

notar



ULSTEINVIK

Joelvstubben 26

Leilighet | BRA-i/BRA Total 71/76 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 258 340,-

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

Vi kjenner dem alle.





SUNDGOT - Pen og tiltalende leilighet med 2 soverom og carport beliggende i et etablert, rolig og barnevennlig område



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	16
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	27
Vedlegg	38
Budskjema	95

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 190 000,-
Omkostninger	Kr 68 340,-
Totalpris	Kr 2 258 340,-
Fellesutgifter	Kr 1 500,-
BRA-i/BRA Total	71/76 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2014
Soverom	2
Etasje	2



Din megler



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler/Partner

martin@notar.no
971 14 280

Jeg har jobbet i Notar siden 2011. Jeg jobber til daglig ved vår avdeling i Ulsteinvik, der jeg nå er eiendomsmegler, salgsleder og partner. Mitt hovedområde er kommunene Ulstein, Hareid, Herøy og Sande, der jeg selger alt fra eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leiligheter, tomter, landbrukseiendommer og fritidsboliger, og har for øvrig hovedansvaret for salg av næringsseiendommer i vårt område.

Jeg er oppvokst på Haddal, som jeg også flyttet tilbake til etter fullførte jusstudier ved Universitetet i Bergen i 2007, men har vært bosatt i Ulsteinvik siden 2010. Jeg er utdannet jurist, og jobbet noen år som advokatfullmektig/advokat i Ulsteinvik før jeg begynte i Notar Ulsteinvik i 2011. Med god lokalkunnskap og snart 18 års erfaring innen boligsalg vil du som selger få en engasjert og erfaren megler som gir en trygg og god salgsprosess.

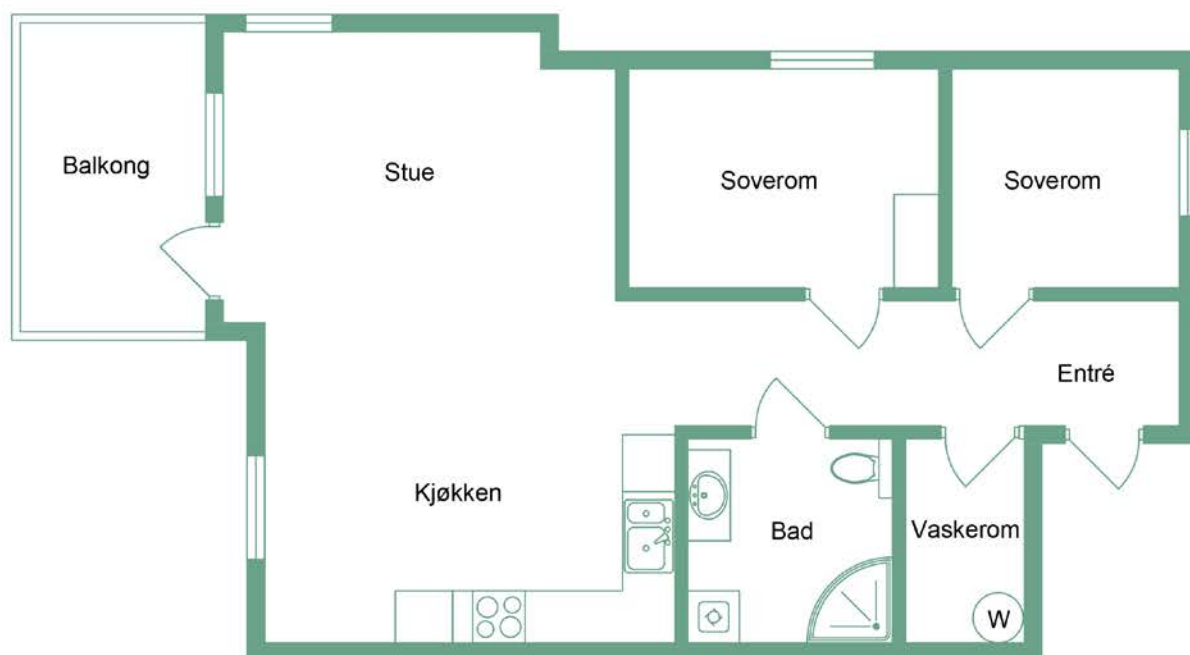
Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Joelvstubben 26

