

Storegjerdet 11

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 4 190 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 107/112 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Storegjerdet 11

ULSTEINVIK - Nydelig leilighet med fantastisk utsikt | Gode solforhold | 3 soverom | Carport | Stor terrasse | Sentralt

Adresse	Storegjerdet 11 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 4 190 000,-
Omkostninger	Kr 123 740,-
Totalpris	Kr 4 313 740,-
Fellesutgifter	Kr 600,-
BRA-i/BRA Total	107/112 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2012
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Storegjerdet 11!

En lekker endeleilighet over to plan beliggende i blindgate med byens (kanskje) flotteste utsikt! Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, skole, flotte turområder og Ulsteinvik sentrum. Det er også kort vei til idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll.

Boligen er en del av en firemannsbolig oppført i 2012. Den aktuelle leiligheten ligger i byggets to øverste etasjer og inneholder gang, stue/kjøkken, toalett og bod i hovedetasjen. Underetasjen inneholder gang, tre soverom, bad, vaskerom og kott. Boligen fremstår som lys og moderne. Leiligheten har to terrasser. Begge uteplassene er skjermet med lite innsyn og har meget gode solforhold.

Parkering på tomten og i carport. Elbil-lader er montert i carporten.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	32
Vedlegg	35
Budgivning	105

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning











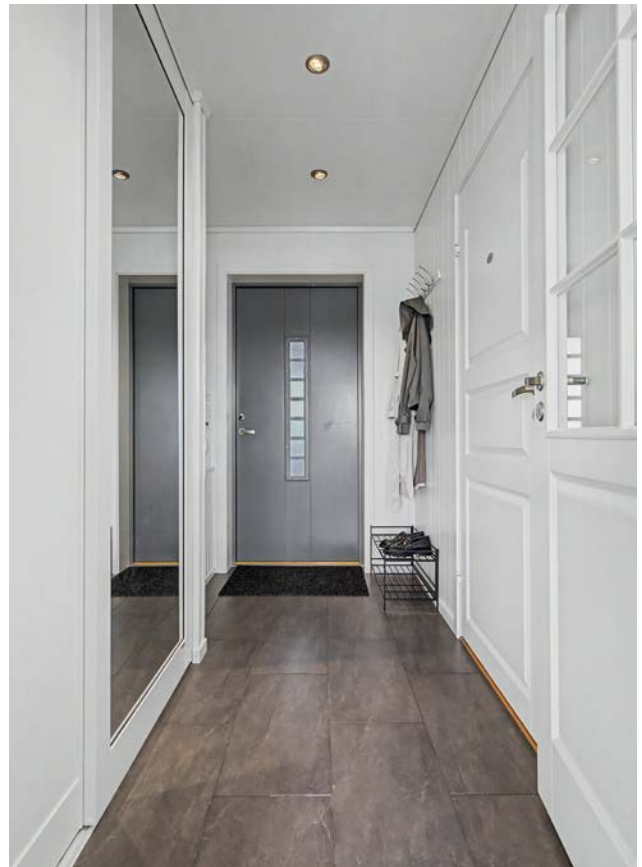












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Storegjerdet i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det gangavstand til flotte turområder, barnehager, skoler og Ulsteinvik sentrum. Det er også kort vei til idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll. Området er rolig og barnevennlig, men samtidig sentralt. Eiendommen er beliggende i blindgate med lite trafikk.

ADKOMST

Eiendommen er beliggende i Storegjerdet i Ulsteinvik. Kommunal adkomstvei.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storegjerdet 11, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0146/26

SELGER

Daniel Jøsok Kvalsvik

MATRIKKEL

Gårdsnummer 8, bruksnummer 481, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Storegjerdet H5; med orgnr.: 998544491 i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 631 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat terrassert sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med tre-terrasser, betong platter, trapper av betong og tre med rekkverk, forstøtningsmur av betong og betongblokker med rekkverk, singel og asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

SAMEIEBRØK

106/336

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.09.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2012

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Leiligheten er oppført med grunnmur av betong og isolerte veggelementer med betong og murpuss, samt ringmur av isolerte elementer med betong og fasadeplater. Drenering og fuktsikring av grunnmur er opplyst som ukjent, og utførelse på bunnledninger samt utvendige vann- og avløpsrør er ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er utført i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er utført med takstoler og taktro, og taket er tekket med papp. Takrenner, beslag og pipekledning er av metall.

VINDUER/DØRER

Vinduer er av pvc med to og tre lags glass, altandører er av pvc med to og tre lags glass, og ytterdører er formpresset malte med og uten to lags glass.

ETASJESKILLE

Etasjeskillene er utført i trekonstruksjon med gulvspanplater e.l.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Altaner er utført i trekonstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord, med rekkverk og levegg av tre malt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Ytterdører

- Det er ikke montert beslag under dørtersklene på ytterdørene.
- Altandør på stue/kjøkken har fuktskader i den ene sideforingen. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Det er observert begynnende fuktskader i le/delevegg på altanen mellom seksjonene.
- Rekkverket på altaner er for lavt i forhold til dagens foreskriftskrav.

Andre utvendige forhold

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

VÅTROM

2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

- Det mangler mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

2 etasje > Bad > Overflater gulv

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

2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.

2 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

2 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

- Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer i våtsonen for skyllekar, byggematerialet er uegnet.

2 etasje > Vaskerom > Overflater gulv

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

KJØKKEN

3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Andre installasjoner

- Eier opplyser at sentralstøvsugerenheten er defekt.

TOMTEFOHOLD

Terrengforhold

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

VÅTROM

2 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Overgangen mellom vegger og gulv har ikke vanntett utførelse, da det er benyttet gulvlister som ikke gir vanntett utførelse.

ELEKTRISK ANLEGG

El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper og downlights. Varme i gulv i hele 3. etasje, samt i bad, vaskerom og ett soverom i 2.

etasje ifølge eier.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2017. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem følgende:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Observerte fuktskade på foring ved terrassedør. Ikke blitt forverret i min eierperiode. Undersøkt under dørterskel ifm. skifte terrassebord i 2024, og fuget opp igjen mellom beslag og dørterskel.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I carport, installert i 2022

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Børesøyla AS

Beskrivelse: Skiftet terrassebord på begge altanene i 2024. Benyttet faglært snekker og egeninnsats.

Punkt: 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leiligheten har midlertidig brukstillatelse, i likhet med andre leiligheter i gaten. Etter dialog gjennom sameiet har Ulstein kommune orientert om at det ikke er av praktisk betydning.

Punkt: 24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: - Deler av bordkledning i skillevegg på terrasse (mot nabo) inneholder råte. Skiftet deler av kledning i 2025. Vurdert å skifte hele skilleveggen i samråd med nabo, men ikke gjennomført p.t. - Defekt motor i sentralstøvsuger

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Montert nytt dusjkabinett ifølge eier.

2026:

- Noe utvendig stedvise malingsarbeider ble utført ifølge eier.

2025:

- Utskifting av noe mindre bordkledning ifølge eier.

2024:

- Montert nye terrassebord på altaner ifølge eier.

2022:

- Montert el bil lader ifølge eier.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henholdt til regulering for Vestre del Vikemarka (H-felt) datert 07.11.1996 viser at eiendommen er regulert til

Konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 4 m

Formål Offentlig friområde

Delareal 627 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn BK1

§ 6

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

§ 7

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

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

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

a. Graden av utnytting kan vere inntil 30 % BYA

b. Gesimshøgda kan vere inntil 6 m og mønehøgda inntil 8 m over gjennomsnittleg planert terreng.

I henhold til kommuneplan for Kommuneplanen sin arealdel 2019–2031, datert 28.03.2019 viser at eiendommen ligger i område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Kommuneplankart og reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

El-opplegg med automatsikringer.

Varmer i gulv i hele 3. etasje, samt i bad, vaskerom og ett soverom i 2. etasje ifølge eier.

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

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 15 m². i tillegg disponerer leiligheten ekstra parkeringsplass ved inngangspartiet i følge vedtektene.

Carporten er oppført i 2012. Beskrivelse opplyser el-opplegg med lys og stikkontakt samt el bil lader. Det er opplyst at el bil lader ble montert i 2022 ifølge eier.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

ADGANG TIL UTLEIE

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Utleie må godkjennes av styret.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for husværet for Storegjerdet 11, gnr. 8, bnr. 481 i Ulstein datert 24.07.2012.

