685 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om kabelskap
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

27.02.2018 - Dokumentnr: 481685 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg

27.02.2018 - Dokumentnr: 481685 - Bestemmelse om rekkverk/autovern/graveskråninger m.v.
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg

27.02.2018 - Dokumentnr: 481685 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om opparbeiding av fellesareal og anlegg

28.08.2017 - Dokumentnr: 926980 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/40

Grunnboksdato
02.10.2026

Forsikringsselskap
Fremtind forsikring

Andel Formue
Kr. 8 392,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 67 007.

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

Forretningsfører

Elisabeth Grønås Hoddevik

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. 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.

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

tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

3: Vedlikehald
- Innvendig vedlikehald og vedlikehald av hovuddel og tilleggsdelar, ligg til den einskilde seksjonseigar, som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jf § 1, 3. avsnitt.
- Dersom ein sameigar let vere å føreta det vedlikehald som er nødvendig for å ta vare på felleseigedomen sin verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte syte for vedlikehald for vedkomande si rekning.

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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.

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

11.11.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

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

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag kr. 50 000.00 (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. - Privatvisninger faktureres ikke) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Holsekervegen 134

Vedlegg

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK ULSTEIN kommune

gnr. 10, bnr. 291, snr. 4

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2051 **Eiendomsverdi ref nr:** US6416

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

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.

Møretakst

Møretakst AS – et sterkt fagmiljø med høy kompetanse Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører, med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdivurdering og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

møretakst

Rapportansvarlig



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

NITO MESTER

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av asfaltpapp med takrenner og beslag av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående malt bordkledning. Vinduer og terrassedør av tre malte med to lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Terrasse bjelkelag med terrassebord. Rekkverk av tre malt. Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Isolerte ringmur elementer med betong og fasadeplater.

INNVENDIG Gå til side

Tak malte plater. Vegger malte panelplater og spilleplater. Gulv med lamminatgulv. Etasjeskille i tre konstruksjon. Gulv mot grunnen av betong. Formpressede malte innerdører. Ei innerdør med glass.

VÅTROM Gå til side

Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

KJØKKEN Gå til side

Finerte og malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Integrert mikroovn, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Varmepumpe, varmtvann og vannbåren varme i bad gulvet. Anlegget henter deler av energien fra fjernvarmeanlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Brannvarslere og brannslukkingsapparat. Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Ukjent byggegrunn. Forstøttningsmur av forskallingsblokker med rekkverk av impregnert materialer med netting. Ukjent utførelse på drenering og fuktsikring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Carport/bod

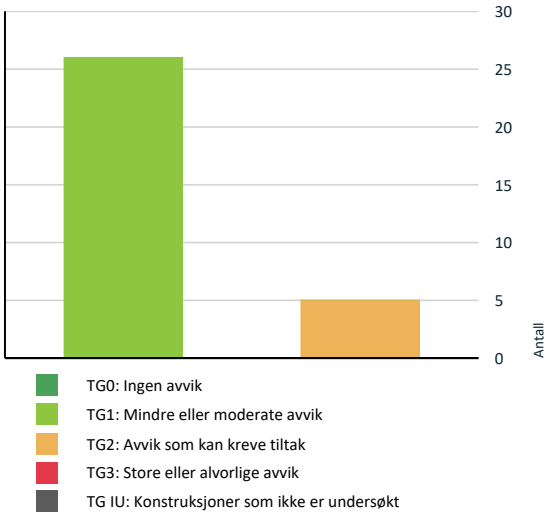
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

2024	Våtrom	Montert nye dusjvegger og blandebatteri ifølge eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater. Utvendige fasader liggende og stående malt bordkledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Ytterdører

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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

TG 1 Terrasse

Beskrivelse
Terrasse bjelkelag med terrassebord. Rekkverk av tre malt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med lamminatgulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Tak malte plater. Vegger malte panelplater og spilleplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille i tre konstruksjon. Gulv mot grunnen av betong.

Radon

Beskrivelse
Radonsperre er dokumentert med bilder og gjennomføringsplan fra utbygger.

TG 1 Rom mot terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i ytterhjørne på soverom mot terreng, uten å avdekke unormale forhold eller fuktverdier i hulltakingen.

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører. Ei innerdør med glass.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert med gjennomføringsplan og kontroll utført av uavhengig foretak.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er innerdør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen for dusjen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Innerdør i våtsone for dusjen kan være utsatt for vannsøl, med risiko for fuktskader på innerdør og listverk. Fuktsikring av innerdør må vurderes.

1 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 befaringstidspunktet. Deler av gulvet er flatt med lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde forskjell fra topp av slukrist til topp vanntett ved terskel på innerdør.

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Finerte og malte skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator i rustfritt stål og glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmepumpe - varmtvann

Beskrivelse

Varmepumpe, varmtvann og vannbåren varme i bad gulvet. Anlegget henter deler av energien fra fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ukjent utførelse på drenering og fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Isolerte ringmur elementer med betong og fasadeplater.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur av forskallingsblokker med rekkverk av impregnert materialer med netting.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er noe terrengfall på terreng og asfalt mot inngangsparti og støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig fall bort fra inngangsparti og støttemur for å lede overflatevann vekk fra bygningen.

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Bygninger på eiendommen

Carport/bod



Anvendelse
Bod/carport

Byggeår
2018

Kommentar
Ambita

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Taktekking av asfaltpapp med takrenner og beslag av metall. Takkonstruksjon av takstoler og stål bjelke med taktro. Yttervegger av bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vindu av tre malt med to lags glass. Ytterdør formpresset malt. Etasjeskille av betong. Grunnmur og gulv av betong. Tak i bod av gipsplater. Vegger bindingsverk delvis kledd med gipsplater og trefiberplater. Gulv av betong. El-opplegg stikkontakter og lys. El bil lader.

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

Tilbygg / modernisering		
2025	Elektro	Elbil lader ble montert ifølge eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/78 m²

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

Andre bygg: Carport/bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holsekervegen 112 ,6065 ULSTEINVIK 79 m² 2017 2 sov	20-08-2026	3 250 000	**3 150 000**	3 002	3 153 002	**39 911**
2	Holsekervegen 116 ,6065 ULSTEINVIK 78 m² 2017 2 sov	15-04-2026	2 890 000	**3 000 000**		3 000 000	**38 462**
3	Holsekervegen 130 ,6065 ULSTEINVIK 79 m² 2018 2 sov	17-01-2024	2 800 000	**2 850 000**	4 168	2 854 168	**36 129**
4	Holsekervegen 126 ,6065 ULSTEINVIK 72 m² 2018 2 sov	11-06-2024	2 590 000	**2 720 000**		2 720 000	**35 325**
5	Holsekervegen 100 ,6065 ULSTEINVIK 78 m² 2017 2 sov	17-01-2024	2 750 000	**2 650 000**	4 168	2 654 168	**34 028**
6	Holsekervegen 102 ,6065 ULSTEINVIK 78 m² 2017 2 sov	20-06-2024	2 690 000	**2 630 000**	4 168	2 634 168	**33 771**

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.

