

Eggatua 3A

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 3 850 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig
BRA-i/BRA Total 160/166 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Eggatua 3A

SUNDGOT - Stor halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fint beliggende i et etablert, rolig og barnevennlig område

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Adresse | Eggatua 3A 6065 ULSTEINVIK |
| Prisantydning | Kr 3 850 000,- |
| Omkostninger | Kr 115 240,- |
| Totalpris | Kr 3 965 240,- |
| BRA-i/BRA Total | 160/166 m ² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Halvpart vert.delt bolig |
| Byggeår | 2007 |
| Soverom | 3 (5) |
| Etasjer | 3 |

Stor og flott tomannsbolig beliggende i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Sundgot. Boligen ble oppført i 2007, går over 3 etasjer og har et samlet BRA-i på 160 m². Tillegg er utvendig bod ved inngangspartiet på 6 m². På baksiden av boligen er det stor, skjermet terrasse på hele 100 m² med levegg mot nabo, og fra stua er det utgang til veranda på østsiden på ca. 8 m².

Felles, østvendt tomt på 893 m² er for øvrig opparbeidet med trapp, forstøtningsmurer, betongplattning, noe plen og beplantning. Gruset og singlet innkjørsel og gårds plass med god biloppstillingsplass.

Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, idrettsanlegg, turområder, barneskole og dagligvarebutikk. Ellers er det ca. 5 km til Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter, og 14 km til Hareid med hurtigbåtforbindelse til Ålesund og Valderøy med videre busskorrespondanse til Vigra flyplass..

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

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



Innhold

| | |
|-------------------|----|
| Om boligen | 3 |
| Bilder | 5 |
| Ditt nye nabolag | 18 |
| Nøkkelinformasjon | 19 |
| Plantegning | 29 |
| Vedlegg | 32 |
| Budgivning | 87 |

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

















Soverom 1 på loft | plantegninger av loftet fremgår ikke av byggemeldte tegninger | innredning av loftet er et søknadpliktig tiltak. Loftet ble innredet ca. 2012, men er ikke omsøkt. Rommet er derfor ikke formelt godkjent som rom for varig opphold.



Soverom 2 på loft | plantegninger av loftet fremgår ikke av byggemeldte tegninger | innredning av loftet er et søknadpliktig tiltak. Loftet ble innredet ca. 2012, men er ikke omsøkt. Rommet er derfor ikke formelt godkjent som rom for varig opphold.



Soverom 2 på loft | plantegninger av loftet fremgår ikke av byggemeldte tegninger | innredning av loftet er et søknadpliktig tiltak. Loftet ble innredet ca. 2012, men er ikke omsøkt. Rommet er derfor ikke formelt godkjent som rom for varig opphold.











Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er fint beliggende i Sundgotmarka på Dimna. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, idrettsanlegg, turområder, barneskole og dagligvarebutikk. Ellers er det ca. 5 km til til Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter, og 14 km til Hareid med hurtigbåtforbindelse til Ålesund og Valderøy med videre busskorrespondanse til Vigra flyplass.

ADKOMST

Etter å ha passert Spar Straumane og Hasund skule, tar du til venstre i krysset du kommer til her, retning Ertesvåg. Følg veien her ca. 450 m, og ta til høyre opp Joelvavegen. Følg veien oppover ca. 120 m, og ta til venstre, inn Eggatua. Du vil da få boligen på din høyre hånd etter ca. 35 m. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eggatua 3A, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0079/26

SELGER

Fridtjof Moldskred Hofseth og Tonje Hofseth

MATRIKSEL

Gårdsnummer 29, bruksnummer 169, seksjonsnummer 1, ideell andel 1/1, i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 893 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat, terrassert, østvendt felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med stor treterrasse med levegg og trapp, forstøtningsmur, betongplattning, noe plen og beplantning. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.05.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

BYGGÅR

2007

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur, fundamenter og ringmur av betong. Drenering av drenerende masser og drenerør av plast. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadører av tre, malte med 2-lags glass. Verandadører av tre, malte med 2-lags glass. Formpressede, malte ytterdører med/uten 2-lags glass.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Taktekkning av betongtakstein. Takrenner, snøfanger, luftehatt, takstige og pipekledning av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda og terrasse i bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av malt treverk. Trapp av tre.

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

UTVENDIG

- Nedløp og beslag: Det er utett i overgang taktekking og yttervegg bod, da det er benyttet et flatt beslag. Normalt benyttes bly i denne type overganger.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan el. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Loft, soverommene: Målt høydeforskjell gjennom rommene 15-18 mm, og på to meter målelengde 12-15 mm.
 - Hovedetasje, stue/kjøkken og soverom: Målt høydeforskjell mellom gjennom rommene 6-8 mm, på to meter målelengde 4-6 mm.
 - Kjeller, hall og største soverom: Målt høydeforskjell gjennom rommet 6-8 mm, på to meter målelengde 4-6 mm. Gulv i hovedetasje har en del punktvis knirk, og deler av sponplatene på deler av stue har løsnet fra gulvbjelkene.
- Rom under terreng: Det er benyttet papp på grunnmuren og plastfolie på fremforet vegg mot terreng som var normalt for byggeår.
- Innvendige trapper: Trappene har en del knirk, trolig som følge av uttørking forårsaket av luft-til-luft varmepumpe. Det er registrert en del slitasje og avskalling av maling på trapper og rekkverk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt som var normalt for byggeår. Løsningen gir økt risiko for varmgang i kontakt og brann.

VÅTROM

Bad hovedetasje:

- Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt med noe mindre lokalt fall ved sluken.
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Baderomsinnredningen har noe avskallinger av maling på kantene.
- Ventilasjon: Ventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

Bad kjeller:

- Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluken.
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vaskerom kjeller:

- Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluken.
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

INNVENDIG

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

UTVENDIG

• Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

VÅTROM

• Bad hovedetasje, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig da røropplegget og utstyr ligger mot brann/lydvegg og yttervegg.
• Bad kjeller, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig da røropplegget og utstyr ligger mot brann/lydvegg og grunnmuren.
• Vaskerom kjeller, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig da røropplegget og utstyr er plassert på deleveggen mot badet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut ifra dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

• Svar: Ja, kun av faglært.
• Beskrivelse: Tussa ordnet med alt elektrisk rundt nytt kjøkkenet. Otera ordnet med alt elektrisk ift utebod og elbillader.
• Arbeid utført av: Tussa Elektro og Otera.

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

• Svar: Ja.

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

• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Otera tok seg av installasjon av Easee ladeboks i 2022.

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

• Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
• Beskrivelse: Dyrkorn Service har satt opp utebod. Vi har selv skrudd opp terrasse på baksiden av huset.
• Arbeid utført av: Dyrkorn Service.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2012 - Loft: Loftet ble innredet ifølge tidligere eier.

2021 - Uteområde: Opparbeidet uteområde på baksiden og ved endevegg i perioden 2021-22.

2022 - Elektro: Montert el-bil lader og montert strømoopplegg i utebod.

2022 - Elektro: Montert ny luft-til-luft varmepumpe i kjellergang.

2022 - Tilbygg: Tomannsboligen ble tilbygget utvendig bod.

2023 - Rørarbeid: Ny varmtvannstank og nytt blandebatteri bad hovedetasje ble montert.

2023 - Kjøkken: Montert ny kjøkkeninnredningen med hvitevarer og ventilator.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan

for Sundgotmarka felt B2, Alt 1 (Eggatua), datert 10.04.95 med PlanID 19950002.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"§ 2 Bustadane skal vere frittliggjande enkeltbustader. I område B2 kan det oppførast 2-mannsbustader der tilhøva ligg til rette for det.

§ 3 Bustadane skal ha mønetak. Bygningsrådet kan for spesielle løysingar gjere unntak.

§ 4 Bustadane kan oppførast i inntil 2 etasjar og loft, inkludert sokkeletasje. Maksimal mønehøgde skal vere 8,0 m og maksimal gesimshøgde 6,0 m, rekna frå planert terreng rundt huset.

§ 5 Bygningane si grunnflate medrekna garasje må ikkje overstige 20% tomteutnytting.

§ 6 Det er i planen (12) vist plassering av bolig med garasje på kvar tomt. Denne plasseringa er retningsgivande og kan fråvikast etter bygningsrådet sitt skjønn.