Brukstillatelsen hadde følgende merknader:

1. Røykvarslar og slökkjeutstyr skal være ferdig monterte og operative før innflytting, jf. teknisk forskrift (TEK 07) §§ 7-25 og 7-27, pkt. 3, m/ veil.
2. Uteområdet skal være mellombels fysisk sikra mot fallskader før innflytting, til permanente tiltak er etablerte innan ferdigattest vert gjeve, jf. teknisk forskrift (TEK 07) § 7-42, m/ veil.
3. Uteområdet og 2 p-plassar (derav 1 i carport) må planerast / etablerast før innflytting og ferdistillast for ferdigattest vert gjeve, jf. reguleringsføresegnene § 11 og rammeløyvet, delegasjonssak 11/122, datert 03.05.2011.
4. Terrasse – opning mellom overgang rekkverk og terrassegolv bør avgrensast til maksimalt 0,05 meter, jf. teknisk forskrift (TEK 07) § 7-41, pkt. 3, m/ veil. (4. utgåve, mars 2007).
5. Det skal være tilfredsstillande luftespalte ved dør til våtrom m.o.t. ventilasjon, jf. teknisk forskrift (TEK 07) §§ 8-34, m/ veil.
6. Det skal monterast husnummer, nr. 11.
7. Attståande arbeid som er omfatta av søknaden må fullførast.
8. Etter at alt arbeid som er omfatta av søknaden er utført, skal ansvarleg søker be kommunen om å gje ferdigattest, jf. § 21-10 i plan- og bygningslova.
9. Eventuell montering av eldstad skal meldast til teknisk etat. Feielukestein er opplyst montert.
10. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinholdsværk (SSR).
11. FDV-dokumentasjon for husvære er opplyst å verte utdelt frå utbyggjar (Total-Bygg Hjørungavåg AS) i samband med kjøparane sin overtaking av husvære.

RADONMÅLING

Bygget skal være utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

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

INNHold

Eiendommen går over to plan og inneholder:

3. etasje:

BRA-i 45 kvm: Stue/kjøkken, gang og toalettrom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

2. etasje:

BRA-i 62 kvm: Gang, bad, vaskerom, kott under trapp og 3 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

LEILIGHET – INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har profilerte, malte skapfronter med glass, laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp samt integrert dampovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Det er ventilator med mekanisk avtrekk. Vedr.

hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM/TOALETTROM

Bad 2. etasje:

Badet har malte takplater i himling, flislagte vegger og våtromsplater samt flislagt gulv. Gulvet er tilnærmet flatt med noe mindre fall mot sluken. Badet er innredet med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett. Ventilasjonen er balansert.

Toalettrom 3. etasje:

Toalettrommet har malte plater i tak, malte panelplater på vegger og flislagt gulv. Rommet har malt baderomsinnredning og vegghengt wc. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom 2. etasje:

Vaskerommet har malte plater i tak, malte panelplater på vegger og flislagt gulv. Gulvet er flatt uten fall til sluken. Rommet har malt vaskeromsinnredning med benkeplater og utsparring for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen er balansert.

OVERFLATER

Gulv: Lakka parkett og fliser.

Vegger: Malte panelplater og malte flater.

Himling: Malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av typen rør-i-rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper og downlights. Det er varme i gulv i hele 3. etasje samt i bad, vaskerom og ett soverom i 2. etasje ifølge eier.
- Branntekniske forhold: Brannvarslere og brannslukkingsapparat.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsuger anlegg.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, bad, vaskerom, kjøtt under trapp og 3 soverom

3. etasje

BRA-i: 45 m² Stue/kjøkken, gang og toalettrom

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Flat terrassert sørvest vendt felles tomt for sameiet.

Tomten er opparbeidet med tre-terrasser, betong platter, trapper av betong og tre med rekkverk, forstøtningsmur av betong og betongblokker med rekkverk, singel og asfalt. Tomten har Nydelig utsikt og meget gode solforhold.

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

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 15 m2.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 15 m2.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 190 000,-

VERDITAKST

Kr 4 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 313,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2026 og fordeles på 6 terminer

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 3 728,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FELLESKOSTNADER

Kr. 600,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet (sameieforsikring og fremtidige felles vedlikeholdskostnader). Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Hver seksjon betaler egen kommunal- og renovasjonsavgift.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 935 983,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 743 932,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

fastsettelse i skattekåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 104 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 123 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 313 740,- (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:

24.05.2012 - Dokumentnr: 406830 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 106/336

GRUNNBOKSDATO

17.09.2026

FORSIKRINGSELSESKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

81813124

ANDEL FORMUE

Kr. 6 441,- pr. 17.09.2026

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap og budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

FORRETNINGSFØRER

Daniel Jøsok Kvalsvik

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: mmk@notar.no

Mobil: 934 28 322

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000.00 (inkl. mva).

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

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

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)

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

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер 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 meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meglер orienteres med

begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

Plantegning

Plantegning

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

STOREGJERDET 11

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

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Storegjerdet 11, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 8, bnr. 481, snr. 3

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2043

Eiendomsverdi ref nr: ZK6947

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp. Takrenner, beslag og pipeledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer og altandører av pvc med to og tre lags glass. Ytterdører formpresset malte med/uten to lags glass. Altaner i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt. Grunnmur av betong og isolerte veggelementer med betong og murpuss. Ringmur isolerte elementer med betong og fasadeplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte plater. Vegger malte panelplater og malte flater. Gulv lakka parkett og fliser. Etasjeskillene er utført i trekonstruksjon med gulvspanplater e.l. Elementpipe med feieluke murpusset malt. Trapp og rekkverk av tre malt med lakka tette trappetrinn. Formpressede malte innerdører. Ei innerdør med glass. Skyvedørsgarderober med malte skapfronter, speil og innredning. Malt garderoberbeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malte takplater. Vegger flislagte og våtromsplater. Flislagt gulv. Baderomsinnredning, veggheng wc og dusjkabinett.

Vaskerom. Tak malte plater. Vegger malte panelplater og flislagt gulv. Vaskerom innredning malt med benkeplater med utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte malte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Integrert dampovn, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Wc. Tak malte plater. Vegger malte panelplater og flislagt gulv. Malt baderomsinnredning og veggghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av typen rør-i-rør med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varme i gulv i hele 3. etasje, samt i bad, vaskerom og ett soverom i 2. etasje. Brannvarsler og brannslukkingsapparat. Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat terrassert tomtegrunn med noe terrengfall mot inngangsparti og utvendig bod. Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur. Forstøtningsmurer av betong og betongblokker med nettinggjerd og malt tre rekkverk. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

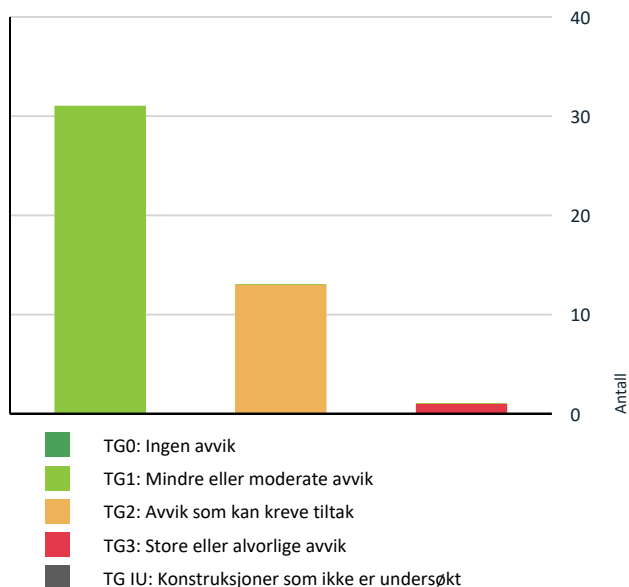
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