Plantegning





Joelvstubben 26

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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





















Velkommen til Joelvstubben 26

Pen og tiltalende selveierleilighet med 2 soverom og carport, fint beliggende i et etablert, rolig og barnevennlig område på Sundgot. Leiligheten ligger i 2. etasje i 4-mannsbolig med byggeår 2014 og har et BRA-i på 71 m². Tillegg er veranda på 8 m² med tilkomst fra stua. Leiligheten har også carport med et parkeringsareal på ca. 15 m² samt utvendig bod med BRA-e på 5 m². Leiligheten er på ett plan og inneholder stue/kjøkken/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom.

Lett skrånende, sørvendt felles tomt for sameiet er opparbeidet med treterrasser med rekkverk, trapper, plen, forstøtningsmur, belegningsstein, internveier med grus. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold.

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Joelvstubben i Sundgotmarka. Fra eiendommen er kort avstand til idrettsanlegg, turstier, barnehager, barneskole og dagligvarebutikk. Til Ulsteinvik sentrum er det under 10 minutter med bil.

ADKOMST

Etter å ha passert Spar Straumane og Hasund skule, tar du til venstre i krysset du kommer til her, retning Ertesvågane. Følg veien her ca. 450 m, og ta til høyre opp Joelvavegen. Følg veien oppover ca. 250 m, og ta inn til høyre i krysset her. Du vil da få leiligheten fjerde bygget på venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Joelvstubben 26

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer

3-0150/26

Selger

Stian Myklebust

Matrikkel

Gårdsnummer 29, bruksnummer 225, seksjonsnummer 11, , ideell andel 1/1. i Seksjonssameiet Sundgotmarka med orgnr.: 914497558 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.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 3.682 kvm.

Beskrivelse av tomt

Lett skrående, sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med treterrasser med rekkverk, trapper, plen, forstøtningsmur, belegningsstein, internveier med grus. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold.

Sameiebrøk

1/14

Takst

Tilstandsrapport datert 19.08.2026. utført av Øyvind Tjervåg.

Byggeår

2014

Byggemåte

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong. Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende og stående malt bordkledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadør av tre, malte med 2-lags glass. Formpresset ytterdør, malt med 2-lags glass.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon av takstoler. Taktekking av papp. Takrenner og luftehatter av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda av bjelkelag med terrassebord. Rekkverk av tre, malt. Takoverbygg av sperrer med lysplater og takrenne.

BOD/CARPORT

Fundamenter, betongplate og betongsøyler. Gulv carport av grus. Gulv i bod av betong. Yttervegger i

bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Formpresset, malt ytterdør. Takkonstruksjon av sperrer og limtre med taktro. Taktekking av papp. Takrenne og beslag av metall.

El-opplegg for lys og stikkontakter. El-billader. Tak og vegger i bod har gipsplater.

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

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak).

UTVENDIG

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan el. for fellesdeler i bygget. Manglende vedlikeholdsplan kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for uforutsette skader og kostnader på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken bør tilkobles direkte til det elektriske anlegget og ikke via stikkontakt, i henhold til gjeldende forskrifter. Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakten.

VÅTROM

- Bad/vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på verandaen er lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.
- Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen, noe som det var krav om gjeldende fra 1. juli 2010.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

• Svar: Ja.

• Beskrivelse: Påvist fuktskade på vestvendt vindu i stuen. Vindu ble byttet av Snikkar Asle Mork AS den 10.11.2025.

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

• Svar: Ja.

• Beskrivelse: Det har vært fuktskader i verandabjelker både i denne leiligheten og resten av sameiet. Disse planlegges utbedret i løpet av 2026/2027. Min veranda er minst affisert av alle enhetene i sameiet. Dette ble oppdaget når fasaden skulle males sommeren 2025.

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

• Svar: Ja, kun av faglært.

• Beskrivelse: Det ble utført rens/kontroll av ventilasjonsanlegget den 10.06.2024 av Egset ventilasjon AS.