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**2 700 000**

Carport/bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 930 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

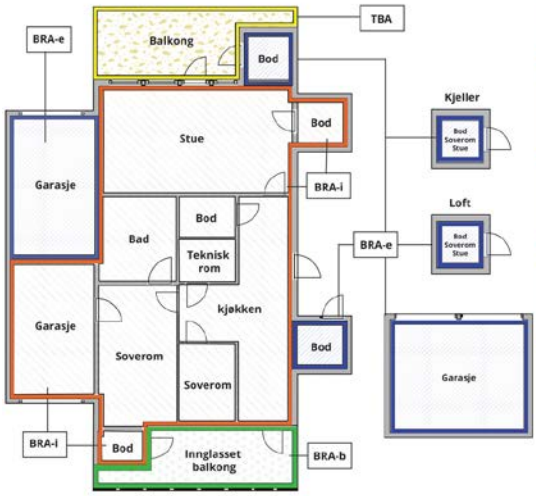
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	78			78	11
SUM	**78**				**11**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Carport/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Raymond Jøsokbakke Dybvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	10	291		4	8880.8 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Holsekervegen 134 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver
Dybvik Raymond Jøsokbakke

Eierandel
1 / 40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Holsekervegen i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, videregående skole, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Holsekerdalen med planidentifikasjon: 20070007. Reguleringsformål konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Skrående sørvendt felles tomt for sameiet. Nærliggende tomteareal er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk, forstøtningsmurer med rekkverk og plen. Felles innkjørsel, parkeringsarealer og intern veier med asfalt. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsføresegner	18.06.2009		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	23.03.2018		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport	16.07.2019		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.12.2015		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	23.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e□post for gjennomgang av rapporten.
2	05.10.2026	Korrigert varme i bad gulvet til vannbåren varme etter e-post fra megler.
3	11.11.2026	Korrigert punktet radon og dokumentasjon våtrom etter mottak av bilder og gjennomføringsplan.

For gyldighet på rapporten se forside

Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 10 - Bnr 291
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. 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 brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.
3-0149/26

Selger 1 navn
Raymond Jøsokbakke Dybvik

Gateadresse
Holsekervegen 134

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 3-0149/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dusj dører, takdusj, slukrist og servant batteri.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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: Privat El-bil lader i carport

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 3-0149/26

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

Document reference: 3-0149/26

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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.

Document reference: 3-0149/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raymond Dybvik	60270f53f6002c5bd2cc3 8048a31a403b4f5a8f6	03.09.2026 14:27:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0149/26

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

enova

Energiattest



Adresse **Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK**	
Dato for energimerking **05.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345494**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300568949**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **291**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **84,60**

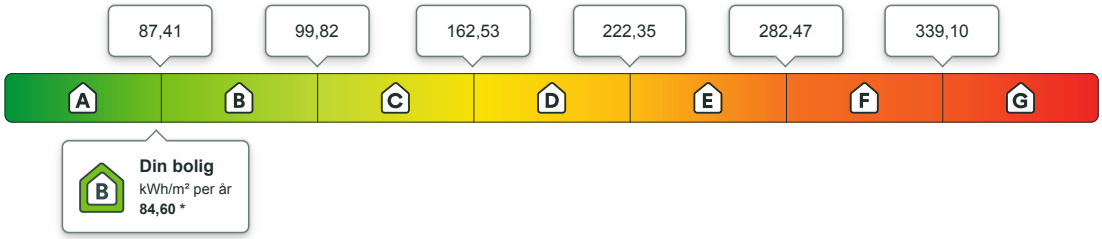
Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
10 737,23	**81,46**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK

Detaljering

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

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



Holsekervegen 134, 6065 ULSTEINVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.





Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:

TØMRERSERVICE AS

TILTAKSHAVER:	Tømrer Prosjekt As
BYGGEPLASS:	Holsekerdalen
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	Ulstein

TEGN. INNHOLD: Fasade				TILTAKSART: 4mannsbolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **355 Holsekerdalen Hus 1**					
ARKITEKT DESIGN: HH/JR	DATO: 23.09.2015	TEGN: JR	PROSJEKT NR: **355**	TEGN.NR: **355/A100**	

09.12.2015 09:24:49

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.





Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:

TØMRERSERVICE AS

TILTAKSHAVER:	Tømrer Prosjekt As
BYGGEPLASS:	Holsekerdalen
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	Ulstein

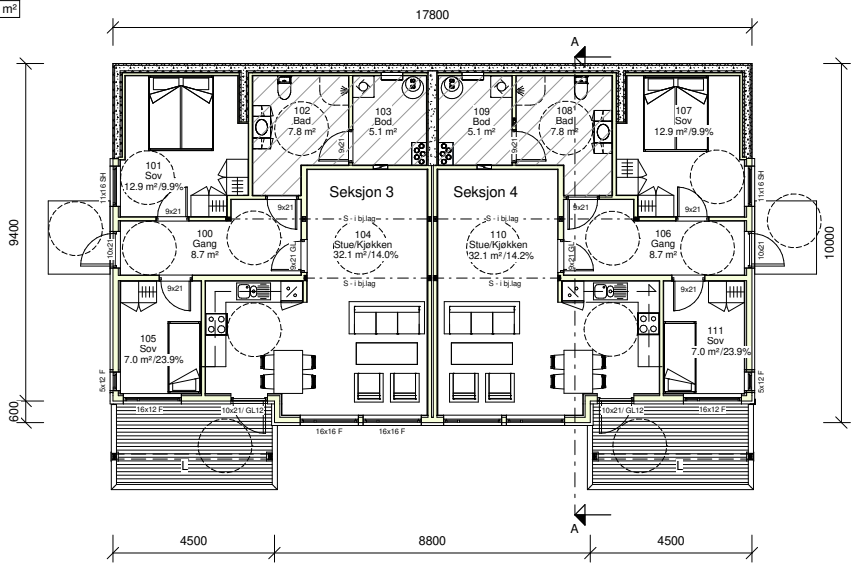
TEGN. INNHOLD: Fasade				TILTAKSART: 4mannsbolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **355 Holsekerdalen Hus 1**					
ARKITEKT DESIGN: HH/JR	DATO: 23.09.2015	TEGN: JR	PROSJEKT NR: **355**	TEGN.NR: **355/A101**	

09.12.2015 09:24:51

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
Sek 1	79.2 m²
Sek 2	79.2 m²
Sek 3	77.7 m²
Sek 4	77.7 m²
	313.8 m²

Areal BYA
199 m²



Nedsenket himling

⊗ R=Radonpunkt

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:

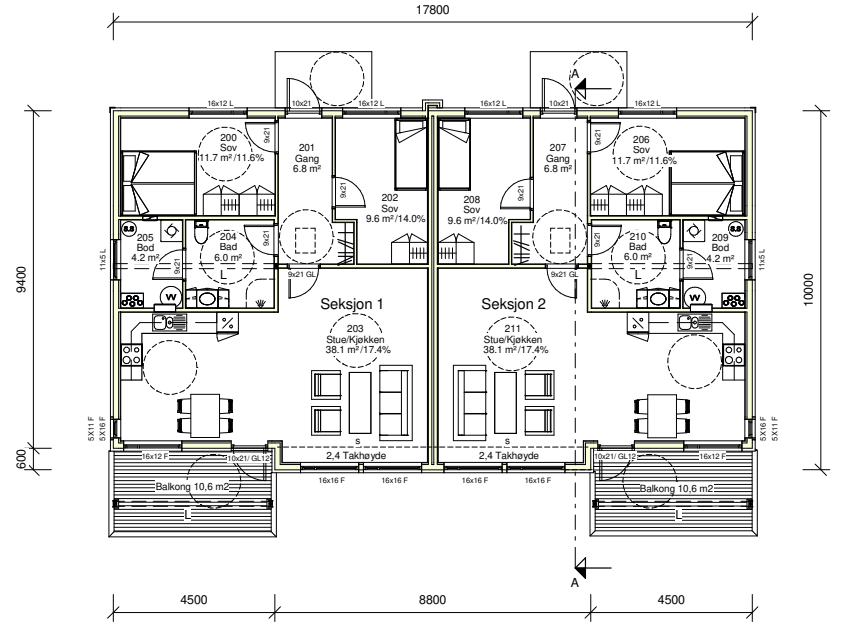
TØMRERSERVICE AS

TILTAKSHAVER:	Tømrer Prosjekt As
BYGGEPLASS:	Holsekerdalen
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	Ulstein

TEGN. INNHOLD: Plan 1.etg				TILTAKSART: 4mannsbolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **355 Holsekerdalen Hus 1**					
ARKITEKT DESIGN: HH/JR	DATO: 23.09.2015	TEGN: JR	PROSJEKT NR: **355**	TEGN.NR: **355/A102**	

09.12.2015 09:24:52

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:

TØMRERSERVICE AS

TILTAKSHAVER:	Tømrer Prosjekt As
BYGGEPLASS:	Holsekerdalen
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	Ulstein

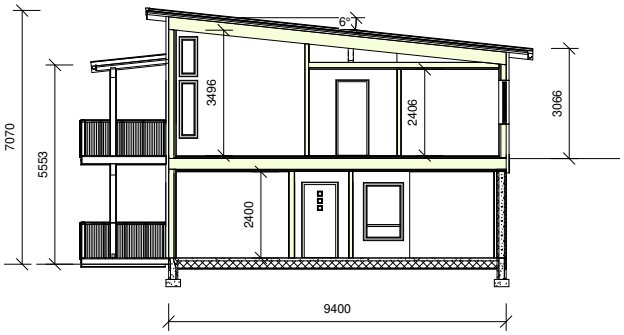
TEGN. INNHOLD: Plan 2.etg				TILTAKSART: 4mannsbolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **355 Holsekerdalen Hus 1**					
ARKITEKT DESIGN: HH/JR	DATO: 23.09.2015	TEGN: JR	PROSJEKT NR: **355**	TEGN.NR: **355/A103**	

09.12.2015 09:24:52

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.







Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:

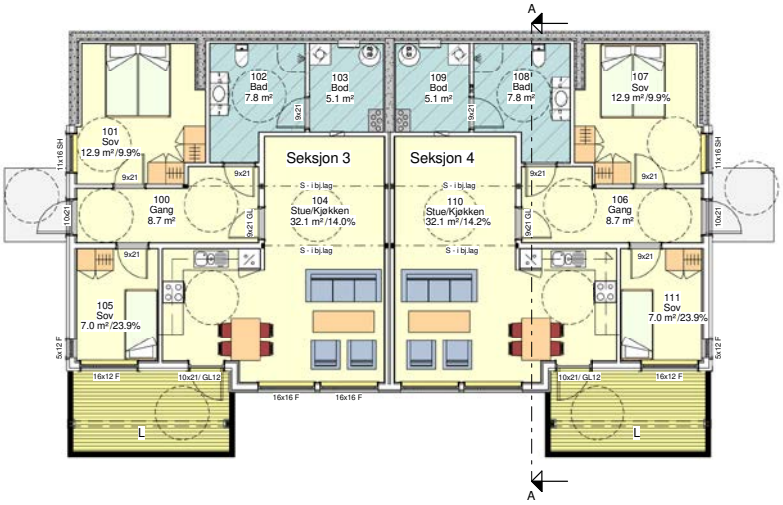
TØMRERSERVICE AS

TILTAKSHAVER:	Tømrer Prosjekt As
BYGGEPLASS:	Holsekerdalen
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	Ulstein

TEGN. INNHOLD: Snitt og Perspektiv				TILTAKSART: 4mannsbolig	MÅL: As indicated
PROSJEKT: **355 Holsekerdalen Hus 1**					
ARKITEKT DESIGN: HH/JR	DATO: 23.09.2015	TEGN: JR	PROSJEKT NR: **355**	TEGN.NR: **355/A104**	

09.12.2015 09:24:52

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Nedsenket himling

⊗ R=Radonpunkt

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:

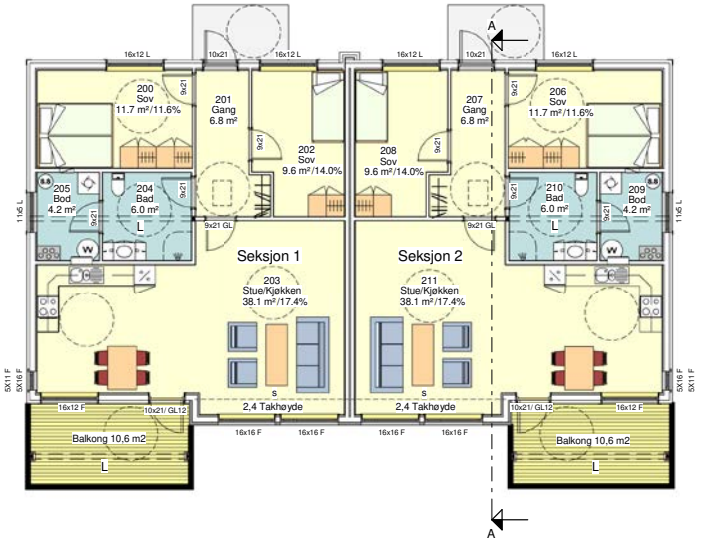
TØMRERSERVICE AS

TILTAKSHAVER:	Tømrer Prosjekt As
BYGGEPLASS:	Holsekerdalen
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	Ulstein

TEGN. INNHOLD: Plan 1.etg med farger				TILTAKSART: 4mannsbolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **355 Holsekerdalen Hus 1**					
ARKITEKT DESIGN: HH/JR	DATO: 23.09.2015	TEGN: JR	PROSJEKT NR: **355**	TEGN.NR: **355/A105**	

09.12.2015 09:24:53

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:

TØMRERSERVICE AS

TILTAKSHAVER:	Tømrer Prosjekt As
BYGGEPLASS:	Holsekerdalen
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	Ulstein

TEGN. INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Plan 2.etg med farger			4mannsbolig	1 : 100
PROSJEKT: **355 Holsekerdalen Hus 1**				
ARKITEKT DESIGN:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR:
HH/JR	23.09.2015	JR	**355**	**355/A106**

09.12.2015 09:24:53

VEDTEKTER FOR BUSTADSAMEIGET HOLSEKERVEGEN GNR. 10 BNR. 291 ULSTEIN

1: Generelt

Eigedomen gnr. 10 bnr. 291 i Ulstein er delt i 40 eigarseksjonar. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk.