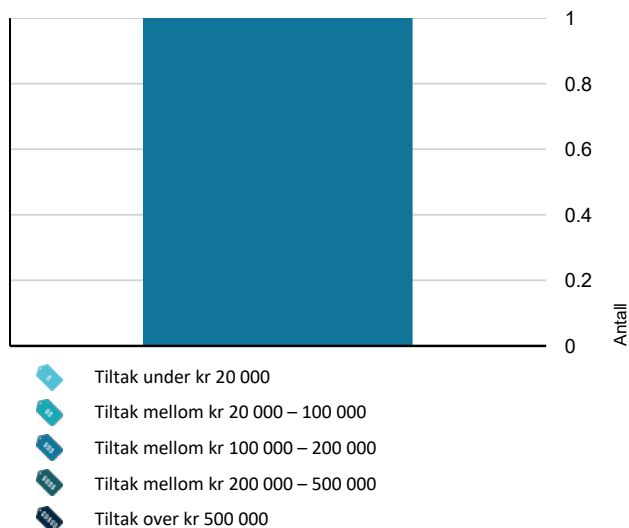
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket på altaner er for lavt i forhold til dagens [foreskriftskrav](#). [Gå til side](#)
- ⚠ Bygget skal være utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Noe utvendig stedvise malingsarbeider ble utført ifølge eier.
2026	Vedlikehold	Montert nytt dusjkabinett ifølge eier.
2025	Vedlikehold	Utskifting av noe mindre bordkledning ifølge eier.
2024	Vedlikehold	Montert nye terrassebord på altaner ifølge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av papp. Vurdert utifra alder, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og pipekledning av metall. Vurdert utifra alder, da en nærmere og sikker kontroll krever sikringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Altandører av pvc med to og tre lags glass. Ytterdører formpresset malte med/uten to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under dørtersklene på ytterdørene.
- Altandør på stue/kjøkken har fuktskader i den ene sideforingen. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under terskel på ytterdører, for å hindre fuktinntrengning og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Fuktskadet foring bør utskiftes, og det bør foretas en nærmere undersøkelse av utvendig tetting rundt dør for å avdekke eventuelle lekkasjepunkter.
- Konsekvensen av å ikke utbedre påpekte forhold er økt risiko for fuktinntrekk ved dørtersklene.

1 TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Det er observert begynnende fuktskader i le/delevegg på altanen mellom seksjonene.
- Rekkverket på altaner er for lavt i forhold til dagens foreskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt og kondensskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Det bør gjennomføres utbedring av fuktskadene i le/delevegg for å hindre videre utvikling av skader og økt skadeomfang.
- Videre bør årsaken til fuktskadene kartlegges, for å unngå tilsvarende fuktskader i og oppstå.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lavere rekkverk gir imidlertid økt risiko for fallulykker, og det bør vurderes å heve rekkverket for å bedre sikkerheten.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for fellesdeler gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv lakka parkett og fliser.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tak malte plater. Vegger malte panelplater og malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført i trekonstruksjon med gulvsponplater e.l.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt. Vedovn er ikke montert.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med lakka tette trappetrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører. Ei innerdør med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderober med malte skapfronter, speil og innredning. Malt garderobeskap.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
- Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte takplater. Vegger flislagte og våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det mangler manskjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres manskjett på avløpsrøret i overgang mot vegg for å hindre at eventuelle lekkasjer fører vann inn i veggkonstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet er tilnærmet flatt med noe mindre fall mot sluken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, veggheng wc og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i mindre utsatte fuktområder ved døren til våtrommet, uten å avdekke unormale forhold.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
- Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte plater og vegger malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer i våtsonen for skyllekar, byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Uten tiltak kan vannsøl ved bruk av skyllekar medføre fuktskader på veggplater.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet er flatt uten fall til sluken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrom med manglende fall til sluk vil medføre at vannsøl vil bli stående igjen på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Overgangen mellom vegger og gulv har ikke vanntett utførelse, da det er benyttet gulvlister som ikke gir vanntett utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres et nytt vanntett sjikt som tilfredsstiller dagens krav til tetthet.
- Konsekvensen av utilstrekkelig vanntett sjikt er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom innredning malt med benkeplater med utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte malte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Integrert dampovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer.
- Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TOALETTRUM

3 ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malte panelplater og flislagt gulv.

3 ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Malt baderomsinnredning og vegghegt wc.

3 ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av typen rør-i-rør med vannfordelerskap.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

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. EI-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

Tilstandsrapport

El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper og downlights. Varme i gulv i hele 3. etasje, samt i bad, vaskerom og ett soverom i 2. etasje ifølge eier.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at sentralstøvsugerenheten er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Sentralstøvsugerenheten bør repareres eller byttes ut for å gjenopprette funksjonaliteten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og isolerte veggelementer med betong og murpuss. Ringmur isolerte elementer med betong og fasadeplater.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betong og betongblokker med nettinggjerd og malt tre rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat terrassert tomtegrunn med noe terrengfall mot inngangsparti og utvendig bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på altaner er for lavt i forhold til dagens foreskriftskrav.
- Bygget skal være utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lavere rekkverk gir imidlertid økt risiko for fallulykker, og det bør vurderes å heve rekkverket for å bedre sikkerheten.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Carport

Byggeår

2012

Kommentar

Ambita

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Taktekking av papp med takrenne og beslag av metall. Takkonstruksjon av sperrer og limtre med taktro. Yttervegg i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Rekkverk av tre malt. Fundament støpt plate av betong. El-opplegg lys og stikkontakt. El bil lader.

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

Tilbygg / modernisering

2022 El arbeider Montert el bil lader ifølge eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/107 m²

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

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storejonmarka 5 ,6065 ULSTEINVIK 82 m² 2024	3 sov		18-06-2025	4 250 000	4 200 000		4 200 000	51 220
2	Storejonmarka 8 ,6065 ULSTEINVIK 82 m² 2023	2 sov		06-08-2024	4 200 000	4 150 000		4 150 000	50 610
3	Storegjerdet 17 ,6065 ULSTEINVIK 58 m² 2012	2 sov		04-11-2025	2 590 000	2 800 000		2 800 000	45 902
4	Vikemarktuna 5 ,6065 ULSTEINVIK 109 m² 2014	3 sov		19-03-2025	4 190 000	4 100 000		4 100 000	37 615
5	Storegjerdet 45 ,6065 ULSTEINVIK 105 m² 2013	3 sov		26-08-2025	3 900 000	3 900 000		3 900 000	36 449
6	Storegjerdet 35 ,6065 ULSTEINVIK 104 m² 2013	3 sov		27-02-2025	3 900 000	3 850 000		3 850 000	35 981
7	Storegjerdet 21 ,6065 ULSTEINVIK 107 m² 2011	3 sov		14-05-2024	3 800 000	3 675 000		3 675 000	33 716

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 850 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 070 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

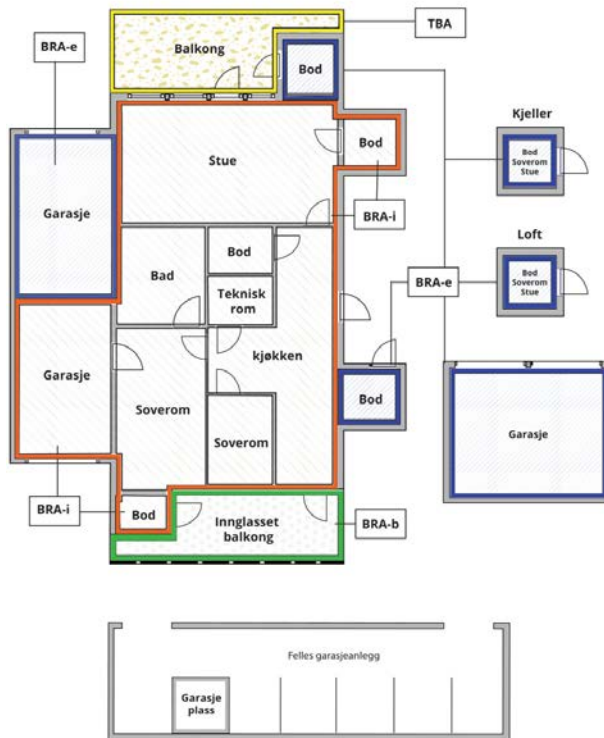
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	45	5		50	22
2 etasje	62			62	6
SUM	107	5			28
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom	Utvendig bod	
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, vaskerom, kott under trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Daniel Jøsok Kvalsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	481		3	631.3 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Storegjerdet 11 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Kvalsvik Daniel Jøsok

Eierandel

106 / 336

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Vestre del Vikemarka H-feltet med planidentifikasjon: 19960005. Reguleringsformål konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat terrassert sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med tre-terrasser, betong platter, trapper av betong og tre med rekkverk, forstøtningsmurer av betong og betongblokker med rekkverk, singel og asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Føresegner reguleringsplan	07.11.1996		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan	28.03.2017		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.11.2011		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	24.07.2012		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Planrapport	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	14.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomgang av rapporten.
2	16.09.2026	Korrigert enkelte punkter i rapporten etter mottatt e-post fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette

Forutsetninger

medfører at eventuell fellesgjeld og formue for sameiet ikke er
hensyntatt i verdisettingen av eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0146/26	

Selger 1 navn
Daniel Jøsok Kvalsvik

Gateadresse	
Storegjerdet 11	

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0146/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DJK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Initialer selger: DJK

2

Document reference: 3-0146/26

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten har midlertidig brukstillatelse, i likhet med andre leiligheter i gaten. Etter dialog gjennom sameiet har Ulstein kommune orientert om at det ikke er av praktisk betydning.