• Arbeid utført av: Egset ventilasjon AS.

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

• Svar: Ja.

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

• Svar: Ja.

• Beskrivelse: Det ble utført rens/kontroll av ventilasjonsanlegget den 10.06.2024 av Egset ventilasjon AS.

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

• Svar: Ja.

• Beskrivelse: Fulgte med leiligheten når jeg kjøpte. I følge samsvarserklæring skal den ha blitt montert av Elcontact AS den 17.09.2019.

Pkt. 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?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Det foreligger en planlagt tilbakeføring av felleseiendommer til byggefeltet. Dette gjelder gnr. 29 bnr 254.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Det er foretatt tilstandsrapporter den 21.06.2022 og 25.08.2026. Begge av Møretakst AS.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Verandabjelker i sameiet planlegges utbedret i løpet av 2026/2027. Usikkert om dette vil medføre økte felleskostnader. Styret tilstreber å holde disse stabile.

Pkt. 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?

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Fuktskader i verandabjelker i sameiet som planlegges utbedret i løpet av 2026/2027. Min veranda er minst affisert av dette, men har byttet et vindu grunnet fuktskade.

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

Modernisering og påkostninger

2024 - Vedlikehold: Ventilasjonsanlegget ble rengjort av innleid firma.

2025 - Vedlikehold: Stuevindu på vestveggen ble utskiftet av innleid snekkerfirma.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og felles parkeringsplass iht. reguleringsplan for Sundgotmarka II, datert 02.10.2003 med PlanID 20030002.

Eiendommen har følgende delarealer:

Delareal på 985 m² har formål felles parkeringsplass

Delareal på 2 693 m² har formål konsentrert småhusbebyggelse under feltnavn B6.

Delareal på 2 m² har formål konsentrert småhusbebyggelse under feltnavn B7.

Delareal på 2 m² har formål annen veigrunn.

I område for boliger B6 er utnyttelsesgraden %-BYA=30% og maks mønehøyde=7,5m.

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. enhet (inkl. garasje/carport). Disse skal opparbeides i direkte tilknytning til boligen. For utleieenheter skal det opparbeides 1 ekstra parkeringsplass pr. enhet.

Kommuneplan for Ulstein kommune 2019-2031, datert 28.03.2019, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

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

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe er montert i stua. Varmekabler på bad/vaskerom. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Parkeringsforhold

Parkering i carport.

Vei/Vann/Kloakk

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

Adgang til utleie

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest for 4 hus med til sammen 14 boenheter og carportanlegg, datert 11.02.2015.

Merknader gjort i ferdigattesten:

"Sakshandsamar har 11.02.2015 vore på synfaring i samband med utskriving av ferdigattest.

Kommunen har følgjande merknader:

1. Husnummerskilt er ikkje montert.
2. Ferdigstilleelsesgrad for uteområde burde vore betre.
3. Veggmontert toalett i seksjon 14 er ikkje i samsvar med VTEKIO 513–20 då lekkasjevatt ikkje får renne til sluk frå området under den innebygde sistema.
4. Det går ikkje fram av gjennomføringsplanen om uavhengig kontroll av branntryggleiken er ferdig med sitt arbeid."

Radonmåling

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

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

Innhold

Leiligheten er på ett plan og inneholder stue/kjøkken/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom. Tillegg er carport og utvendig bod.

Standard

LEILIGHET - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT

Tak har malte plater og vegger malte panelplater. Gulv med lakkert parkett, laminatgulv og fliser. Etasjeskille i trekonstruksjon med sponplategulv. Formpressede malte innerdører.

KJØKKEN

Malte, profilerte skapfronter. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved platetoppen. Integrert mikroovn, komfyr, ventilator og oppvaskmaskin, utsparing for kjøle-/fryseskap.

VÅTROM

Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av rør-i-rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Luft-til-luft varmepumpe.
- El-opplegg med automatsikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper.
- Varmekabel på bad/vaskerom.
- Brannvarslere og brannslukkingsapparat.
- Sentralstøvsugeranlegg.

VIKTIG

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

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, dekker, musikanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Arealer

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 8 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 71 m² Stue/kjøkken/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Veranda.