Tomta og alle delar av bygningane som ikkje er skilde ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Føremålet med sameiget er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

2: Rett til bruk

Den einskilde sameigar har einerett til bruk av brukseininga og tilleggsareal, samt rett til å nytte fellesareal, til det seksjonen og fellesarealet er tiltenkt eller vanleg brukt til, eller til anna som er i samsvar med tida og forholda.

Bruk av brukseininga med tilleggsareal og fellesareal må ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre seksjonseigarar.

3: Vedlikehald

Innvendig vedlikehald og vedlikehald av hovuddel og tilleggsdelar, ligg til den einskilde seksjonseigar, som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jf § 1, 3. avsnitt.

Dersom ein sameigar let vere å føreta det vedlikehald som er nødvendig for å ta vare på felleseigedomen sin verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte syte for vedlikehald for vedkomande si rekning.

4: Rettsleg råderett

Den einskilde sameigar rår som ein eigar over sin seksjon.

5: Fordeling av felleskostnader og –inntekter

Kostnader med eiendommen som ikkje knyter seg til den einskilde seksjon (felleskostnader), skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken, med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadene etter nytten for den einskilde seksjon eller etter forbruk.

Den einskilde seksjonseigar skal betale akonto-beløp fastsett av seksjonseigarane i sameigarmøte eller av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Akonto-beløpet skal også dekkje avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald, påkostnader eller andre felles tiltak på eigedommen, dersom sameigemøtet har vedteke en slik avsetjing.

6: Ansvar for fellesutgifter

For sameiget sine fellesutgifter heftar den einskilde sameigar i høve til bruksarealet for sin seksjon.

Hus	Seksjon	BRA m2
1	1	79
	2	79
	3	78
	4	78
2	5	79
	6	79
	7	78
	8	78
3	9	79
	10	79
	11	78
	12	78
4	13	79
	14	79
	15	78
	16	78
5	17	79
	18	79
	19	78
	20	78
6	21	37
	22	37
	23	37
	24	37
7	25	122
	26	103
	27	103
	28	103
8	29	122
	30	103
	31	103
	32	103
9	33	122
	34	103
	35	103
	36	122
10	37	37
	38	37
	39	37
	40	37
		3175

7: Pålegg om sal m.m.
Reglane i eigarseksjonslova om pålegg om sal og fråviking skal gjelde for seksjonssameiget.

8: Styring og mindretalsvern
Det øverste organet i sameiget er sameigarmøtet. Sameigarmøtet kan fatte alle vedtak innanfor dei rammer som fylgjer av lov og vedtekter. Med dei unntak som fylgjer av lova, fattar sameigemøtet vedtak med vanleg fleirtal av dei avgjevne stemmer.

Avgjerd som kan takast av eit vanleg fleirtal i sameigarmøtet kan også takast av styret, om ikkje anna fylgjer av lov eller vedtekter eller vedtak av sameigarmøtet i den einskilde sak.

Sameigarmøtet, styret eller andre kan ikkje fatte vedtak som er eigna til å gi visse eigarar eller andre ein urimelig fordel på andre eigarar sin kostnad.

9: Sameigarmøtet
Alle sameigarar har rett til å delta i sameigarmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Også sameigaren sin ektefelle, sambuar eller anna medlem av sameigaren sin husstand har rett til å vere tilstades og uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsførar og leigar av bustad har rett til å vere tilstades i sameigarmøtet og uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere tilstades med mindre det heilt klart er unødvendig eller dei har gyldig forfall.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt eller når minst to av sameigarane krev det, og samtidig gjer greie for kva saker dei ynskjer skal handsamast.

10: Innkalling til sameigarmøte
Sameigarmøtet blir innkalla av styret med varsel som skal vere minst 8 og høgst 20 dagar. Til ekstraordinært sameigarmøte kan det om naudsynt innkallast med kortare varsel. Varselet skal likevel vere på minst 3 dagar. Innkallinga skal skje skriftleg og bestemt føre opp dei saker som skal handsamast i sameigarmøtet.

11: Saker som kan og skal handsamast

Sameigarmøtet skal handsame dei saker som er ført opp i innkallinga til møtet. Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga, skal det ordinære sameigarmøtet

- a: handsame styret si årsmelding
- b: handsame og eventuelt godkjenne styret si rekneskapsoversikt for det føregåande kalendarår
- c: velje styremedlemmer

Årsmelding, rekneskap og eventuell revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært sameigarmøte sendast ut til alle sameigarar med kjend adresse. Dokumenta skal vidare vere tilgjengelege i sameigarmøtet.

12: Møteleiing. Protokoll
Sameigarmøtet skal leiast av styreleiar med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiar, som ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjort i sameigarmøtet. Protokollen skal underteiknast av møteleleiaren og minst ein sameigar, som vert utpeika av sameigarmøtet mellom dei som er tilstades.

Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengelig for sameigarane.

13: Vedtak i sameigarmøtet
Ved oppteljing av stemmer skal blanke stemmer reknast som ikkje avgitt. Står stemmene likt, skal saka avgjerast ved loddtrekning.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmekig ta del i røysting om avtale med seg sjølv eller nærståande, eller om sitt eige eller nærståande sitt ansvar.

14: Styret
Sameiget skal ha eit styre på 3 medlemmar med personlege varamedlemmar. Sameigarmøtet skal velje styre med vanleg fleirtal av de avgjevne stemmer. Styreleiar vert vald særskilt.

Styreleiar og varamedlemmer skal ha ei funksjonstid på eitt år dersom ikkje anna er bestemt av sameigarmøtet.

Styremedlem skal ha ei funksjonstid i to år dersom ikkje anna vert bestemt av sameigarmøtet.

15: Styremøte
Styreleiar skal syte for at styret held møte når det er naudsynt. Eit styremedlem eller forretningsførar kan krevje at styret vert samankalla. Styremøte skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiar tilstades og det ikkje er vald nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmane er tilstades. Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjeld møteleiaren sin dobbeltstemme. Dei som stemmer for eit vedtak må likevel utgjere meir enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei fremmøtte styremedlemmane.

16: Oppgåvene til styret
Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedomen og elles syte for forvaltning av sameige i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøtet.

Styret skal med vanleg fleirtal treffe dei avgjerder som ikkje er tillagt andre organ ved lov eller vedtekter.