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Deler av bordkledning i skillevegg på terrasse (mot nabo) inneholder råte. Skiftet deler av kledning i 2025. Vurdert å skifte hele skilleveggen i samråd med nabo, men ikke gjennomført p.t. - Defekt motor i sentralstøvsuger

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Jøsok Kvalsvik	c3d73801d4353c85207c1 a93617f044c69c8ca73	09.09.2026 21:02:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0146/26

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



Adresse

Storegjerdet 11, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

16.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-351535

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300297038

Gårdsnummer

8

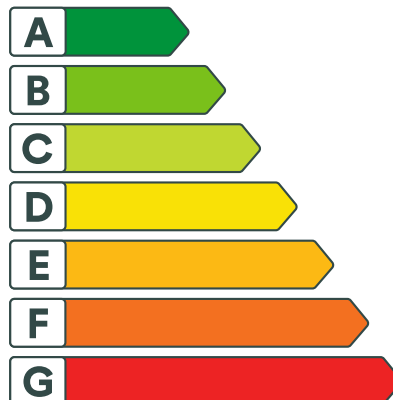
Bruksnummer

481

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

109,92



Storegjerdet 11, 6065 ULSTEINVIK

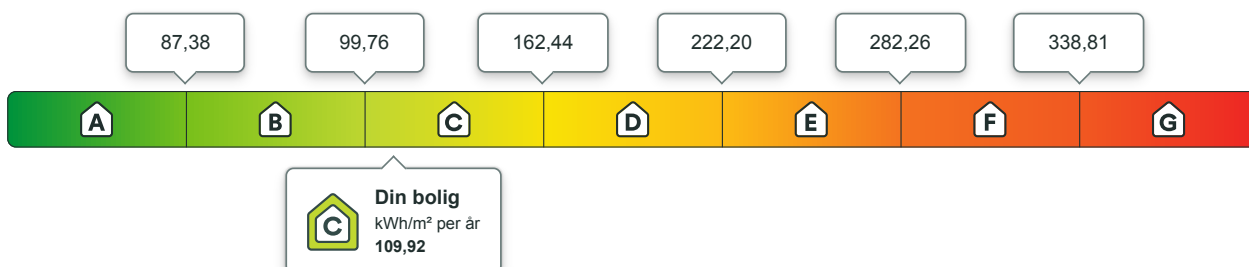


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
11 378,15

kWh/m² per år
106,34

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Storegjerdet 11, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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

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



Storegjerdet 11, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STOREGJERDET- H5

Vedtatt i sameiermøte den 13.05.2013
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.

Sist oppdatert i sameiermøte den 15.03.2026.



Org. Nr: 998 544 491

Innholdsfortegnelse

1. NAVN OG OPPRETTELSE	3
2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT	3
2.1 Bebyggelse	3
2.2 Rettslig rådighet over seksjonen	3
2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer	4
3. VEDLIKEHOLD	5
3.1 Bruksenheterne	5
3.2 Fellesarealer	6
3.3 Maling	6
3.4 Blomsterbed	6
4. FELLESKOSTNADER	7
5. LOVBESTEMT PANTERETT	7
6. SAMEIERMØTET	7
6.1 Innkalling til sameiermøte	8
6.2 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte	9
6.3 Møteledelse, flertallskrav og protokoll	9
6.4 Styreleder	9
6.5 Økonomiansvarlig	10
7. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE	10
8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	10
9. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR	10
10. MISLIGHOLD	11
11. FRAVIKELSE	11
12. MINDRETALLSVERN	11
13. FORRETNINGSFØRER	11
14. REVISJON OG REGNSKAP	11
15. ENDRINGER I VEDTEKTENE	11
16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER	12
17. ORDEN	12

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Storegjerdet H5 og har K-nr. 1516, G-nr. 8 og B-nr. 481 i Ulstein kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24. mai 2012. Sameiet har organisasjonsnummer 998 544 491.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Seksjon	Adresse	Sameiebrøk
1	Storegjerdet 15	62 / 336
2	Storegjerdet 17	62 / 336
3	Storegjerdet 11	106 / 336
4	Storegjerdet 13	106 / 336

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelse

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Utleie må godkjennes av styret.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer



2.3.1 Definisjon fellesområder (blå)

Fellesområdene defineres som trapp og avsats mellom boligene og gangvei på fremsiden av boligene.

2.3.2 Definisjon områder med særskilt disposisjonsrett (rød)

Leiligheter i første etasje disponerer området til gangvei som på illustrasjonen. Leiligheter i 2./3. etasje disponerer området mellom parkeringsplassene/carportene.

Alt arbeid på områder med særskilt disposisjonsrett må på forhånd godkjennes av styret.

2.3.3 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.4 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Eier er ansvarlig for å rydde opp etter dyret.

2.3.5 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Utvendige takrenner og sluker skal minst rengjøres en gang årlig.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Sameiere i 1. etasje har ansvar for å holde trapp snø og isfri.

3.3 Maling

Endring av type kan kun vedtas av styret. Alle enhetene har ansvar for ytterveggene i sin seksjon. For sikring av nødvendig vedlikehold, dekkes kostnadene av sameiet. Utlegg vil bli refundert ved å levere kvittering til økonomiansvarlig. Det skal maks gå 10 år mellom hver gang det males, avhengig av type.

- **Vegg:**
Type: Butinox Futura Maling;
Fargenavn: Klassisk hvit;
Fargekode: 9918 / S0500-N;
Kjøpt: Coop Obs Bygg
- **Rekkverk:**
Type: Drygolin Optimal;
Fargenavn: Støvgrå
Fargekode: 6026 / S3500-N;
Kjøpt: Coop Obs Bygg
- **Mur:**
Type: Butinox Mursitt;
Fargenavn: Grå;
Fargekode: NA;
Kjøpt: Coop Obs Bygg
- Grunning etter behov.

3.4 Blomsterbed

Opprettelse og vedlikehold av blomsterbed i skråning mellom husene skal utføres på dugnad. Kostnadene dekkes av felleskonto.

Område foran trapp er også felles ansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet (sameieforsikring og fremtidige felles vedlikeholdskostnader).

Hver seksjon betaler egen kommunal- og renovasjonsavgift.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Summen er fastsatt av styret (600/360). Beløpet betales inn til konto 3910.46.55452 hver måned. Endring av sats må vedtas av styret og kan ikke ha tilbakevirkende kraft.

Økonomiansvarlig er ansvarlig for at forfalte regninger blir betalt.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

Styremøte og sameiermøtet er det samme.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte kan holdes dersom en sameier har saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en tilstedeværende sameier valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Saker som ikke er meldt på forhånd kan ikke vedtas dersom ikke alle sameierne er tilstede på møtet.

6.1 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter lov, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Styremøter skal forsøkes lagt til dager som passer for alle sameiere med mindre sameier har gitt beskjed om at de ikke ønsker å delta. Det kreves gyldig grunn for å flytte dato for møte (arbeid, bortreist). Dette for å unngå at innkallelser blir trenert i konfliktsituasjoner.

6.2 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.3 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Fasadeendringer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6.4 Styreleder

Styreleder er ansvarlig for å innkalle til sameiermøte. Styreleder er også ansvarlig for å føre og sende ut referat.

6.5 Økonomiansvarlig

Økonomiansvarlig er ansvarlig for å betale alle regninger i tide. Økonomiansvarlig er også ansvarlig for å føre årsregnskap og presentere dette for styret.

7. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 64 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

9. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder og også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt tilgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

10. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Ved endring av vedtektene må alle sameierne være tilstede.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

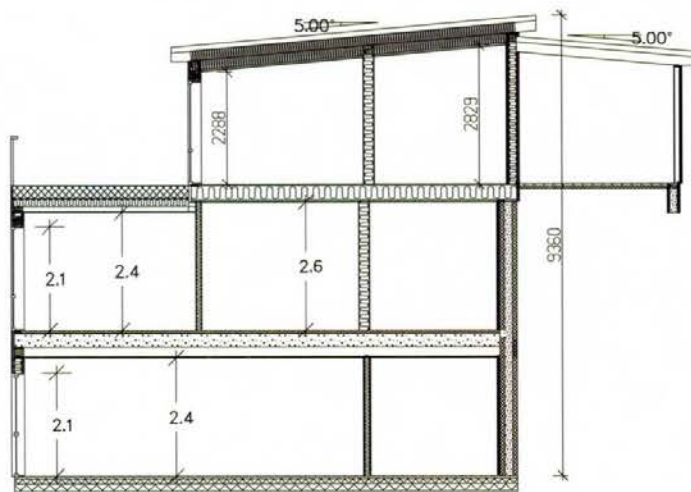
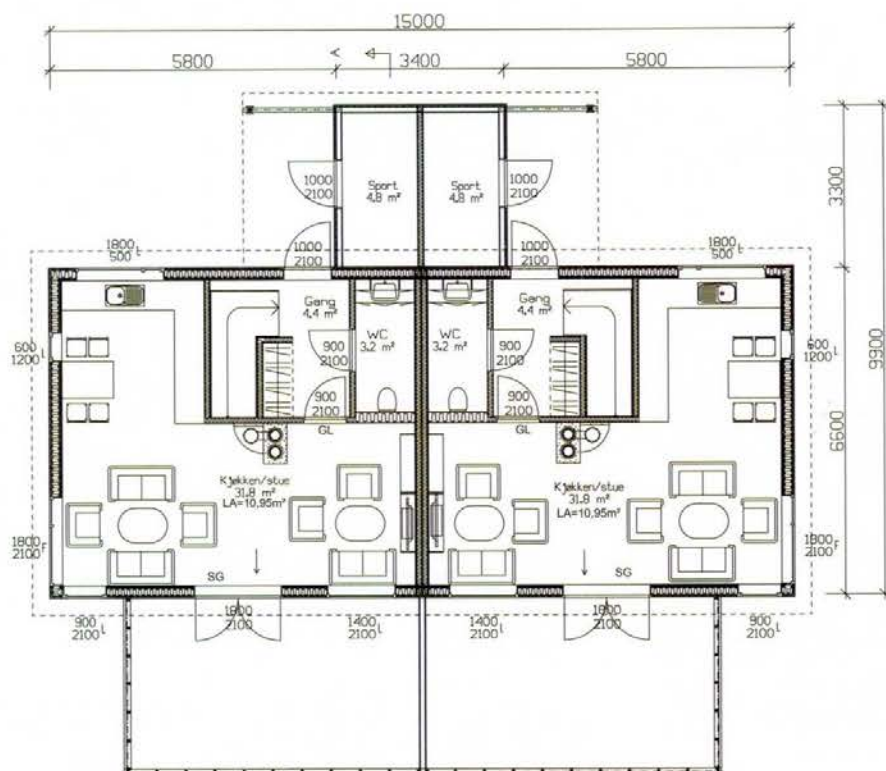
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

17. ORDEN

Normale regler for orden/støy gjelder. Det skal være stille før kl 23:00.

En plikter å rette seg etter tilbakemeldinger fra andre i sameiet.





Snitt A-A

AREALER	RTA	BRA
Loft		
Etasjelen	1128 m²	462 m²
Hovedetasjen	1449 m²	621 m²
Underetasjen	1449 m²	617 m²
Kjeller		
Leilighet 1		
Leilighet 2		
Summen		
BYA		1565 m²

Gjort i T. ark 122/14 43
Tilordnet Sjø og Ulstein

29 MAR 2011

B 09.03.20 HG
A 21.02.20 HG

BYGGESØKNADSTEGNING
3.ETG OG SNITT

TELEAKSJEVEN
TOTAL-BYGG HJØRUNGAVAG AS
6063 HJØRUNGAVAG

LEVERANSER
TOTAL-BYGG HJØRUNGAVAG AS
6063 HJØRUNGAVAG

TELEAKSJE
4-MANNSBOLIG
STOREGJERDET
ULSTEIN KOMMUNE

ANSVALLIG PROSJEKTERENDE
DakArk AS

BYGGMANN

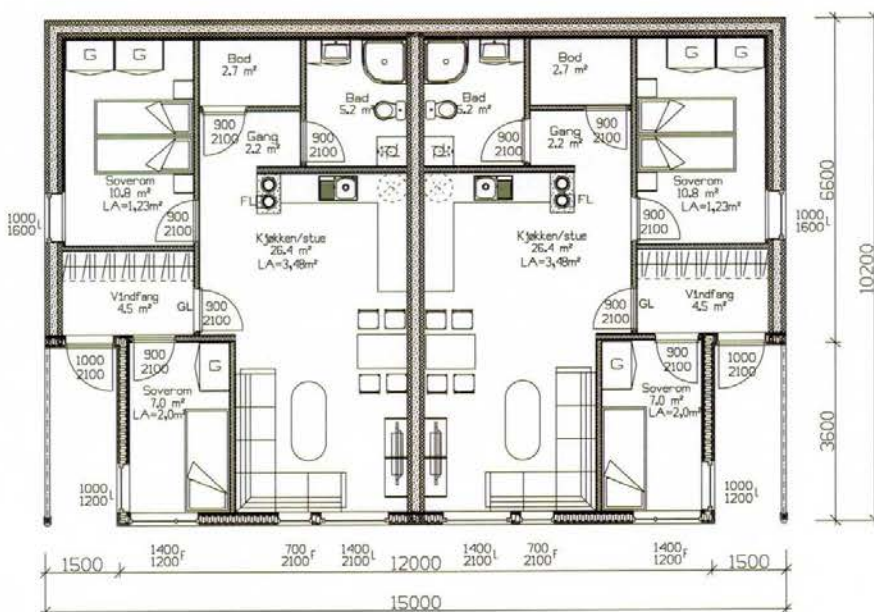
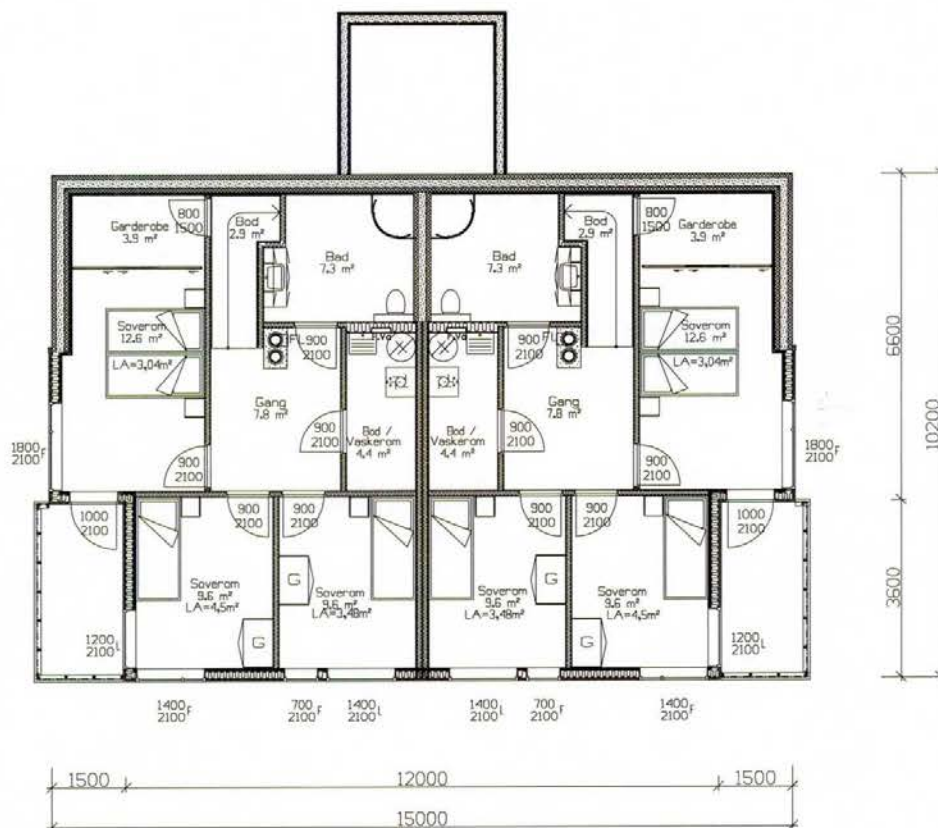
PROSJEKT
BG AS
1100 2020-10

DATUM
03.12.2010
TEGNER
HG

www.byggmann.no
DRG. NR. 976598407
ARK 505

Bestilling eller produksjon av teikstoler eller andre bygningsdetaljer skje på eget ansvar hvis ikke arbeidetegninger av aktuell bygningsdel foreligger.