Bod/carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

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

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 190 000,-

Verditakst

Kr 2 200 000,-

Kommunale avgifter

Kr 10 586,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Hareid kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale avgifter for 2026 kr. 10 144,15.

Eiendomsskatt

Kr 3 090,- pr 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 kr. 2 856,-.

Felleskostnader

Kr. 1 500,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring (ikke innbo) og generelt sett løpende kostnader ved uteområdet.

Formuesverdi - Primær

Kr. 567 250,- som primærbolig for 2026

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 2 269 000,- som sekundærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers)

skattekort for inneværende år.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 2 190 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 54 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 68 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 258 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1516/29/225/11:

14.05.2014 - Dokumentnr: 386305 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS

Org.nr: 993 407 313

Bestemmelse om veigrøfter og veiskråninger m.m

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

- Bestemmelsen gir Tømrer Prosjekt AS vederlagsfri rett til å legge og ha liggende vann- og avløps- og overvannsledninger, samt veigrøfter, veiskråninger og skjæringer, sluk, elektriske kabler, kabelskap, gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette er nødvendig. Anleggene skal legges slik at de ikke er til hinder for utbygging av tomten. Tømrer Prosjekt AS skal videre ha uhindret og vederlagsfri rett til når som helst å kunne utføre ettersyn, reparasjoner og vedlikehold av slike anlegg. Forbruker må ikke bygge over ledningene eller disponere eiendommen slik at ledningsnettet blir utsatt for fare eller skade. Stikkledninger skal overtas av kjøper frem til koblingspunktet på hovedledningen (inkl. klave). Om det blir bygd felles stikkledninger for to eller flere seksjoner, skal disse overtas av brukerne i fellesskap så langt den enkelte er med på felles ledning. Kjøperen har sammen med de andre seksjonseierne i feltet rett og plikt til å delta på opparbeidelse av fellesareal og anlegg som ikke blir overtatt av kommunen for kommunalt vedlikehold.

29.10.2013 - Dokumentnr: 928250 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/14

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

Forsikringsselskap

Veno Forsikringsmegling AS

Polisenummer

15435-140038

Andel Formue

Kr. 20 333,- pr. 11.09.2026

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

Resultatregnskap for 2025:

Sum driftsinntekter kr 302 500,-

Sum driftskostnader kr - 460 787,78

Driftsresultat kr. - 158 287,78

Årsresultat kr. - 158 287,78,-

Sum egenkapital pr 31.12.2025 kr 95 731,41

Forretningsfører

Antoni Knotten

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

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

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter er vedlagt prospekt.

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

tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

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

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

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.

Eierbegrensning

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende

overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

18.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

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

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag kr. 58 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Andre forsikringer

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

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten

kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Joelvstubben 26

Vedlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0150/26	
Selger 1 navn	
Stian Myklebust	
Gateadresse	
Joelvstubbyen 26	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	VENO Forsikringsmegling AS
Polise/avtalnr.	15435-140038

Document reference: 3-0150/26

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: SM

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
- Beskrivelse
- 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 skjevgkre 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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

Document reference: 3-0150/26

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger en planlagt tilbakeføring av felleseiendommer til byggefeltet. Dette gjelder gnr. 29 bnr 254.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er foretatt tilstandsrapporter den 21.06.2022 og 25.08.2026. Begge av Møretakst AS.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Verandabjelker i sameiet planlegges utbedret i løpet av 2026/2027. Usikkert om dette vil medføre økte felleskostnader. Styret tilstreber å holde disse stabile.

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

Beskrivelse

Fuktskader i verandabjelker i sameiet som planlegges utbedret i løpet av 2026/2027. Min veranda er minst affisert av dette, men har byttet et vindu grunnet fuktskade.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0150/26

Tilleggs kommentar

Sameiet utarbeidet klippelister for plen på fellesområder. Ellers må det påregnes deltagelse på fellesdugnader og måking.

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0150/26

Initialer selger: SM

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Myklebust	43c22d166b07e87712e917 8de4c13df2c9768217	05.09.2026 12:16:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0150/26

- 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>

Tilstandsrapport



Leilighet 2 etasje



Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 29, bnr. 225, snr. 11

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 11169-2027

Eiendomsverdi ref nr: NO4920

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', on a light blue rectangular background.