§ 7 For kvar familiebusstad skal det på eigen grunn vere plass til 2 bilar, og ein av desse skal kunne vere garasje eller carport.

For kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass. Garasjar kan berre oppførast i ein etasje og med grunnflate inntil 50 m², og dei skal tilpassast bustadhuset i materialar, form og farge. Garasje kan plasserast i nabogrense innanfor bestemmelsane i byggjeforskriftene. Garasje med køyreretning lang vegen skal ha minsteavstand 2,0 m frå regulert veg, medan garasje med køyreretning på tvers av vegen skal ha minsteavstand på 5,0 m.

For tomter som har ideell part i fellesareal til parkering skal garasjar byggjast i felles garasjeanlegg."

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

OPPVARMING

Vedovn er montert i stue i hovedetasje. Luft-til-luft varmepumpe (2022) er montert i kjellergang. Varmekabler på badene. Ellers elektrisk oppvarming.

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

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

PARKERINGSFORHOLD

Gruset parkeringsareal på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på seksjonen den 27.06.2007.

Bemerkninger gjort i ferdigattesten:

"1. Eventuell montering av eldstad skal meldast til teknisk etat.

2. Loftsetasjen er per i dag disponibelt areal og ikkje innreidd, men har golv og trapp opp, og skal reknast med i bruksarealet (BRA), jf. Norsk Standard NS 3940 og teknisk forskrift (TEK) & 4-1, med rettleiing. Teknisk etat har rekna ut bruksarealet (BRA) til å verte om lag 167,5 m², inkludert loftsetasjen.

3. Det skal monterast husnummer, gateadressa for seksjonsnr. 1 (nordre seksjon) er Eggatua 3 A."

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. -Plantegninger av loftet fremgår ikke av byggemeldte tegninger. Innredning av loftet er et søknadpliktig tiltak.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige

bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

For utvendig bod ble det gitt dispensasjon og løyve til tiltak uten ansvarsrett den 07.09.2021. Det er ikke søkt ferdigattest på dette tiltaket etter ferdigstilling. Selger vil levere søknad om ferdigattest til kommunen.

RADONMÅLING

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

INNHold

Kjeller: 2 soverom, hall m/trapp, vindfang, bad, vaskerom og bod.

Hovedetasje: Stue/kjøkken, bad, entré og soverom.

Loft: 2 soverom og gang.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.05.2026, utført av Øyvind Tjervåg.

STANDARD

TOMANNSBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT

Tak har malte takplater. Vegger har malte panelplater og malt vinyltapet. Gulv med laminatgulv, lakka parkett og fliser. Etasjeskille i trekonstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

KJØKKEN

Malte skapfronter med takhøye skap. Laminat benkeplater med nedfelt vask og platetopp. Glassplater på vegg ved vasken og platetopp. Integrert kombi/mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Veggmontert ventilator tilkoblet avtrekksvifte på loftet.

VÅTROM

- Bad hovedetasje: Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.
- Bad kjeller: Malte takplater. Vegger har våtromsplater og gulvbelegg med oppkant. Baderomsinnredning, wc og badekar.
- Vaskerom kjeller: Malte takplater. Vegger har malt vinyltapet og gulvbelegg med oppkant. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør som rør-i-rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.
- Luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstank.
- Sentralstøvsugeranlegg.
- El-opplegg med 2 sikringsskap med automatsikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper.
- Varmekabel på baderommene.
- El-bil lader.

ØVRIG

- Elementpipe med feieluke, murpusset og malt. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate.
- Trapper og rekkverk av tre, malte med åpne trappetrinn.
- Formpressede, malte innerdører.
- Malte garderobeskap og skyvedørgarderobe med speil.

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.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 160 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m² 2 soverom, hall m/trapp, vindfang, bad, vaskerom og bod.

BRA-e: 6 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Stue/kjøkken, bad, entré og soverom.

2. etasje

BRA-i: 30 m² 2 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

108 m² Veranda på ca. 8 m² og terrasse på ca. 100 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftet har et ikke måleverdig areal (ALH) på 14 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 850 000,-

VERDITAKST

Kr 3 850 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 354,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer.

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

terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 14 781,30.

EIENDOMSSKATT

Kr 325,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 samme beløp som for 2025.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 979 250,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 917 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 850 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 96 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 115 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 965 240,- (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:

08.02.2007 - Dokumentnr: 185009 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Diverse påtegning

Endring av kart og nummerering

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

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

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: martin@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

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

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

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

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

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

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 Søderberg & 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 overtagelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

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.

Plantegning hovedetasje

Plantegninger loft og kjeller

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

EGGATUA 3A

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------------|
| Meglerfirma | |
| Notar Ulsteinvik | |
| Oppdragsnr. | |
| 3-0079/26 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Tonje Sunde | Fridtjof Moldskred Hofseth |
| Gateadresse | |
| Eggatua 3A | |
| Poststed | Postnr |
| ULSTEINVIK | 6065 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 5 |
| Antall måneder | 10 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tussa ordnet med alt elektrisk rundt nytt kjøkkenet. Otera ordnet med alt elektrisk ift utebod og elbillader.

Arbeid utført av

Tussa Elektro og Otera

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Otera tok seg av installasjon av Easee ladeboks i 2022.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dyrkorn Service har satt opp utebod. Vi har selv skrudd opp terrasse på baksiden av huset.

Arbeid utført av

Dyrkorn Service

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 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

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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


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


| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Tonje Hofseth | 02b6c5625ef22fa17e03a1 656de5c0ceed4d037d | 15.05.2026 15:30:42 UTC | Signer authenticated by One time code |


| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Fridtjof Hofseth | 1bebf419248f2dd6190150 4674bbdfaaf963c986 | 15.05.2026 07:26:39 UTC | Signer authenticated by One time code |

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig vertikaldelt

 Eggatua 3A, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

gnr. 29, bnr. 169, snr. 1

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 11169-1980

Eiendomsverdi ref nr: DR1729

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

The logo for NITO, consisting of a green square with a white 'N' inside, followed by the text "NITO" in a bold, green, sans-serif font.



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 fuktøk.

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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig vertikaldelt - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, snøfanger, luftehatt, takstige og pipeledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer og verandadører av tre malte med to-lags glass. Verandadører av tre malte med to-lags glass. Ytterdører formpresset malte med/uten to lags-glass. Veranda og terrasse i bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt. Trapp av tre. Grunnmur, fundamenter og ringmurer av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte takplater. Vegger malte panelplater og malt vinyltapet. Gulv med lamminatgulv, lakka parkett og fliser. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate. Trapper og rekkverk av tre malte med åpne trappetrinn. Formpressede malte innerdører. Malte garderobeskap og skyvedørsgarderobe med speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje. Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Bad kjeller. Malte takplater. Vegger våtromsplater og gulvbelegg med oppkant. Baderomsinnredning, wc og badekar.

Vaskerom kjeller. Malte takplater. Vegger malt vinyltapet og gulvbelegg med oppkant. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte skapfronter med takhøye skap. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Glassplater på vegg ved vasken og platetopp. Integrert kombi/mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Veggmontert ventilator tilkoblet avtrekksvifte på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. Varmtvannstank. Sentralstøvsuger anlegg. El-opplegg med to sikringssskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel baderommene. El-bil lader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat terrassert tomtegrunn. Byggegrunn av drenerende masser. Drenering av drenerende masser og drenerør av plast. Fuktisikring av grunnmur med knotteplast. Forstøttningsmur av betongstein og forskallingsblokker med betong. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

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

[Gå til side](#)

Hele taktekingen har ikke snøfangere montert. Byggegrunnen er ikke sikret med radonsperre. Terrasse er ikke sikret med rekkverk mot kanter. Utvendig trapp har ikke rekkverk montert. Forstøttningsmurer er ikke sikret med rekkverk.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 166 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 166 m ² |
| Totalpris | 3 850 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