17: Forretningsførar
Sameiget utpeikar den som skal vere forretningsførar for sameiget. Forretningsføraren skal ha fullmakt til, innanfor generelle instruksar gjevne av styret, å engasjere personar til vedlikehald m.m., gje instruksar, fastsetje vederlag samt føre tilsyn med oppfylling av plikter.

18: Inhabilitet
Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaming eller avgjerd av noko spørsmål som medlemmet sjølv eller nærstående har ei personleg eller økonomisk interesse i. Det same gjeld for forretningsføraren.

19: Representasjon
Styret representerer sameigarane og forpliktar dei med si underskrift i saker som gjeld sameigarane sine felles rettar og plikter, herunder gjennomføring av vedtak fatta av sameigarmøtet eller styret, og retter og plikter som gjeld felles areal og fast eigedom for øvrig.

Styret sin leiar og eit styremedlem har signatur for styret. Dersom styreleiar ikkje er tilgjengelig har også forretningsførar og to styremedlemmar signatur.

I saker som gjeld vanleg forvaltning og vedlikehald kan forretningsføreren representere sameigarane og signere på same måte som styret.

20: Særlege tilhøve
- For alle bustadane så er der felles anlegg for oppvarming, og varmt tappevatn frå Ulstein Fjernvarme KS. Kvar bustadeigar skal betale for varme i høve kvar bustad sitt bruksareal. Abonnement med Ulstein fjernvarme KS vil vere eit felles abonnement for hele sameiget .
- Sameiget trer inn i avtale med Søre Sunnmøre Reinhaldsverk IKS som går på felles nedgravd avfallssystem, signert 15.06.2016. Eigarar av kvar enkelt bustad betaler sjølv abonnementsgebyr direkte til SSR.
- Kommunen har rett til drift og vedlikehald av kommunalt avløp, vassleidning og overvassleidning som går over tomta.
- Ved kommunal behandling av utbyggingsplan så vart det frå kommunen stilt estetiske fargekrav til husa i feltet. Kvart enkelt hus skal ha den fargen som dei har fått tildelt på teikningar, forskjellige kombinasjonar av kvit, lys grå eller mørk grå. Fargesammensetjing i feltet kan ikkje endrast med mindre dette vert godkjendt av kommunen, og etter vedtak i sameigemøte med meir en 2/3 fleirtal.

21: Rekneskap
Styret skal syte for ordentlig og tilstrekkjeleg rekneskapsføring. Rekneskapen for føregående kalenderår skal leggjast fram på ordinært sameigarmøte.

Styret skal syte for at det vert ført rekneskap og utarbeide årsoppgjør i samsvar med reglane i og i medhold av lov om rekneskapsplikt m.m.

22: Revisjon

Sameiget skal ha ein eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorar. Revisor vert vald av sameigarmøtet og gjer teneste til ny revisor vert vald. Revisor har rett til å vere tilstades i sameigarmøte og uttale seg.

23: Heimel for og endring av vedtekter

Desse vedtekter er fastsette i samband med etableringa av sameiget. Endring av vedtektene kan kun gjennomførast på den måte og innanfor dei rammer som er bestemt i den til ei kvar tid gjeldande lovgjeving.

Ulsteinvik, 12.12.2017

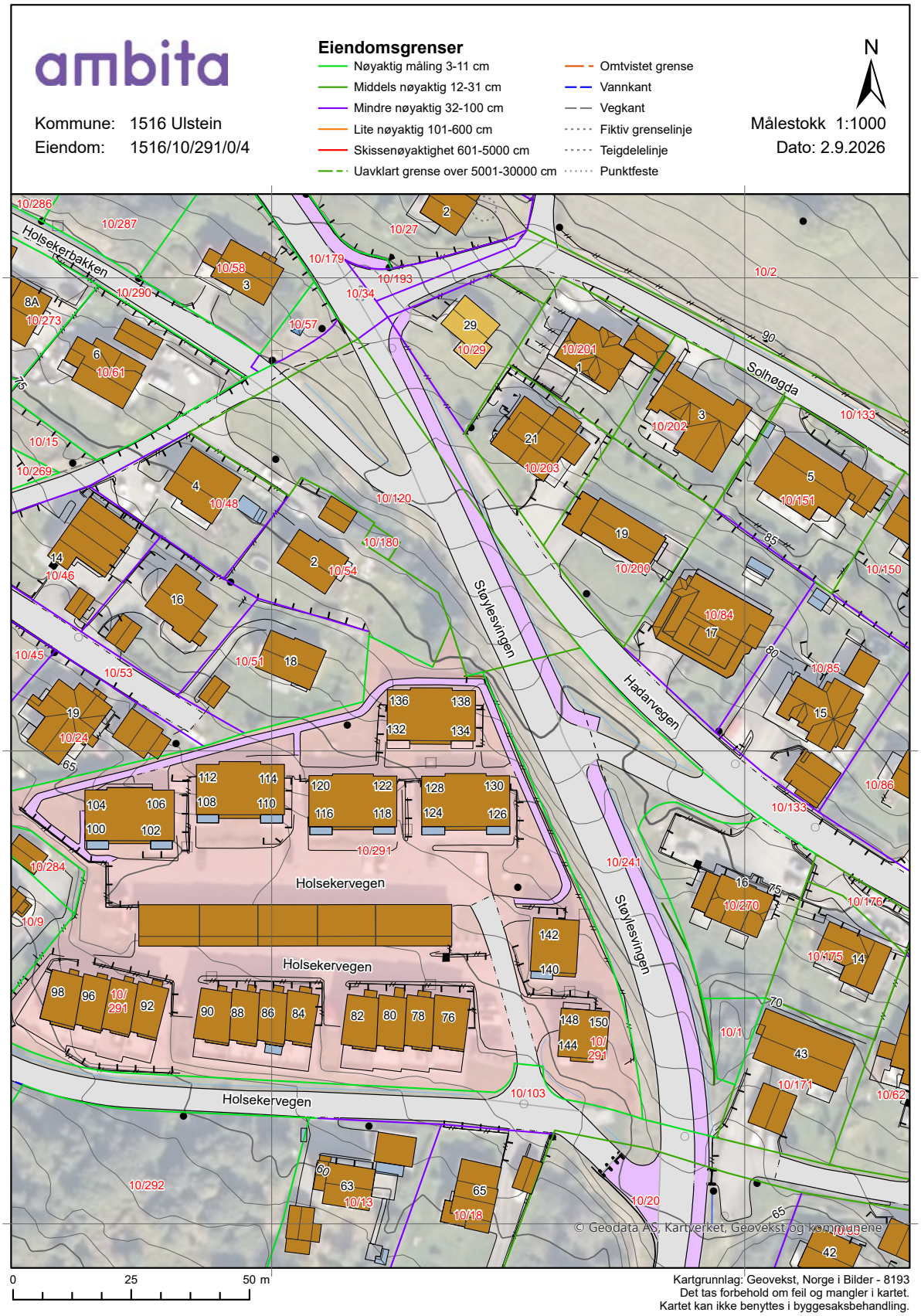
Sign. (Styreleiar)

Vedtektene pkt. 6 og pkt. 20 vedr. fordeling av felleskostnader etter bruksareal og oppvarming/varmt vatn frå Ulstein Fjernvarme KS, vart endra i sameigemøtet den 12.12.2017
Alle seksjonseigarane gir si tilslutning til dette.