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

NITO



Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 2 etasje - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp. Takrenner og luftehatter av metall. Takkonstruksjon av takstoler. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende og stående malt bordkledning. Vinduer og verandadør av tre malte med to lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Veranda bjelkelag med terrassebord. Rekkverk av tre malt. Takoverbygg av sperrer med lysplater og takrenne. Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte plater og vegger malte panelplater. Gulv med lakkert parkett, laminatgulv og fliser. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Formpressede malte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Malte takplater. Vegger og gulv fliser. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte profilerte skapfronter. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved platetoppen. Integrert mikroovn, komfyr, ventilator og oppvaskmaskin, utsparing for kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel bad/vaskerom. Brannvarsler og brannslukkingsapparat. Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Flat tomtegrunn ved ringmurene. Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Trapper og rekkverk av tre malte med strekkmetall trappetrinn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet 2 etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bod/carport

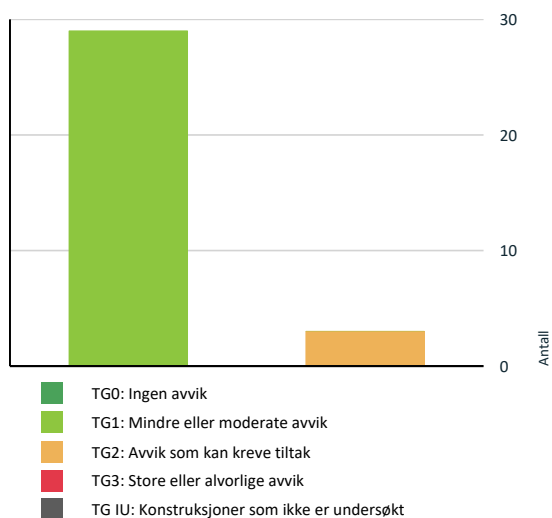
- Det foreligger ikke tegninger

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 2 etasje

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på verandaen er lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen, noe som det var krav om gjeldene fra 1. juli 2010.

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2 ETASJE



Byggeår
2014

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering

2025	Vedlikehold	Stue vindu på vestveggen ble utskiftet av innleid snekkerfirma ifølge info gitt i egenerklæring.
2024	Vedlikehold	Ventilasjonsanlegget ble rengjort av innleid firma ifølge info gitt i egenerklæringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av papp. Ikke kontrollert, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og luftehatter av metall. Ikke kontrollert da en sikker kontroll krever bruk av stillas eller bruk av lift.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler. Takkonstruksjonen er underkledd og er ikke bygget med kontroll muligheter, utover ei mindre takluke.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende og stående malt bordkledning. Visuelt vurdert fra veranda og bakkenivå.

Vinduer

Beskrivelse

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

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda bjelkelag med terrassebord. Rekkverk av tre malt. Takoverbygg av sperrer med lysplater og takrenne.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på verandaen er lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden til dagens forskriftskrav, men lave rekkverk øker risikoen for fall og personskafer.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre malte med strekkmetall trappetrinn.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende vedlikeholdsplan kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for uforutsette skader og kostnader på sikt.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med lakkert parkett, laminatgulv og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte plater og vegger malte panelplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv.

Radon

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ferdigattest er utstedt. Utbygger bekrefter at alle kontrollerklæringer foreligger, at bygget oppfyller tillatelser og forskrifter, og at radonsperre er montert.

Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest. Utbygger bekrefter med søknad om ferdigattest, at våtrommet er bygget i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og flislagt vegger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.

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/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte profilerte skapfronter. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Glassplate på vegg ved platetoppen. Integrert mikroovn, komfyr og oppvaskmaskin, utsparing for kjøle/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen, noe som det var krav om gjeldene fra 1. juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt over platetoppen må monteres for å redusere risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

TG1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstanken bør tilkobles direkte til det elektriske anlegget og ikke via stikkontakt, i henhold til gjeldende forskrifter. Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel bad/vaskerom.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler og brannslukningsapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering ved ringmurene av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomtegrunn ved ringmurene.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på verandaen er lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.
- Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen, noe som det var krav om gjeldene fra 1. juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden til dagens forskriftskrav, men lave rekkverk øker risikoen for fall og personskaader.
- Komfyrvakt over platetoppen må monteres for å redusere risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting.