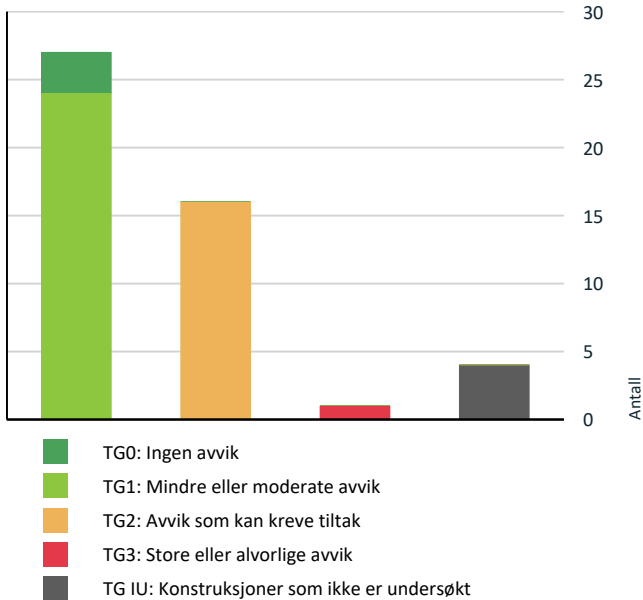
Tomannsbolig vertikaldelt

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

Plantegninger av loftet og utvendig bod fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

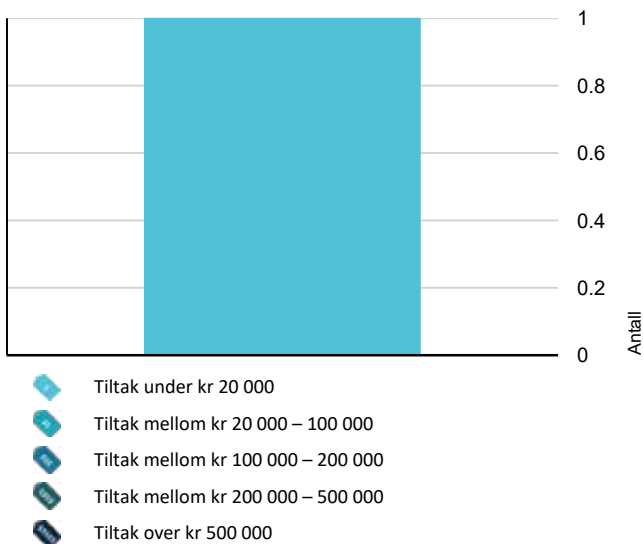
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig vertikaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG VERTIKALDELT



Byggeår
2007

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-----------|--|
| 2023 | Kjøkken | Montert ny kjøkkeninnredningen med hvitevarer og ventilator ifølge eiere. |
| 2023 | Rørarbeid | Ny varmtvannstank og nytt blandedatteri bad hovedetasje ble montert ifølge eiere. |
| 2022 | Tilbygg | Tomannsboligen ble tilbygget utvendig bod ifølge eiere. |
| 2022 | Elektro | Montert el-bil lader og montert strømplegg i utebod ifølge eier. |
| 2021 | Uteområde | Opparbeidet uteområde på baksiden og ved endevegg i perioden 2021-22 ifølge eiere. |
| 2012 | Loft | Loftet ble innredet ifølge tidligere eier. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er utsett i overgang takteking og yttervegg bod, da det er benyttet et flatt beslag. Normalt benyttes bly i denne type overganger.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Det bør vurderes og bytte ut beslaget med blytetting for å sikre en vanntett overgang. Uten tiltak kan fuktinntrekk til bod kunne oppstå.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen har to raftekott med gulv montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Risikoen ved underkledde takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene og isolasjonen fjernes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu av pvc med to-lagsglass og utvendig kledning av metall.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Verandadører av tre malte med to-lags glass. Ytterdører formpresset malte med/uten to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre uten rekkverk montert.

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 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak malte takplater. Vegger malte panelplater og malt vinyltapet. Gulv med lamminatgulv, lakka parkett og fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

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

Loft. Soverommene. Målt høydeforskjell gjennom rommene 15-18 mm, og på to meter målelengde 12-15 mm.

Hovedetasje. Stue/kjøkken og soverom. Målt høydeforskjell mellom gjennom rommene 6-8 mm, på to meter målelengde 4-6 mm.

Kjeller. Hall og største soverom. Målt høydeforskjell gjennom rommet 6-8 mm, på to meter målelengde 4-6 mm.

Gulv i hovedetasje har en del punktvis knirk, og deler av sponplatene på deler av stue har løsnet fra gulvbjelkene.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med å utbedre knirk i gulvene og bedre innfestingen av gulvsponplatene i hovedetasje må påregnes ved utskifting av gulvene.

Høydeforskjellene vurderes ikke å være til hinder for bruk, men dersom det ønskes tilstandsgrad 0 eller 1, må skjevhetene rettes opp.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre knirk, og sjenansen knyttet til dette.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør settes inn en sotluke stein i feieluke, og ei flis må legges på gulvet under feieluke for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt i luke for hovedvanninntak mot terreng, uten å avdekke unormale forhold eller fuktverdier i tilknytning til stoppekranen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet papp på grunnmuren og plastfolie på fremforet vegg mot terreng som var normalt for byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen kan medføre redusert uttørking og ventilering av fremforede vegger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst i konstruksjonen.

Forholdene bør holdes under oppsikt for å oppdage eventuelle fuktproblemer på et tidlig tidspunkt. Ved åpning av vegger bør papp og plast fjernes.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre malte med åpne trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappene har en del knirk, trolig som følge av uttørking forårsaket av luft-til-luft varmpumpe.

Det er registrert en del slitasje og avskalling av maling på trapper og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i trappen, for eksempel ved å etterstramme eller feste løse trinn.

Slitasje og avskalling av maling bør utbedres ved sliping og overmaling, for å opprettholde et godt estetisk inntrykk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Malte garderobeskap og skyvedørgarderobe med speil.

VÅTROM

HOVEDTASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med noe mindre lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran av ukjent type og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har noe avskallinger av maling på kantene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksventil og ventilasjonskanal bør rengjøres for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risikoen for dårlig inneklima.

HOVEDTASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget og utstyr ligger mot brann/lydvegg og yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg med plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc og badekar.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget og utstyr ligger mot brann/lydvegg og grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger malt vinyltapet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg med plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget og utstyr er plassert på delevæggen mot badet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter med takhøye skap. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Glassplater på vegg ved vasken og platetopp. Integreert kombi/mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert ventilator tilkoblet avtrekksvifte på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt som var normalt for byggeår. Løsningen gir økt risiko for varmgang i kontakt og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen anbefales direkte til strømmettet av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel i gulvene på badermommene. El-bil lader.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser og drenerør av plast. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur, fundamenter og ringmurer av betong.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur av betongstein og forskallingsblokker med betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat terrassert tomtegrunn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Hele taktekingen har ikke snøfangere montert. Byggegrunnen er ikke sikret med radonsperre. Terrasse er ikke sikret med rekkverk mot kanter. Utvendig trapp har ikke rekkverk montert. Forstøttningsmurer er ikke sikret med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/160 m²

Tomannsbolig vertikaldelt: 5 Soverom, Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, Entré, Hall m/trapp, Vindfang, Vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 850 000

Konklusjon markedsverdi

3 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et normalt velfungerende boligområde, og omsetningstidene for denne type eiendommer er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Eiendommens markedsverdi er satt utifra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDAT O | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|---------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Joelvsvingen 14 ,6065 ULSTEINVIK 99 m ² 2018 4 sov | 13-10-2025 | 3 100 000 | 3 460 000 | | 3 460 000 | 33 922 |
| 2 Joelvsvingen 16 ,6065 ULSTEINVIK 99 m ² 2018 4 sov | 02-10-2025 | 3 100 000 | 3 450 000 | | 3 450 000 | 33 824 |
| 3 Joelvsvingen 10 ,6065 ULSTEINVIK 107 m ² 2015 3 sov | 20-02-2023 | 2 990 000 | 3 050 000 | | 3 050 000 | 28 505 |
| 4 Martingarden 35 ,6065 ULSTEINVIK 116 m ² 2013 3 sov | 30-01-2025 | 3 200 000 | 3 450 000 | | 3 450 000 | 28 279 |
| 5 Eggatua 17 ,6065 ULSTEINVIK 107 m ² 2013 4 sov | 09-05-2022 | 2 990 000 | 3 000 000 | | 3 000 000 | 28 037 |
| 6 Joelvsvingen 12 ,6065 ULSTEINVIK 107 m ² 2015 3 sov | 21-02-2023 | 2 950 000 | 2 850 000 | | 2 850 000 | 26 636 |
| 7 Eggatua 15 ,6065 ULSTEINVIK 106 m ² 2013 4 sov | 18-04-2024 | 2 990 000 | 2 930 000 | | 2 930 000 | 26 636 |
| 8 Vågen 12 ,6065 ULSTEINVIK 108 m ² 1993 3 sov | 18-04-2024 | 2 890 000 | 2 780 000 | | 2 780 000 | 21 890 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig vertikaldelt