Godkjent i D rek 12/11/11
 TILBUD GJELT I ULSTEIN

C 09.03.2011 HG
 A 21.02.2011 HG

Rev. Dato. Sign. Beskrivelse

BYGGESØKNADSTEGNING 1.ETG OG 2.ETG

TELTAKSIAVER
 TOTAL-BYGG HJØRUNGAVAG AS
 6063 HJØRUNGAVAG

LEVERANDØR
 TOTAL-BYGG HJØRUNGAVAG AS
 6063 HJØRUNGAVAG

TELTAK
 4-MANNSBOLIG
 STOREGJERDET
 ULSTEIN KOMMUNE

ANSVALLIG PROSJEKTEREND
 DakArk AS

BYGGMANN

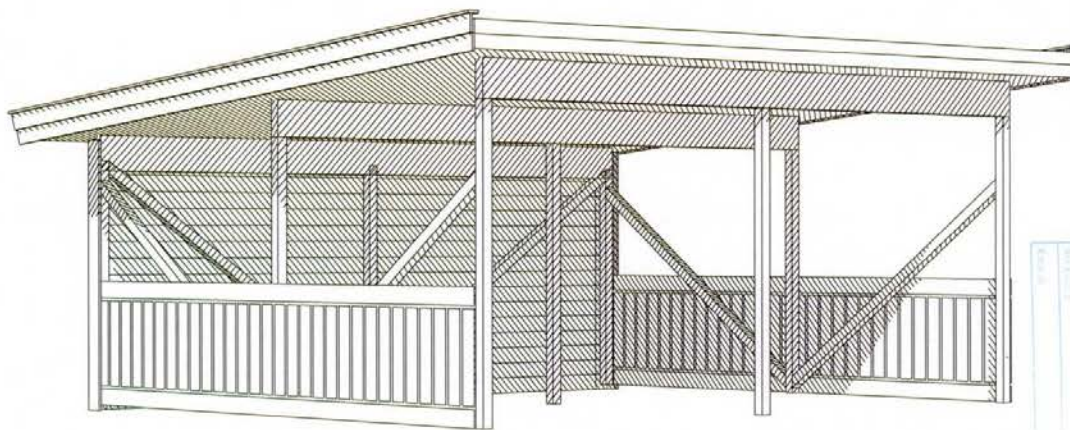
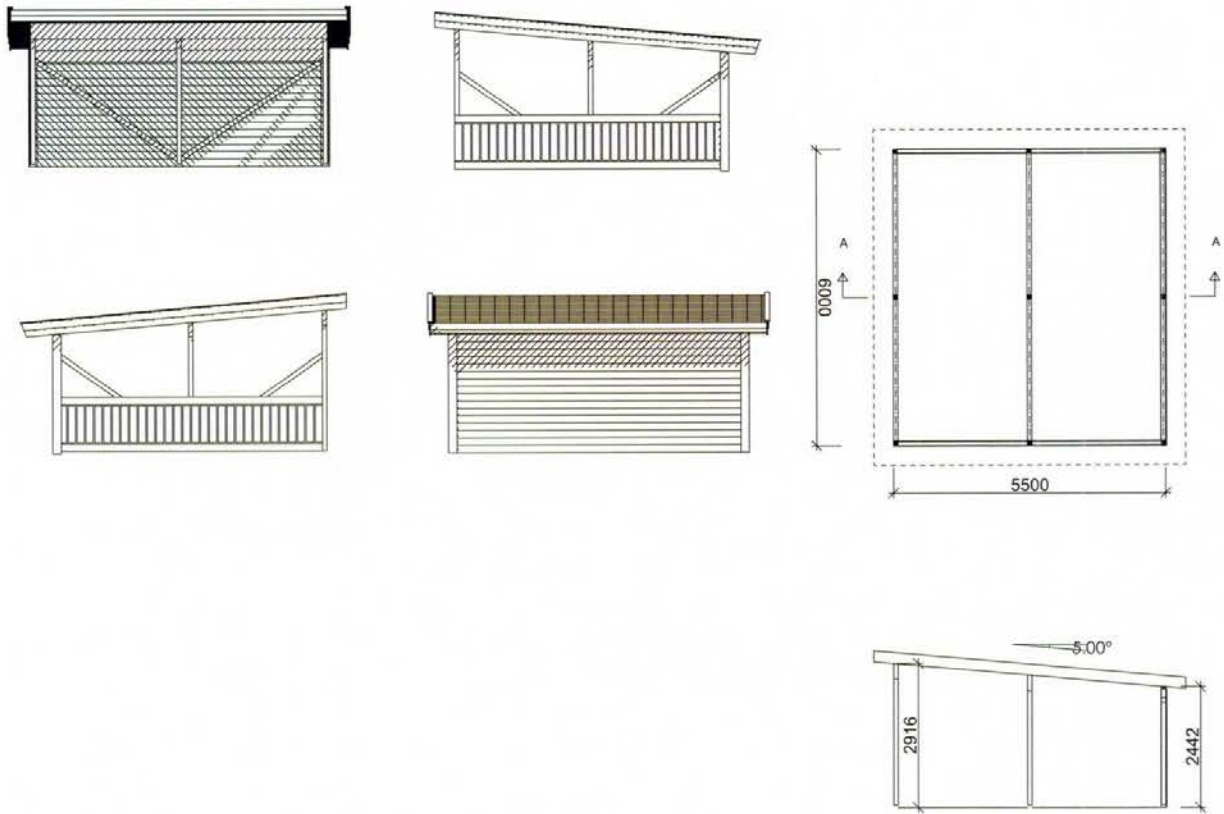
MALE
 1100
 PROJEKT
 2020-10

DATO
 03.12.2010
 INT. PROSJEKT
 HG

TEGNER
 976598407
 www.byggmann.no
 503



TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET MED FORBEHOLD FRA BYGGMANN AS
 TEKSTEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TBM AS



Grunnlagt i D. rek. 122 11 2011
ULSTEIN ULSTEIN



BYGGESØKNADSTEGNINGER

BYGGMANN

TILTAKEHVER: TOTAL BYGG HJØRUNGAVÅG AS 6063 HJØRUNGAVÅG	TILTAK: CARPORT TIL 4-MANNSBOLIG STOREGJERDET ULSTEINVIK G.NR: B.NR:	MÅL: 1:100	PROSJEKT NO AS: 1024-11
LEVERANDØR: TOTAL BYGG HJØRUNGAVÅG AS 6063 HJØRUNGAVÅG	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DAKARK AS	DATO: 17.02.11 TEGNER: AH	INT. PROSJEKT: Org. nr.: 976 598 407 ARK: 501

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER, UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TILDAKARK AS

www.byggmann.no



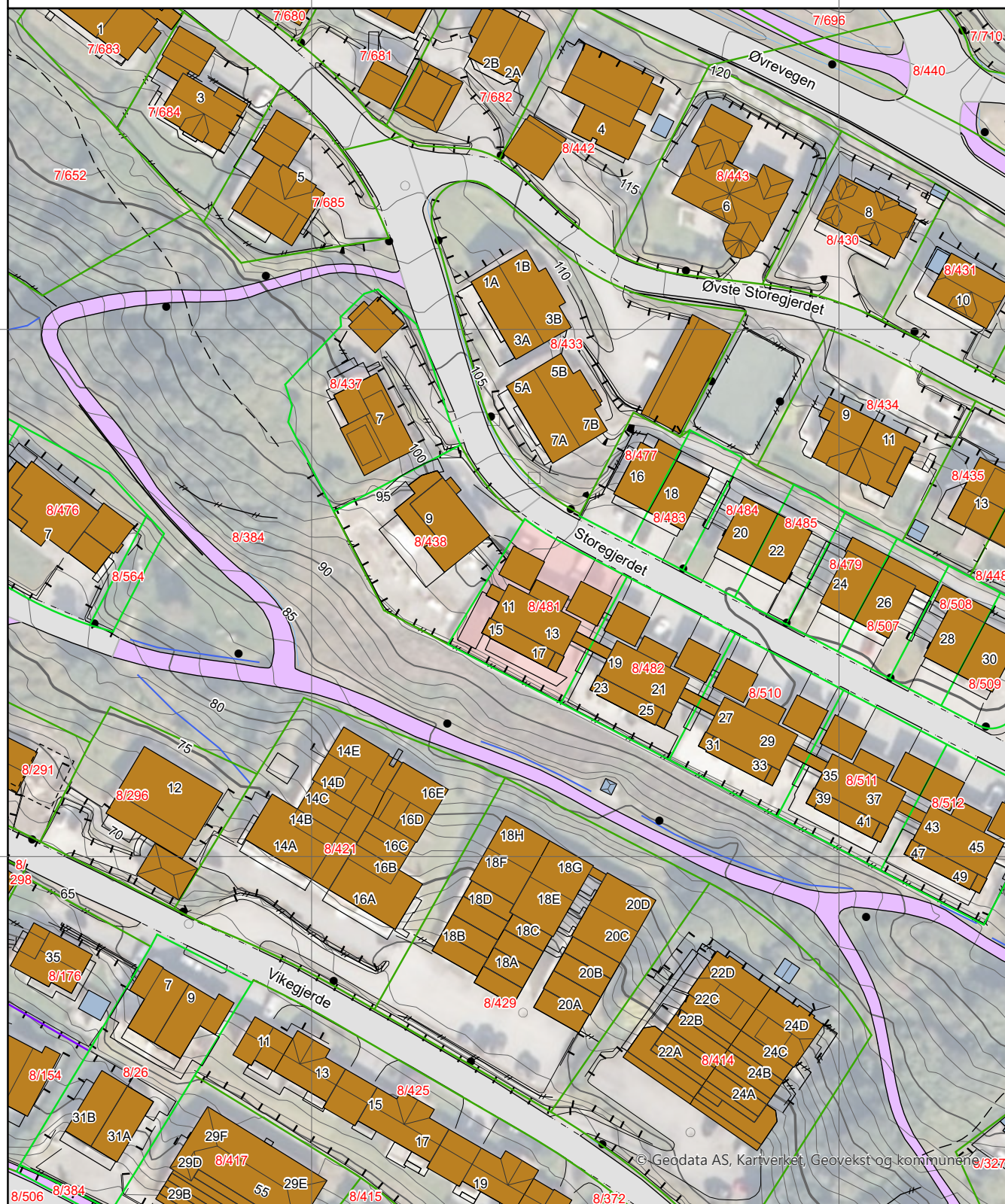
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/8/481/0/3