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Bygninger på eiendommen

Bod/carport



Anvendelse

Bod/carport

Byggeår

2014

Kommentar

Ambita

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Taktekking av papp. Takrenne og beslag av metall. Takkonstruksjon av sperrer og limtre med taktro. Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Ytterdør formpresset malt. Fundamenter betongplate og betongsøyler. Gulv carport av grus. El opplegg lys og stikkontakter. El bil lader. Tak og vegger bod gipsplater. Gulv av betong.

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

Tilbygg / modernisering

2019 El arbeider El-bil lader ble montert ifølge samsvarserklæring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/71 m²

Leilighet 2 etasje: Stue/kjøkken, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Bod/carport
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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.

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked, med normale omsetningstider. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Eiendommens antatte markedsverdi er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Martingarden 23 ,6065 ULSTEINVIK 65 m² 2013 2 sov	12-05-2025	1 900 000	2 150 000		2 150 000	31 159
2 Martingarden 26 ,6065 ULSTEINVIK 67 m² 2014 2 sov	05-11-2025	1 990 000	2 210 000		2 210 000	31 127
3 Joelvstubben 10 ,6065 ULSTEINVIK 67 m² 2014 2 sov	07-10-2025	2 190 000	2 190 000		2 190 000	30 845
4 Joelvstubben 18 ,6065 ULSTEINVIK 71 m² 2014 2 sov	09-04-2025	2 190 000	2 150 000		2 150 000	30 282
5 Joelvstubben 6 ,6065 ULSTEINVIK 67 m² 2015 2 sov	27-10-2025	1 990 000	2 110 000		2 110 000	29 718

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.

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 2 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 2 etasje	Kr.	2 400 000

Bod/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod/carport	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 530 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Joelvstubbyen 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

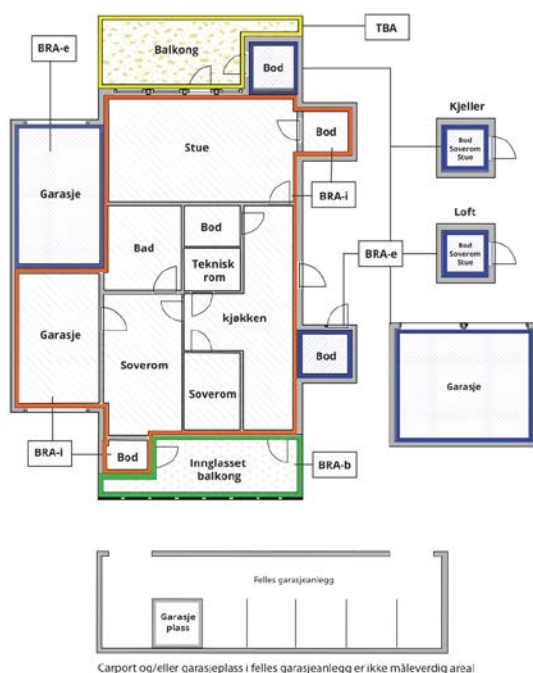
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Leilighet 2 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	71			71	8
SUM	71				8
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Bod/carport

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	29	225		11	3682.1 m ²	Sunnmørskart	Eiet

Adresse

Joelvstubben 26 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Myklebust Stian

Eierandel

1 / 14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Joelvstubben i Sundgotmarka. Fra eiendommen er kort avstand til idrettsanlegg, turstier, barnehager, barneskole og dagligvarebutikk. Til Ulsteinvik sentrum er det under 10 minutter med bil.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Sundgotmarka II med planidentifikasjon: 20030002. Reguleringsformål konsentrert småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Lett skrående sørvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk, trapper, plen, forstøttningsmur, belegningsstein, internveier med grus. Tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har noe utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

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

Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 29 - Bnr 225
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørkart	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig info for eiendommen		Ikke innhentet	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke innhentet	Ikke gjennomgått		Nei
Regnskap for sameiet		Ikke innhentet	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomgang av rapporten.