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 750 000 |
| Sum teknisk verdi - Tomannsbolig vertikaldelt | Kr. | 3 750 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

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. 750 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 500 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

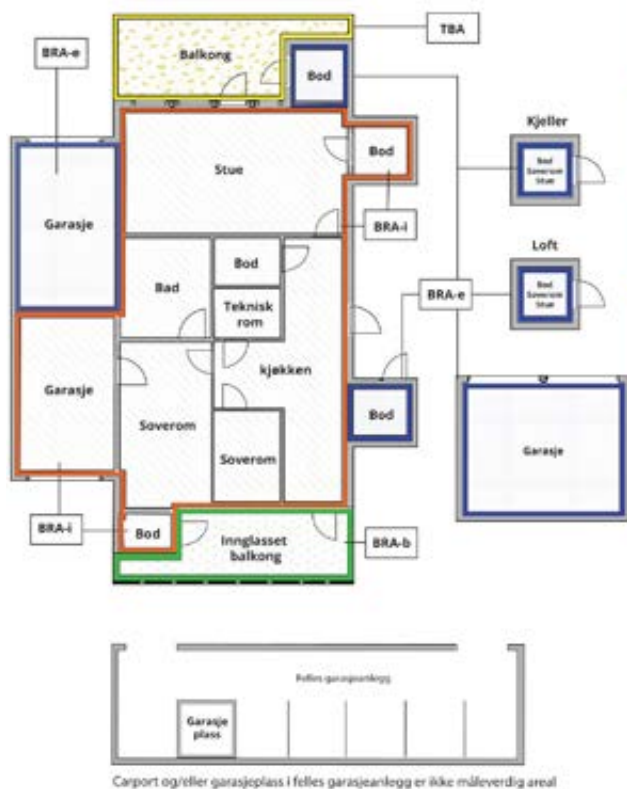
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|--|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Ekstern bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig vertikaldelt

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 30 | | | 30 | | 14 | 44 |
| Hovedetasje | 66 | | | 66 | 108 | | 66 |
| Kjeller | 64 | 6 | | 70 | | | 70 |
| SUM | 160 | 6 | | | 108 | 14 | 180 |
| SUM BRA | 166 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Soverom, soverom 2, gang | | |
| Hovedetasje | Stue/kjøkken, bad, entré, soverom | | |
| Kjeller | Soverom, soverom 2, hall m/trapp, vindfang, bad, vaskerom, bod, utvendig bod | | |

Kommentar

Veranda ca. 8 m2. Terrasse ca. 100 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger av loftet og utvendig bod fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bygging av bod og innredning av loftet er søknadpliktig tiltak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 19.5.2026 | Øyvind Tjervåg | Takstingeniør |
| | Fridtjof Hofseth | Eier |
| | Fridtjof Hofseth | |
| | Tonje Hofseth | Eier |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|--------------------|-------------|------------|
| 1516 ULSTEIN | 29 | 169 | | 1 | 893 m ² | Kommunekart | Eiet |

Adresse

Eggatua 3A 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Hofseth Fridtjof, Hofseth Tonje

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Eggatua i Sundgotmarka. Eiendommen har god beliggenhet med kort avstand til barnehager, idrettsanlegg, barneskole og dagligvarebutikk. Til Ulsteinvik sentrum er det 7-8 minutter med bil.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Sundgotmarka felt B2, Alt.1 Eggatua. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Flat terrassert østvendt felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med stor tre terrasse med levegg og trapp, forstøttningsmur, betongplatt, noe plen og beplantning. Tomten har 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Føresegner reguleringsplan | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringskjema | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tussa Nett AS tilsynsrapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita eiendomskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita matrikkeldata | | | Gjennomgått | | Nei |
| Føresegner kommuneplan | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommuneplankart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Planrapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplankart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tilknytting veg, vann og avløp | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunekart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Sunnmørskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|--|
| 1 | 22.05.2026 | Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk. |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

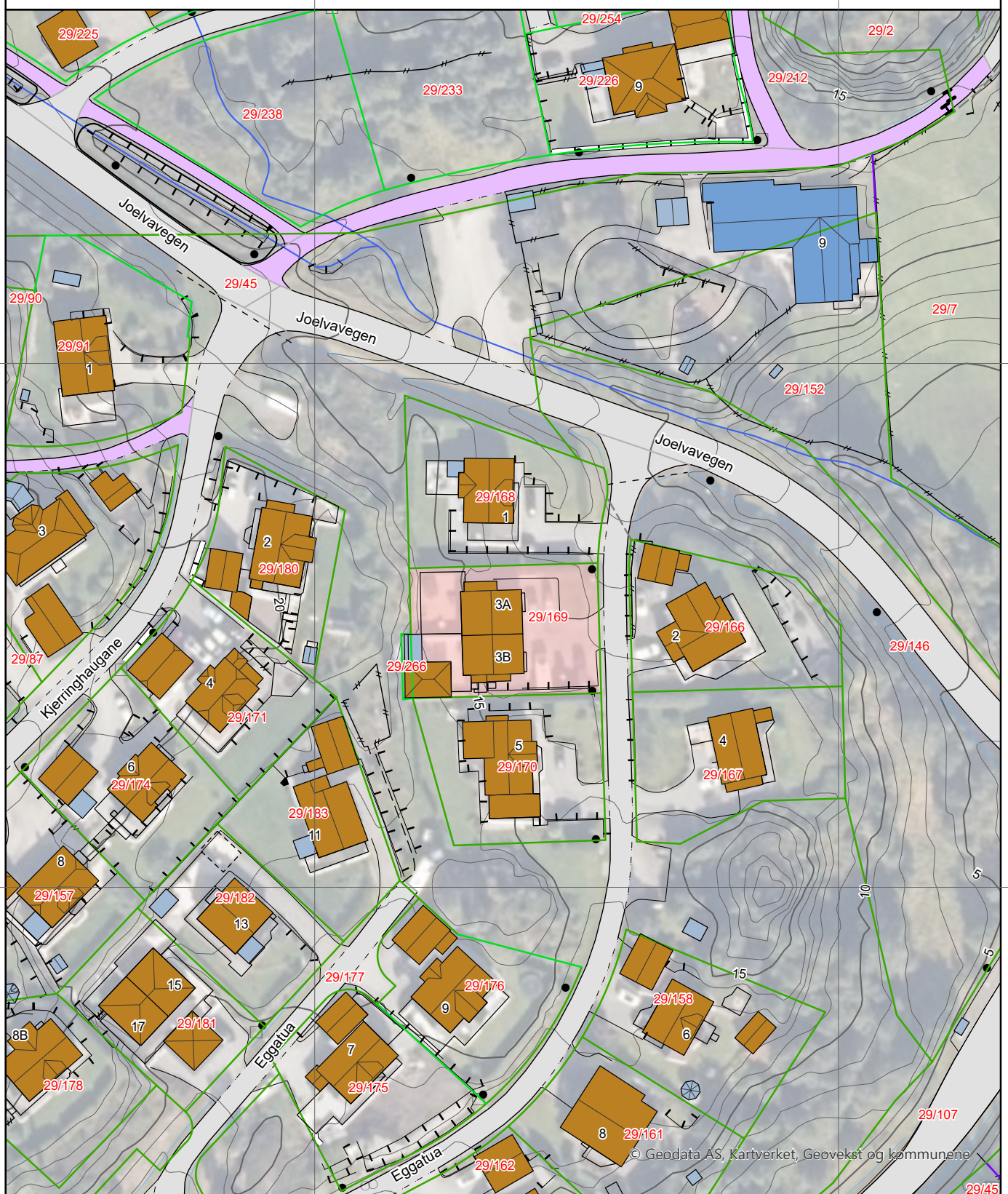
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 29/169/0/1
Adresse: Eggatua 3A
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33





©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

-  Frittliggende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .

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



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

-  Friområde
-  Anlegg for lek


Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Friluftsområde (på land)
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift breidde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR SUNDGOTMARKA FELT B2, ALT 1 (EGGATUA)

PlanID: 19950002

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

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

10.04.95

95/001325/ /L12/&21

94/04687/

§ 1

Det regulerte området er på reguleringsplanen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bustadane skal vere frittliggjande enkeltbustader. I område B2 kan det oppførast 2-mannsbustader der tilhøva ligg til rette for det.

§ 3

Bustadane skal ha mønetak. Bygningsrådet kan for spesielle løysingar gjere unntak.

§ 4

Bustadane kan oppførast i inntil 2 etasjar og loft, inkludert sokkeletasje. Maksimal mønehøgde skal vere 8,0 m og maksimal gesimshøgde 6,0 m, rekna frå planert terreng rundt huset.

§ 5

Bygningane si grunnflate medrekna garasje må ikkje overstige 20% tomteutnytting.

§ 6

Det er i planen (12) vist plassering av bolig med garasje på kvar tomt. Denne plasseringa er retningsgivande og kan fråvikast etter bygningsrådet sitt skjønn.

§ 7

For kvar familiebustad skal det på eigen grunn vere plass til 2 bilar, og ein av desse skal kunne vere garasje eller carport.

For kvar hybel skal det vere 1 biloppstillingsplass.

Garasjar kan berre oppførast i ein etasje og med grunnflate inntil 50 m², og dei skal tilpassast bustadhuset i materialar, form og farge. Garasje kan plasserast i nabogrense innanfor bestemmelsane i byggjeforskriftene. Garasje med køyreretning lang vegen skal ha minsteavstand 2,0 m frå regulert veg, medan garasje med køyreretning på tvers av vegen skal ha minsteavstand på 5,0 m.

For tomter som har ideell part i fellesareal til parkering skal garasjar byggjast i felles garasjeanlegg.

Garasje/carport skal visast på situasjonsplanen som er lagt ved byggjemeldinga til bustadhuset, sjølv om denne ikkje skal byggjast samstundes.

§ 8

Takvinkelen vert fastsett av bygningsrådet som kan krevje at bygningar innan same område eller langs same bustadveg skal ha lik takvinkel.

§ 9

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemeldinga sjå til at bebyggelsen får ei god form og materialbruk. Fargen på huset skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 10

Bygningsrådet skal vidare godkjenne utførelse, høgde og farge på gjerde mot annan tomt og veg.

§ 11

Inga tomt må beplantast med tre eller busker som etter bygningsrådet si meining kan virke sjenerande på den offentlege ferdsel.

§ 12

Mindre vesentlege unntak av desse reguleringsbestemmelsane kan, der særlege grunnar tilseier det, gjerast av bygningsrådet. All byggjing og endringar av bestemmelsane må imidlertid skje innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 13

Avkøyrsløse til tomter som ligg inntil fleire vegar skal plasserast som vist på planen.

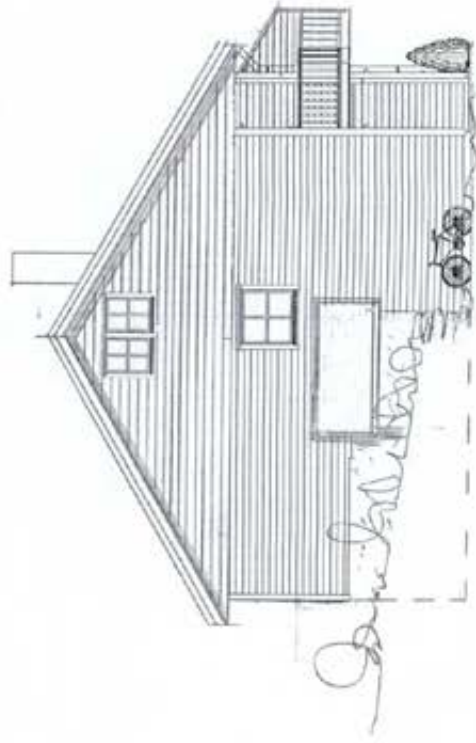
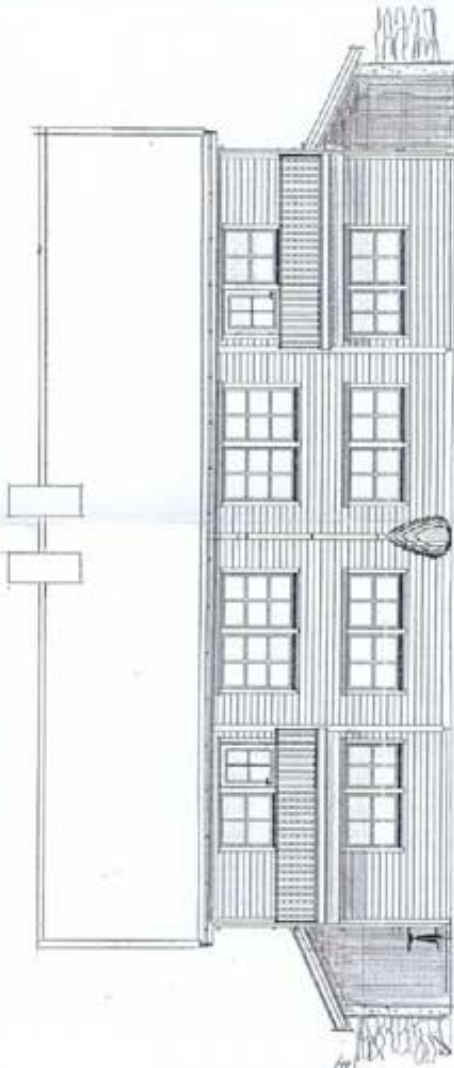
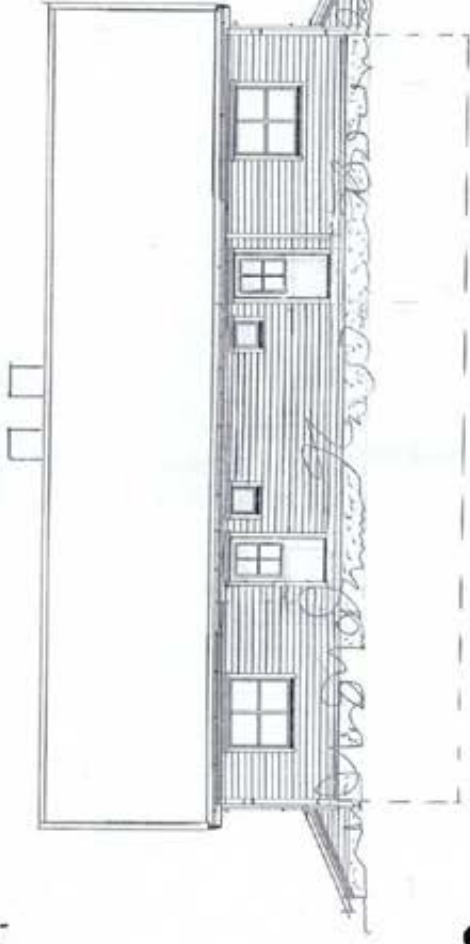
§ 14

Område regulert til felles køyrbar gangveg kan nyttast til varetransport og nødvendig persontransport, men skal ikkje nyttast for dagleg køyring til tomtene som har tilkomst over området.

§ 15

Fjerning eller andre inngrep som kan skade steingardar i friluftsområde er ikkje tillate.