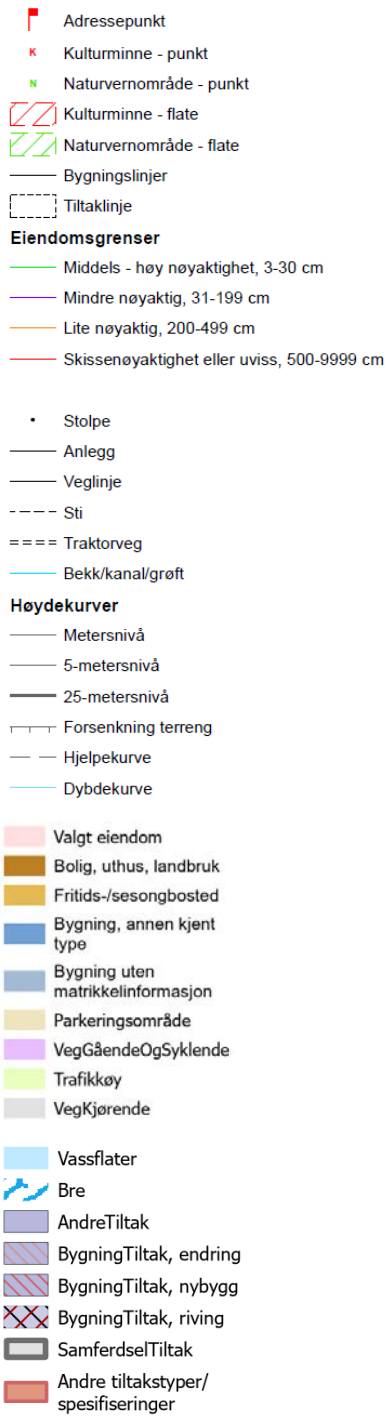
Ulsteinvik den 12.12.2017

Hus	Seksjon	Etternavn	Fornavn	
1	1	Myklebust Kobbevik	Amalie Anders Bakken	
	2	Serifovic	Damir	
	3	Tømrer Prosjekt AS		
	4	Tømrer Prosjekt AS		
2	5	Fiskerstrand	Thomas	
	6	Holstad	Anne-Sølvi	
	7	Myking	Ingrid	
	8	Sjåstad	Oddvin	
3	9	Gjerde	Ida Therese	
	10	Selvåg	Vegard	
	11	Rafteseth	Werner	
	12	Dalen	Benjamin C. L.	
4	13	Ose	Eldar Johan	
	14	Taklo Taklo	Magnar Kirsti Oline	
	15	Vada	Ole Kristian Elvegård	
	16	Hoddevik	Elisabeth Grønås	
5	17	Langlo	Simon Djupvik	
	18	Tømrer Prosjekt AS		
	19	Hasund	Hanne	
	20	Tømrer Prosjekt AS		
6	21	Tømrer Prosjekt AS		
	22	Tømrer Prosjekt AS		
	23	Tømrer Prosjekt AS		
	24	Tømrer Prosjekt AS		
7	25	Andreassen Ertesvåg	Britt Gunn Knut Inge	
	26	Moltu	Anita Kristin	
	27	Ristesund	Rigmor Ingeborg	
	28	Belelli Pilskog	Silvia Bård Onar	
8	29	Myrvågnes Huse	Marita Simon Hausberg	
	30	Tonev	Anton Ivanov	
	31	Holstad	Tove Håndlykken	
	32	Szymanski Ziembicka- Szymanska	Piotr Katarzyna	
9	33	Tømrer Prosjekt AS		

	34	Tømrer Prosjekt AS		
	35	Tømrer Prosjekt AS		
	36	Tømrer Prosjekt AS		
10	37	Tømrer Prosjekt AS		
	38	Tømrer Prosjekt AS		
	39	Tømrer Prosjekt AS		
	40	Tømrer Prosjekt AS		


ambita
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/10/291/0/4
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
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 2.9.2026
Holsekervegen
Holsekerbakken
Støylesvingen
Hadarvegen
Solhøgda
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



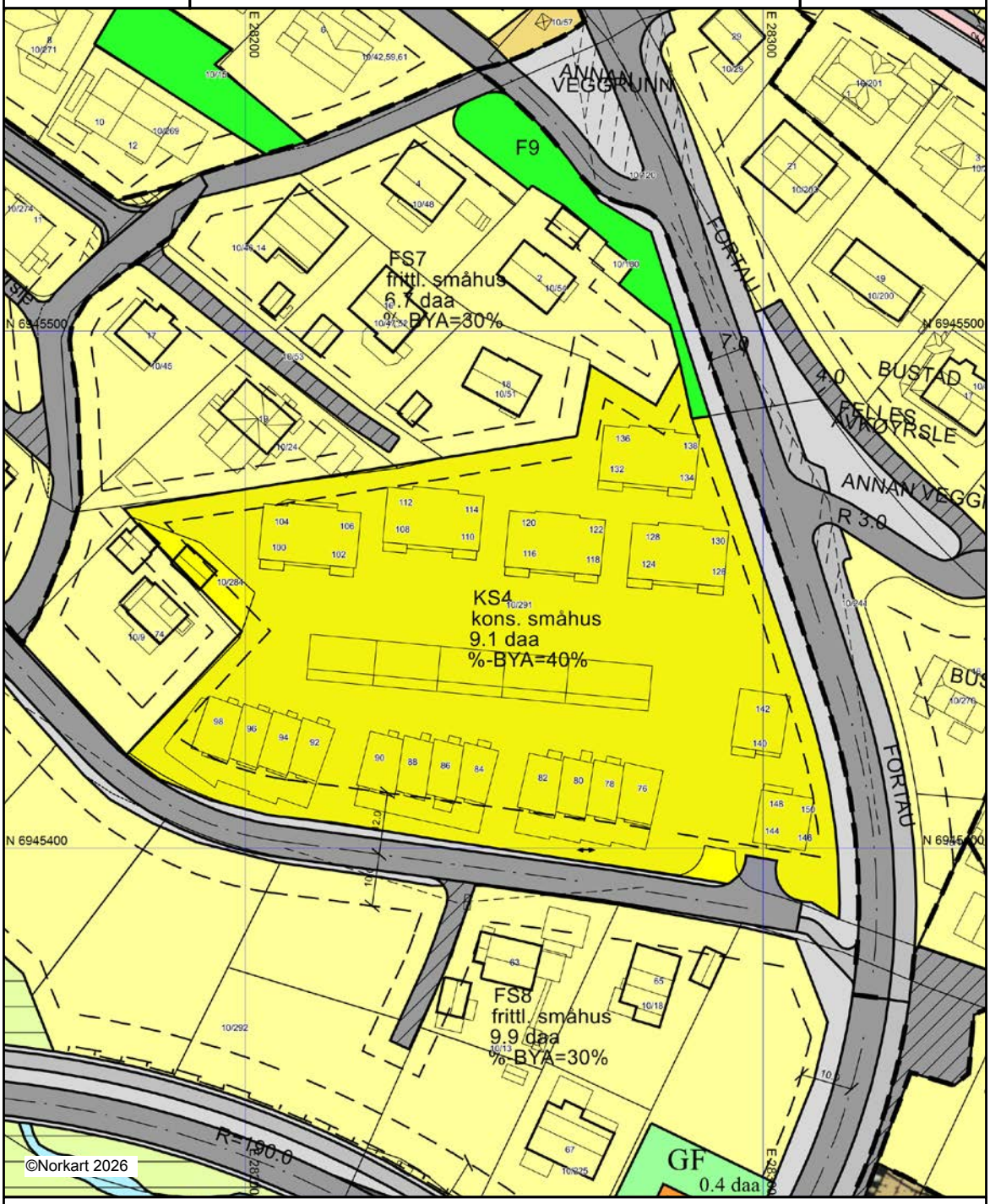
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 10/291/0/4
Adresse: Holsekervegen 134
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