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



Målestokk 1:1000
Dato: 9.9.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



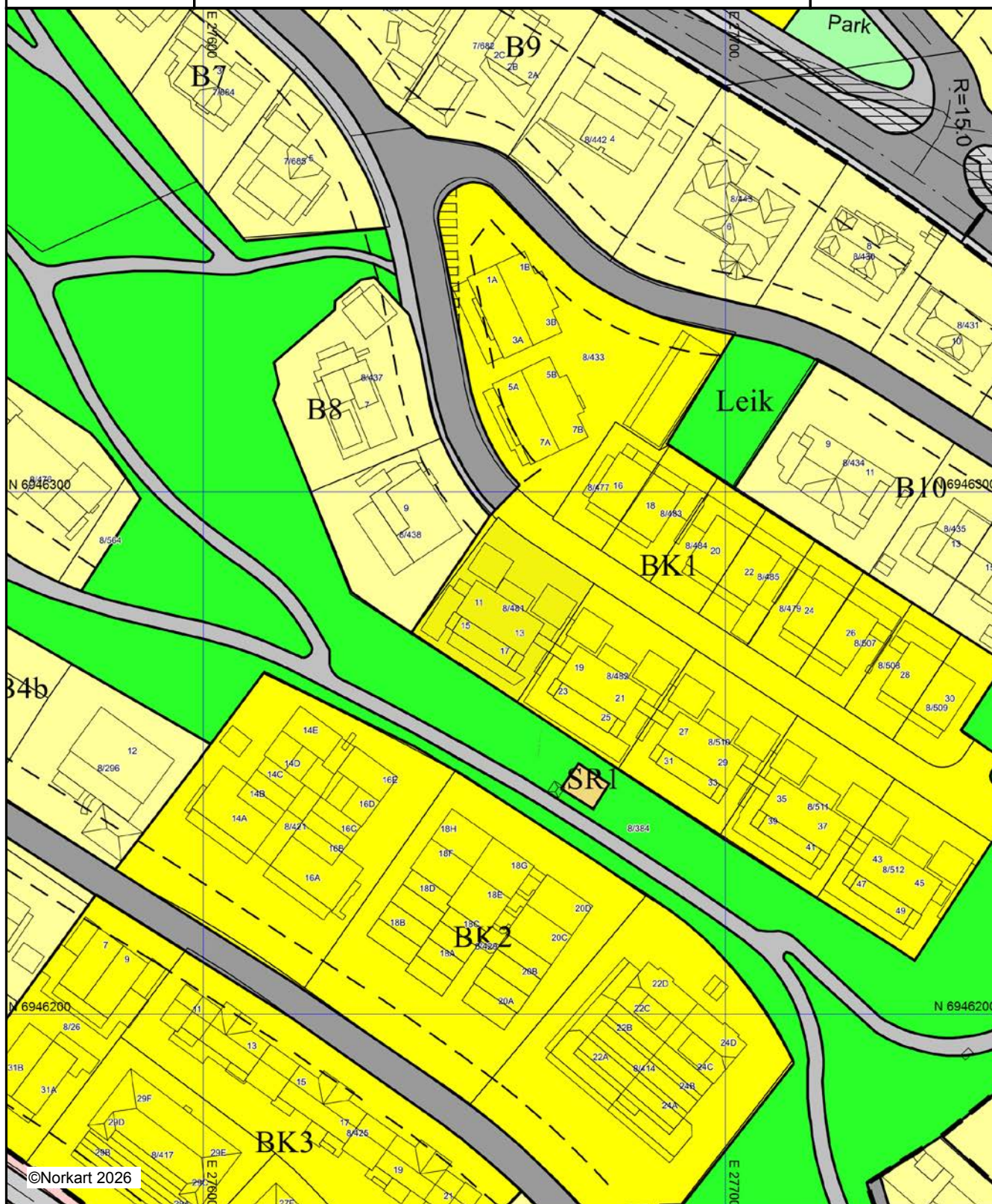
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 8/481/0/3
Adresse: Storegjerdet 11
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

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

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

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

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Friområde
-  Park
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ULSTEIN KOMMUNE

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

PlanID: 19960005

Godkjend av Ulstein kommunestyre den 07.11.1996

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

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

§ 1. Generelt

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

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

Fellesføresegner

§ 2

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

§ 3

Kommunen skal ved handsaming av byggemelding sjå til at bygga får ei god form og materialbruk, og at bygg i same område vert mest mogleg harmoniske i form og storleik. Innhegning, støttemurar og gjerde mot veg skal godkjennast av kommunen i samsvar med §93 i plan- og bygningslova (PBL). Støttemurar elles med høgde over 0,5 m skal meldast til kommunen i medhald av §84 i PBL. Den ubebygde del av tomta skal utformast mest mogleg tiltalande.

§ 4

Avkøyrsløse til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker.

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

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

§ 5

Trebestand på tomte skal ein søke å bevare.

Om byggjeområda

Bustad, frittliggjande bygg, felt B

§ 6

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

§ 7

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

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

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

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

§ 8

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

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

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

Bustader, terrassehus, rekkjehus o.l. felt BK

§ 9

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

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

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

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

§ 10

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

§ 11

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

Offentlige trafikkområde

§ 11

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

§ 12

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

Friområde

§ 13

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

Spesialområde

§ 14

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

§ 15

Området SP 1 skal nyttast til transformatoriosk.

05.02.1995 A.A
Revidert 29.10.96

Jan Berset



Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 8/481/0/3
Adresse: Storegjerdet 11
Dato: 09.09.2026
Målestokk: 1:2000



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

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

-  Bustadar - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL

-  LNF-areal - noverande

Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkornstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/481//



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

Nabolagsprofil

Storegjerdet 11 - Nabolaget Hofset - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Bugarden aust Linje 301	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	32 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 min 🚗

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	19 min 🚶 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Arena Ulstein	10 min 🚶
🚗 Quality Hotel Ulstein	18 min 🚶

«Stille og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

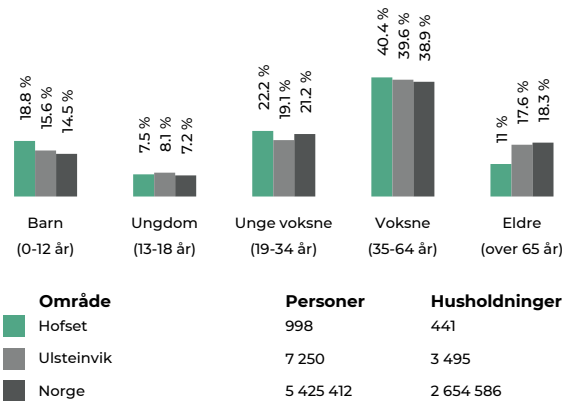
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sætra barnehage (0-5 år) 43 barn	5 min 🚶 0.4 km
Vikemarka barnehage (0-5 år) 66 barn	9 min 🚶 0.7 km
Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år) 37 barn	15 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.1 km
Spar Ulsteinvik PostNord	14 min 🚶 1.1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100