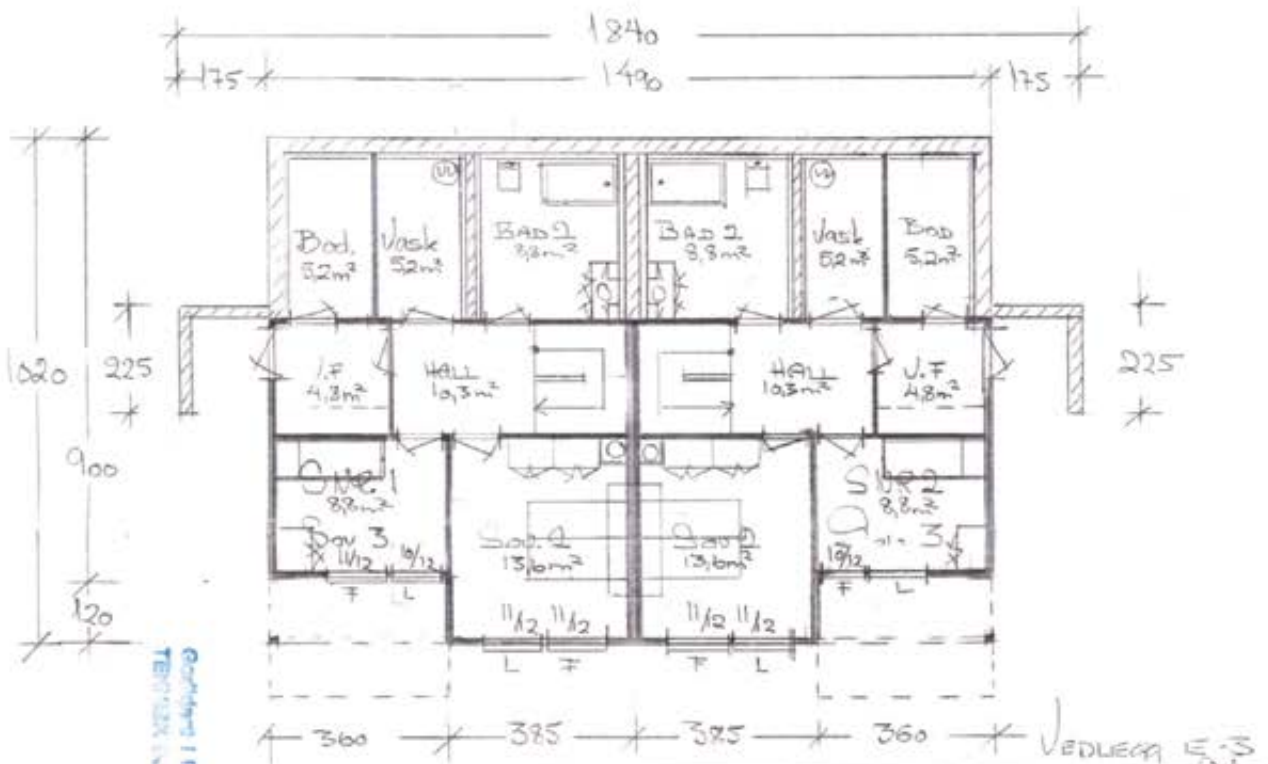
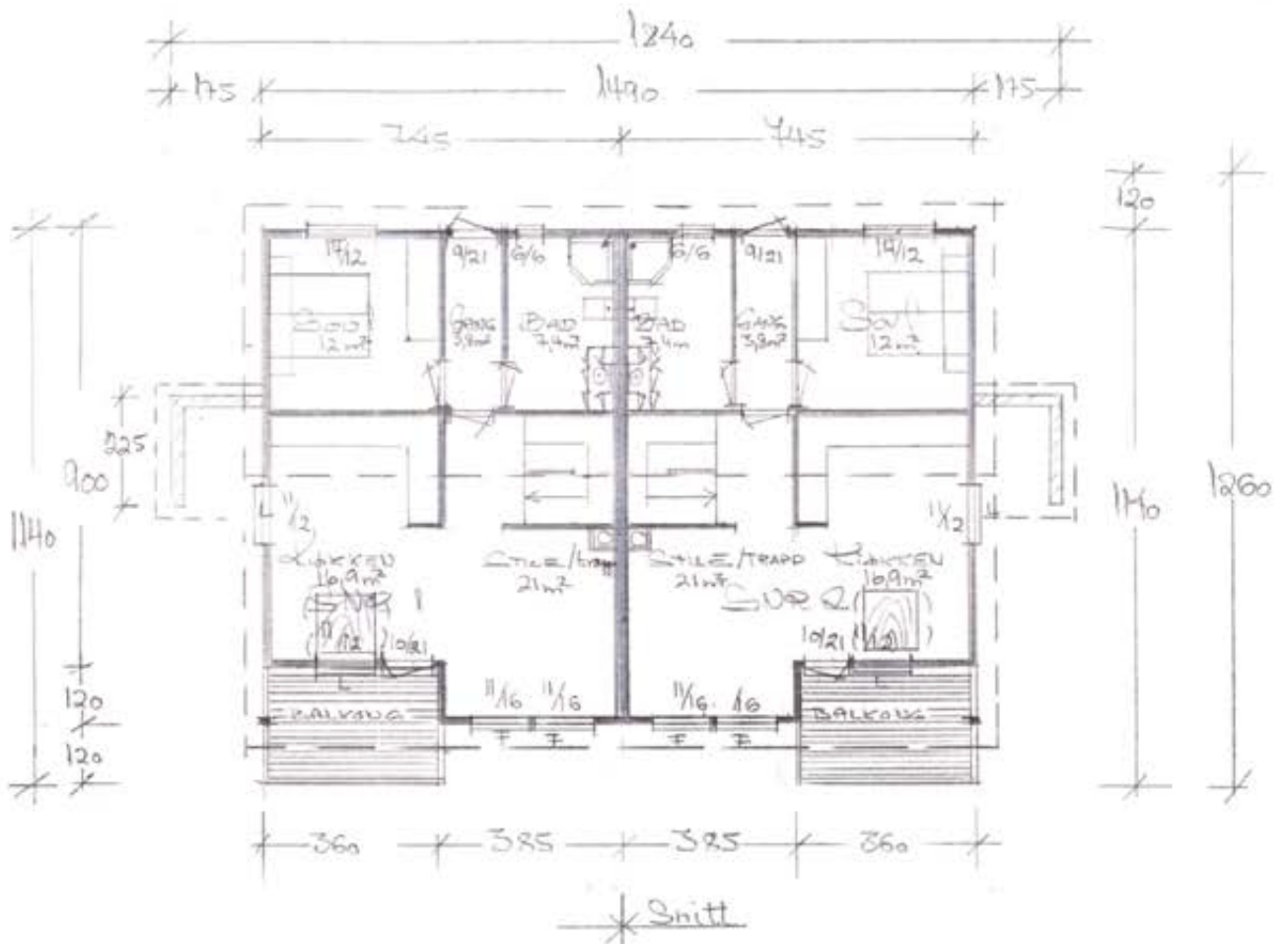
Øyvind Drageseth
saks.beh.



VEDELEGG E-2

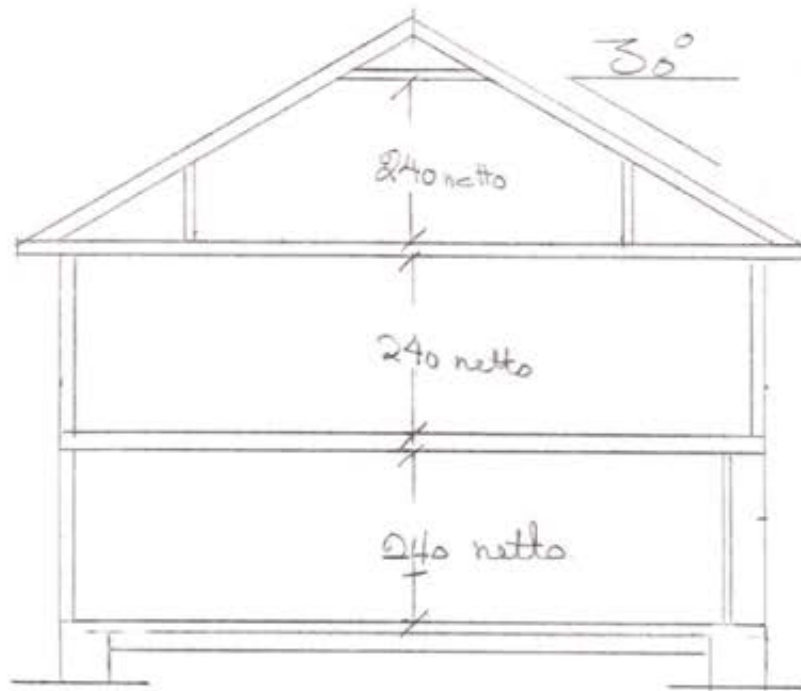
| ANMELDSELSETEGNING | | Prosjekt nr. | Tegn nr. | Sign. |
|--|----|---------------------------------|----------|-------|
| Tilskaffer: | | Målestokk: | | |
| Øyvind Tjernvåg | | 1-100 | | |
| Byggeplass: | | Rev: | | |
| Eggetua, 6065 Ulsteinvik | | Ansv. ansvarlig prosjekterende: | | |
| | | Boindustri AS | | |
| | | Smårløvedet 2 | | |
| | | 665 Ulsteinvik | | |
| Gårdsnr.: | 29 | Bruksnr.: | 169 | |
| Denne tegning er Boindustri AS sin eiendom og kan ikke benyttes uten samtykke fra Boindustri AS. | | | | |