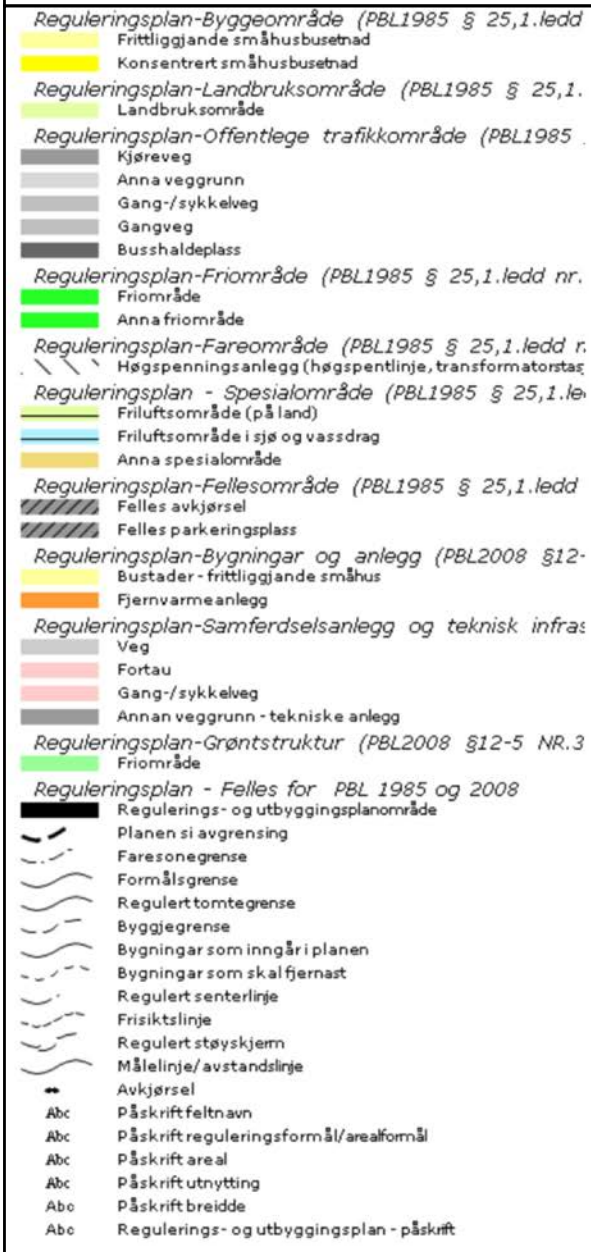
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 10/291/0/4
Adresse: Holsekervegen 134
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Bustadar - noverande
- Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

Landbruks-,natur- og friluftsformål og reindrift (PBL
- LNF-areal - noverande

Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)
- Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - noverande
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 02.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1516 - 10/291//



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

Nabolagsprofil

Holsekervegen 134

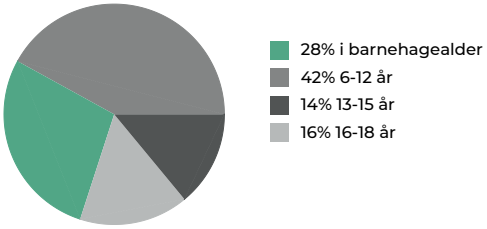
Offentlig transport

Støylesvingen	3 min
Linje 301, 305, 306, 310, 330, 338	0.3 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	28 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 6 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	17 min
447 elever, 27 klasser	1.5 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min
324 elever, 25 klasser	1.4 km
Ulstein vidaregåande skule	12 min
550 elever	0.9 km

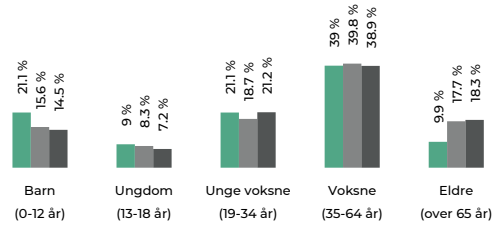
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holsekre Nedr...	538	233
Kommune: Ulstein	8 557	4 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år)	8 min
37 barn	0.7 km
Støylane barnehage (0-5 år)	11 min
127 barn	0.8 km
Høddvoll barnehage (0-5 år)	17 min
47 barn	1.3 km