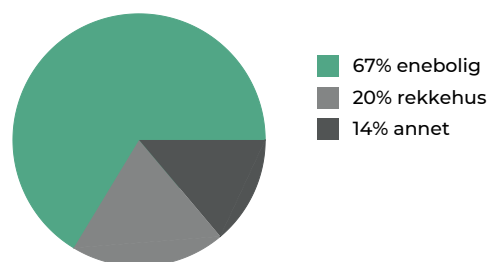
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

🏃 Sunnmøre folkehøgskule	1 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
🏀 Storegjedet ballbinge	2 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	14 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	4 min 🚶

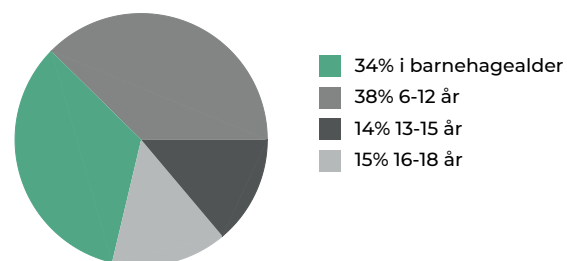
Boligmasse



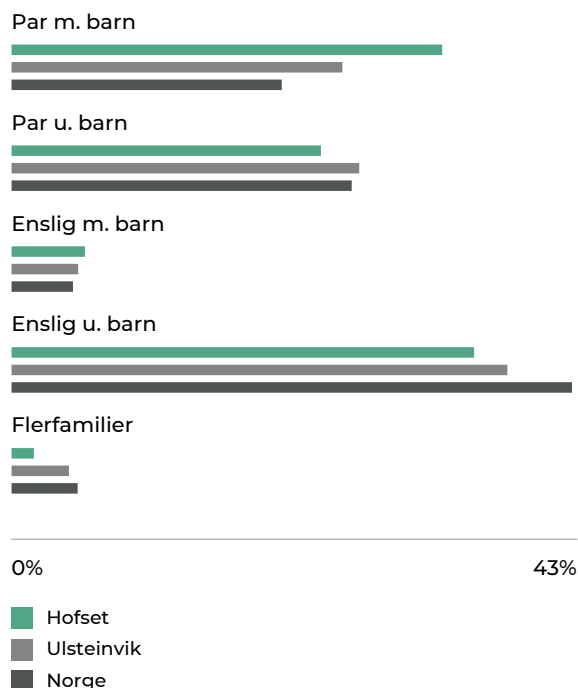
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	12 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

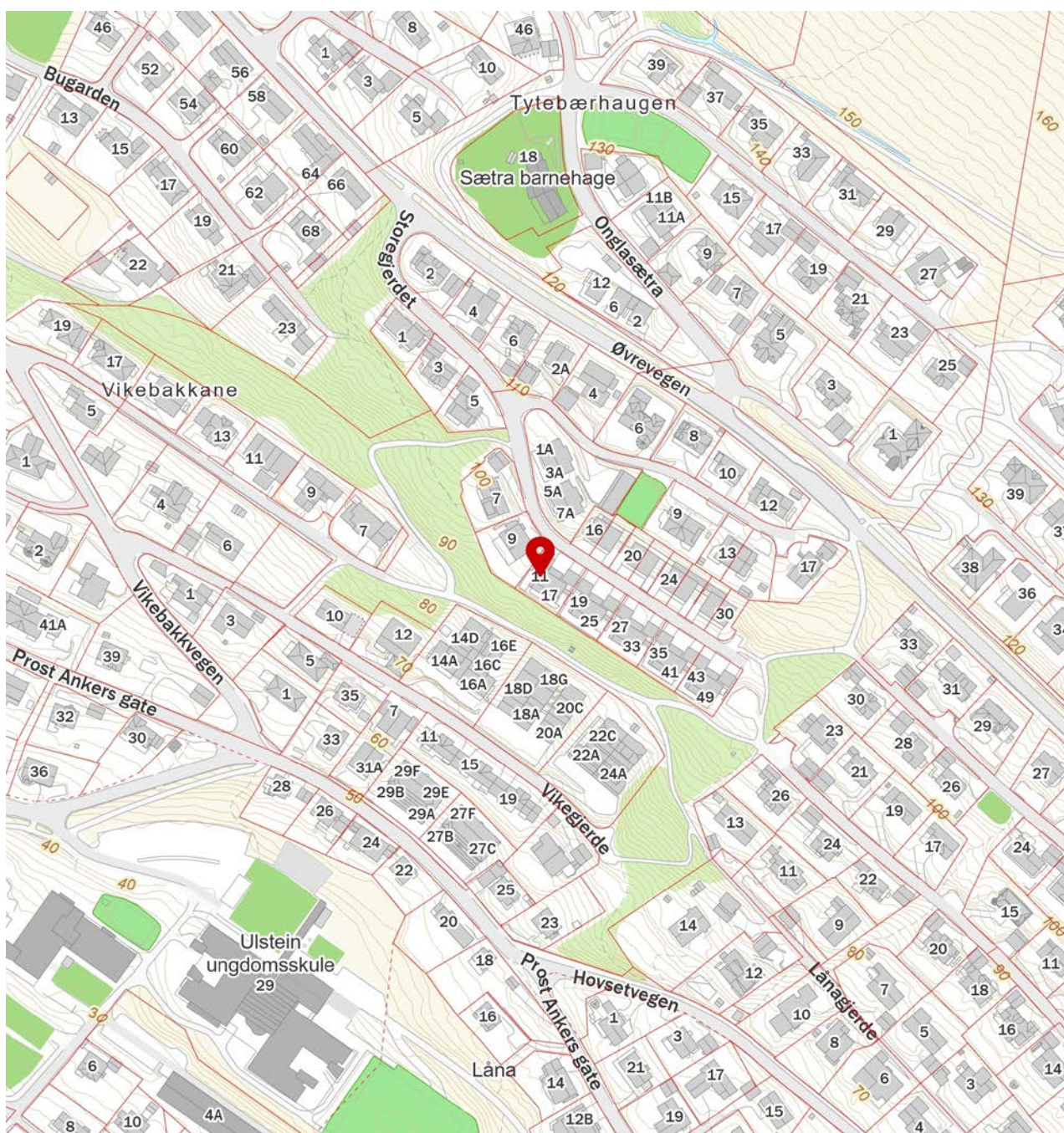
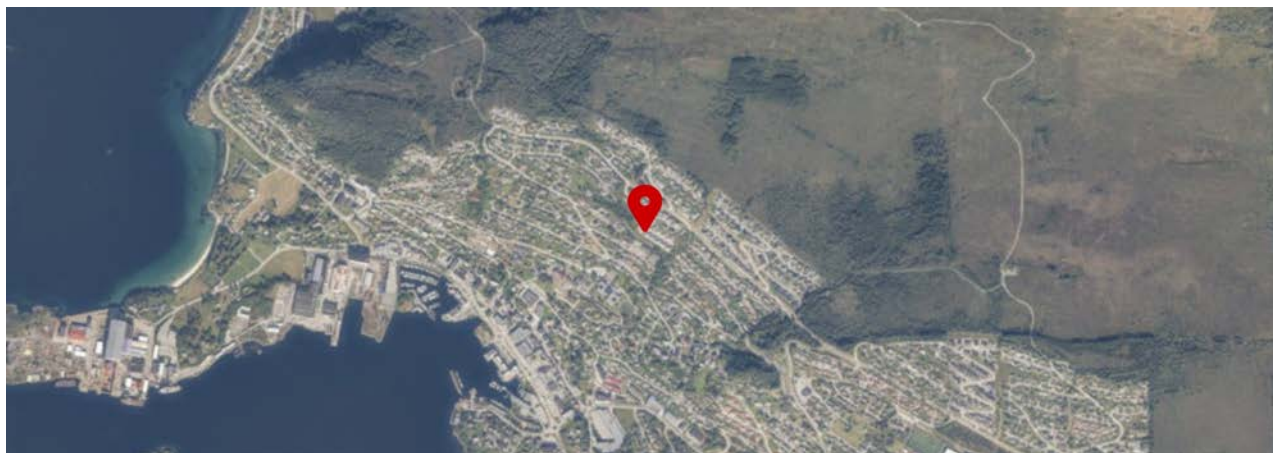


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

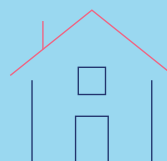
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0146/26

Adresse: Storegjerdet 11, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8, bnr. 481, snr. 3 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/