Confident | Dnsli 75 06
TEKNISSK BLP | ULSI 71P



Gårdsnr. 1 0 nr. 75 / 0
 TERNEREN 1 37 1 17 740

| ANMELDELSETEGNING | | Prosjektnr. | Tegn. nr. | Sign. |
|---|---------------|---|-----------|---------------------|
| Tiltakshaver: Øyvind Tjervåg | | Tegning viser: Fasader - plan - snitt | | Målestokk: 1:100 |
| Byggeplass: Eggetua, 6065 Ulsteinvik | | Ansvarlig prosjekterende: Boindustri AS Smånsevalet 2 665 Ulsteinvik | | Dato: 01.03.2005 |
| Gårdsnr.: 29 | Bruksnr.: 169 | Rev. | Dato | Sign. |
| Denne tegning er Boindustri AS sin eiendom og kan ikke benyttes uten samtykke fra Boindustri AS | | | | |



SNITT

Confident i D ask 75 06
TEI 2006 06 27 I ULSTEIN

VEDLEGG E4

| | | | | |
|--|--------------|--|---------------------|---------------------|
| ANMELDELSETEGNING | | Prosjektnr.: | Tegn nr.: | Sign: |
| Tiltakshaver: Øyvind Tjervåg | | Tegning viser: Fasader - plan - snitt | Målestokk: 1-100 | Dato: 01.03.2006 |
| Byggeplass: Eggetua, 6065 Ulsteinvik | | Ansvarlig prosjekterende: Boindustri AS Smårisevadet 2 665 Ulsteinvik | Rev: | Dato: Sign: |
| Gardsnr: 29 | Bruksnr: 169 | | | |
| Denne tegning er Boindustri AS sin eiendom og kan ikke benyttes uten samtykke fra Boindustri AS. | | | | |



Adresse

Eggatua 3A, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

12.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295083

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18676346

Gårdsnummer

29

Bruksnummer

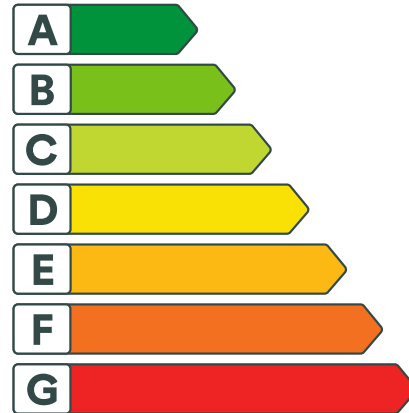
169

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

167,0 m²

Oppvarmet bruksareal

160,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

144,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

137,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 077 kWh



Eggatua 3A, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Eggatua 3A, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for 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.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Eggatua 3A - Nabolaget Sundgot/Kjerringneset - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Sundgotmarka Linje 306 | 2 min 0.2 km |
| Ørsta-Volda Lufthavn Hovden | 27 min |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 2 t 11 min |

Skoler

| | |
|---|-----------------|
| Hasund skule (1-7 kl.) 131 elever, 11 klasser | 9 min 0.8 km |
| Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser | 9 min 5.8 km |
| Ulstein videregående skule 550 elever | 8 min 5.9 km |
| Herøy videregående skule 301 elever | 27 min 26 km |

«God utsikt, gode fiskeplassar, leikeplass for dei minste. Og strand/fjøre over veien»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100

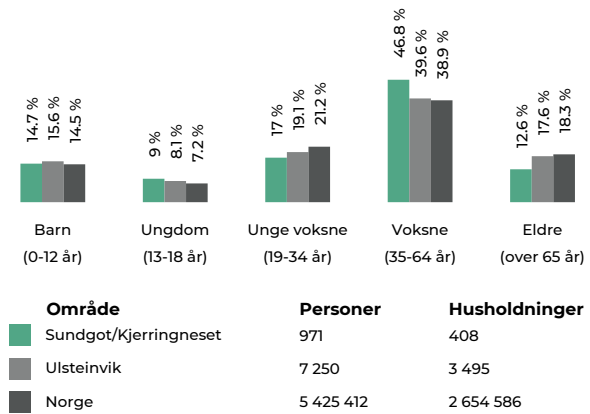
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|--|-----------------|
| Sundgotmarka barnehage (1-5 år) 63 barn | 3 min 0.2 km |
|--|-----------------|

Dagligvare

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Spar Straumane PostNord | 9 min 0.8 km |
| Rema 1000 Ulsteinvik | 6 min |

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

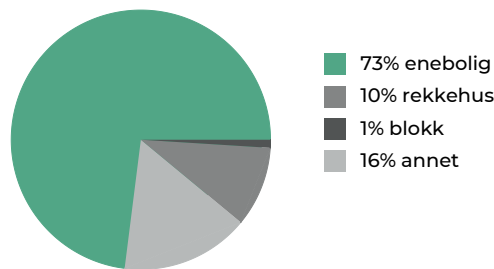
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

| | |
|----------------------------------|---------|
| 🚶 Hasundgot kunstgrasbane | 8 min 🚶 |
| Fotball | 0.5 km |
| 🚶 Hasund skule | 9 min 🚶 |
| Ballspill | 0.8 km |
| 🚶 Aktiv Trening Ulstein Sentrum | 7 min 🚶 |
| 🚶 Aktiv Trening Ulstein Varleite | 9 min 🚶 |

Boligmasse



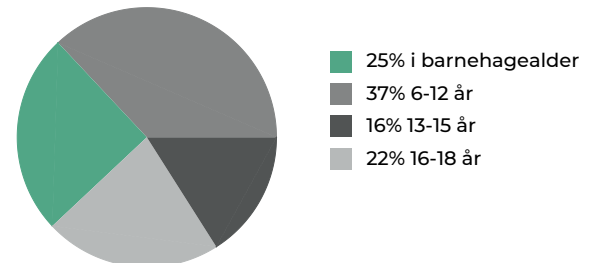
«Landlig, nær sentrum. Nær skule, butikk, barnehage. Gode muligheter for barna.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

| | |
|-----------------------|---------|
| 📍 AMFI Ulsteinvik | 7 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Mørejarlen | 7 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