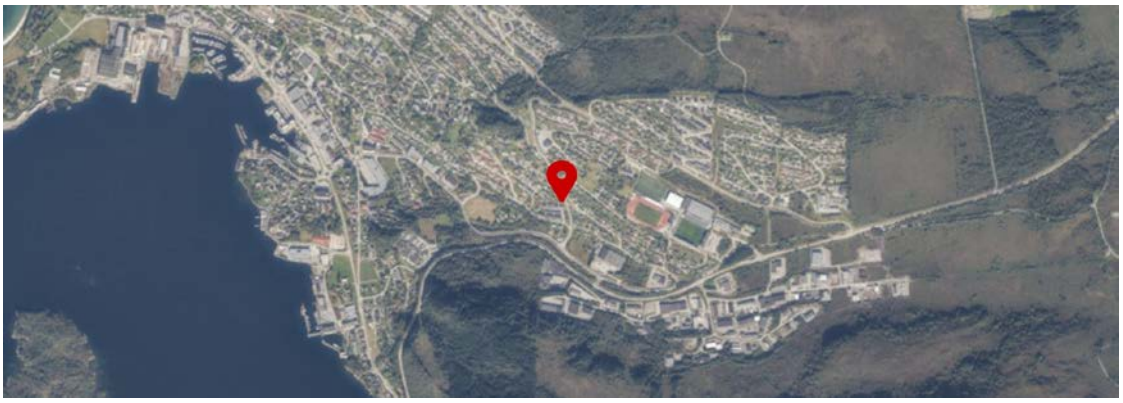
Dagligvare

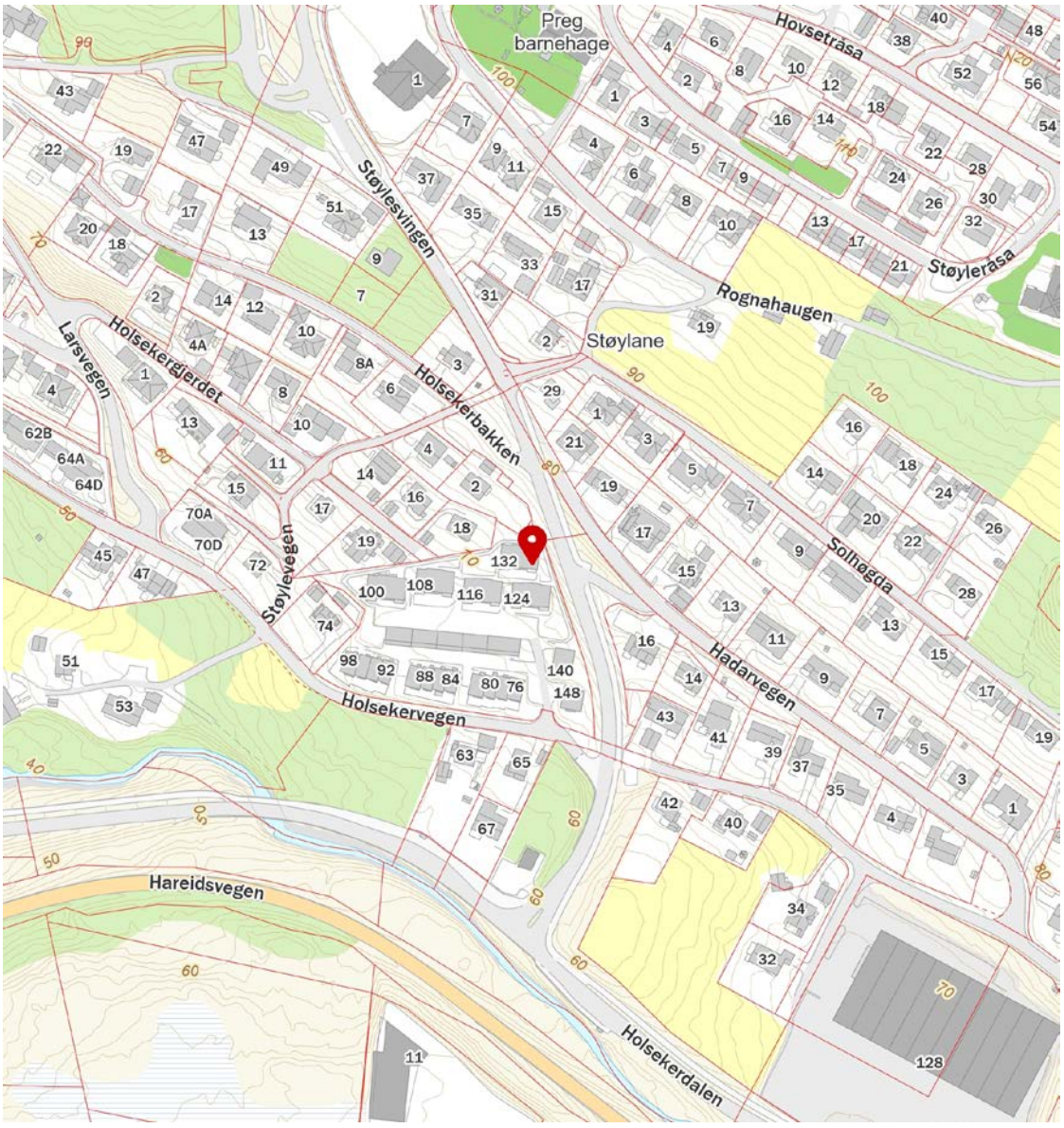
Spar Ulsteinvik	9 min
PostNord	0.7 km
Kiwi Ulsteinvik	12 min

Sport

Høddvoll stadion	11 min
Fotball, friidrett	0.9 km
Høddhallen	12 min
Fotball	0.9 km
Aktiv Trening Ulstein Sentrum	14 min
Aktiv Trening Ulstein Varleite	20 min

FINN 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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

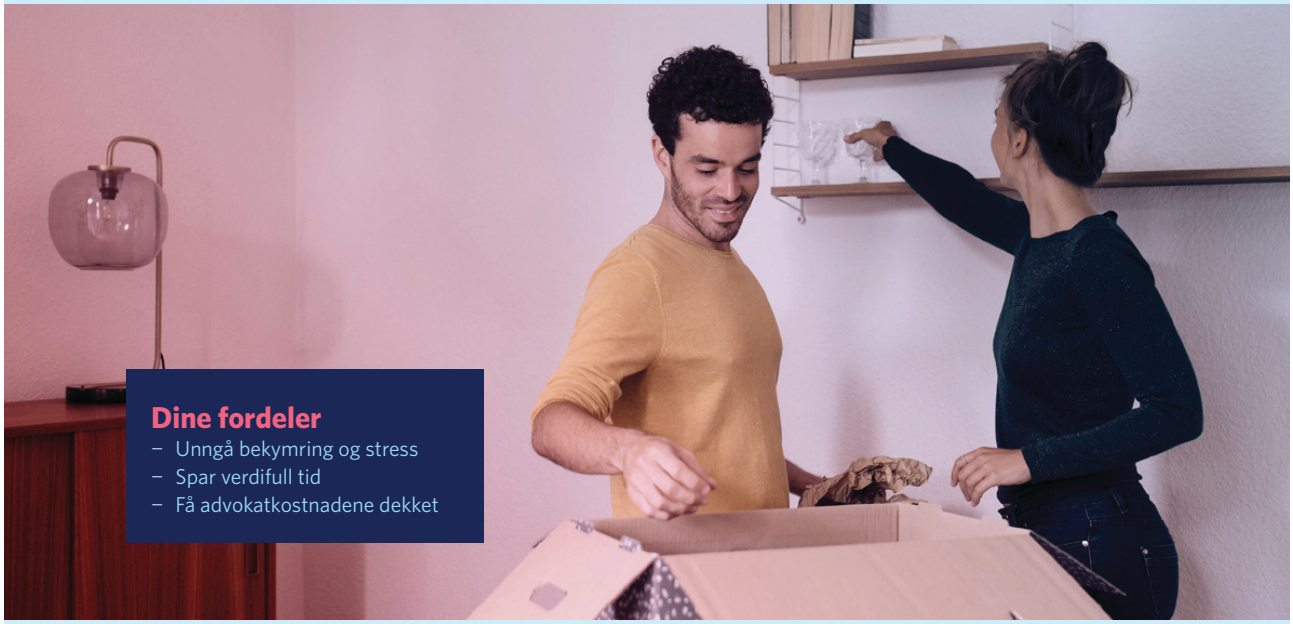
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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

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

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

notar.no

notar