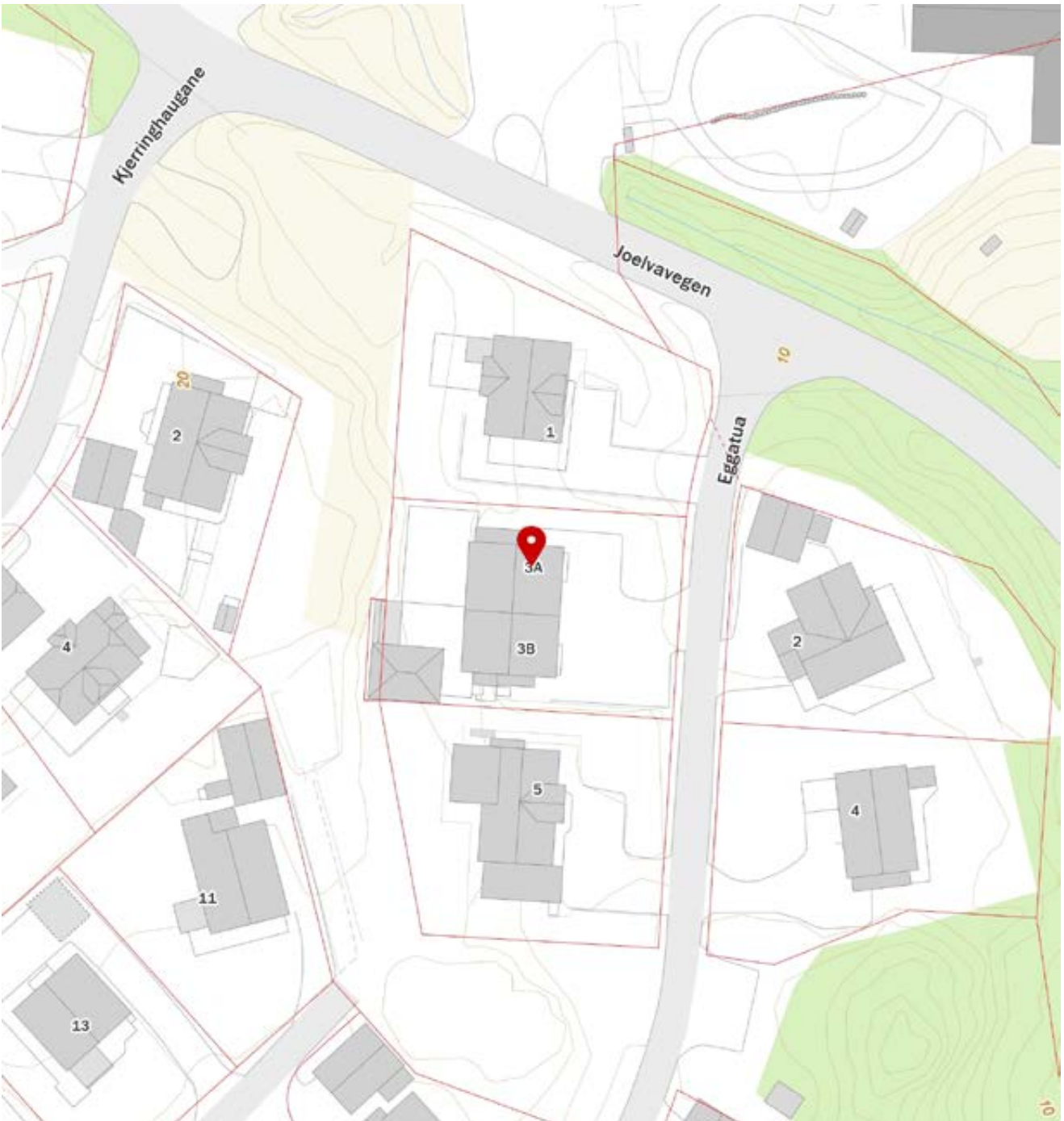
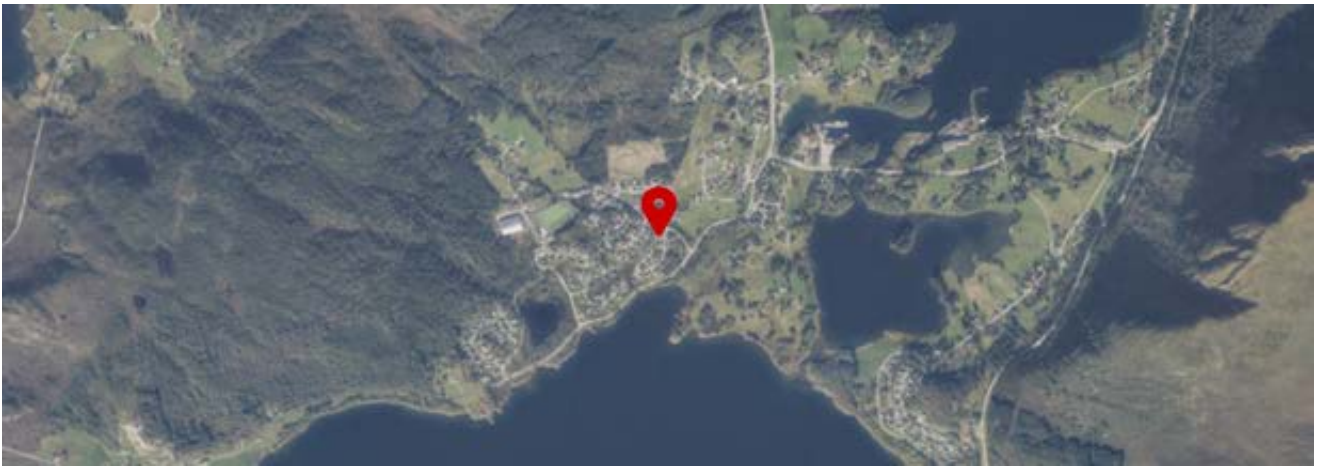


0% 43%

- 🟢 Sundgot/Kjerringneset
- 🟠 Ulsteinvik
- 🟤 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 40% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

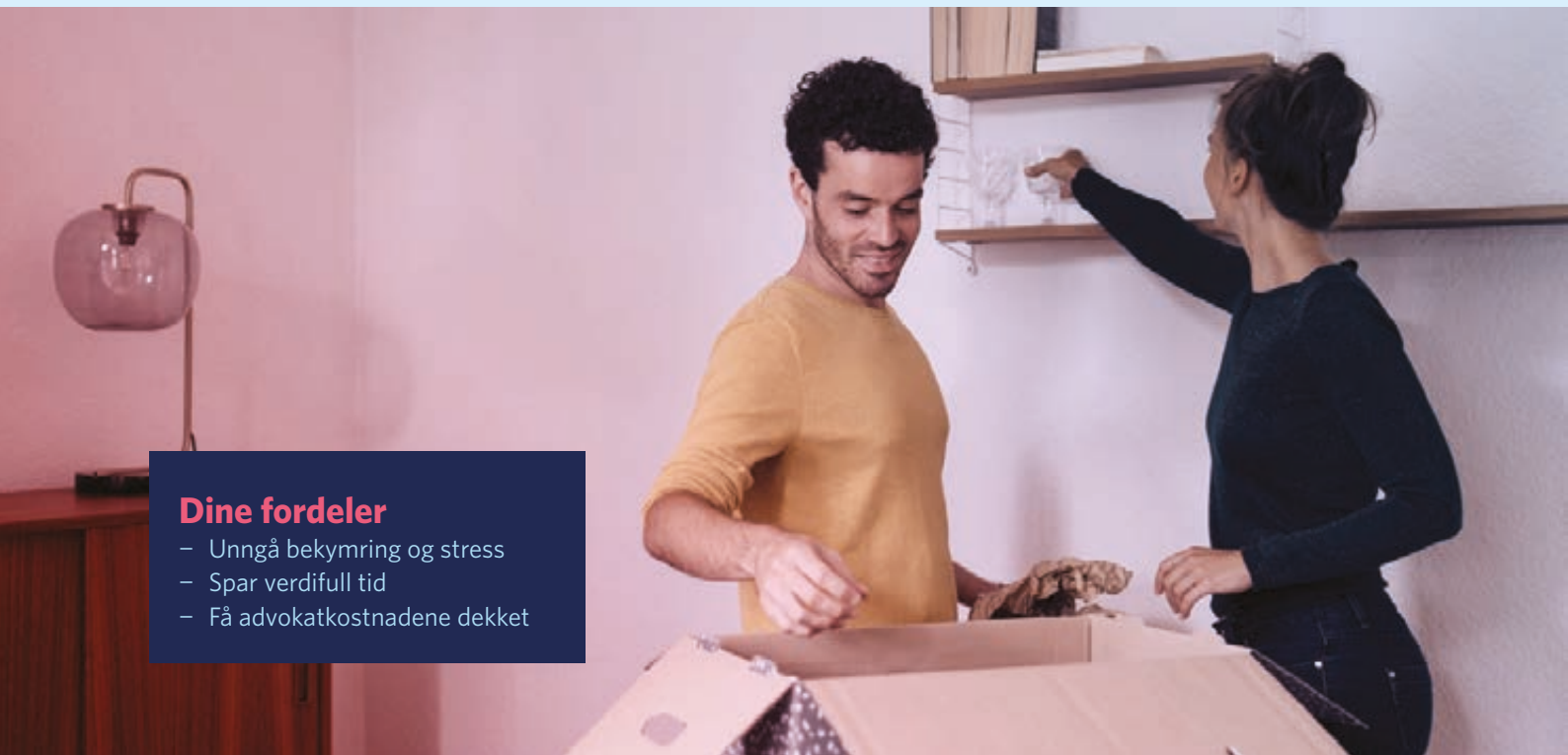
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** 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.

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.

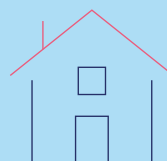
Hva koster forsikringen?

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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0079/26

Adresse: Eggatua 3A, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 29, bnr. 169,
snr. 1 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/