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.

Undersøkellesnivå og befaring

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

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

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og 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 generell 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."*

ambita

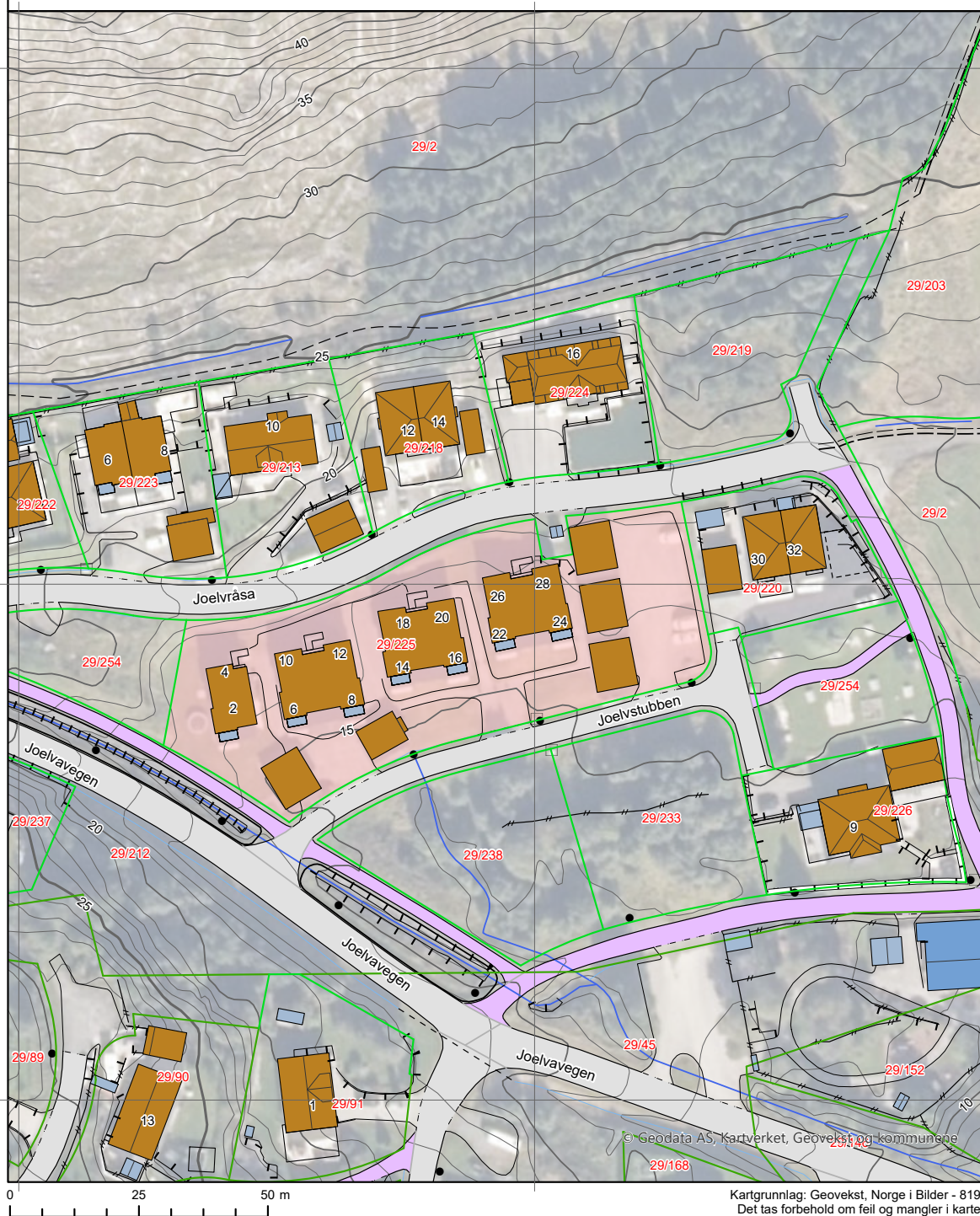
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/29/225/0/11

Eiendomsgrenser

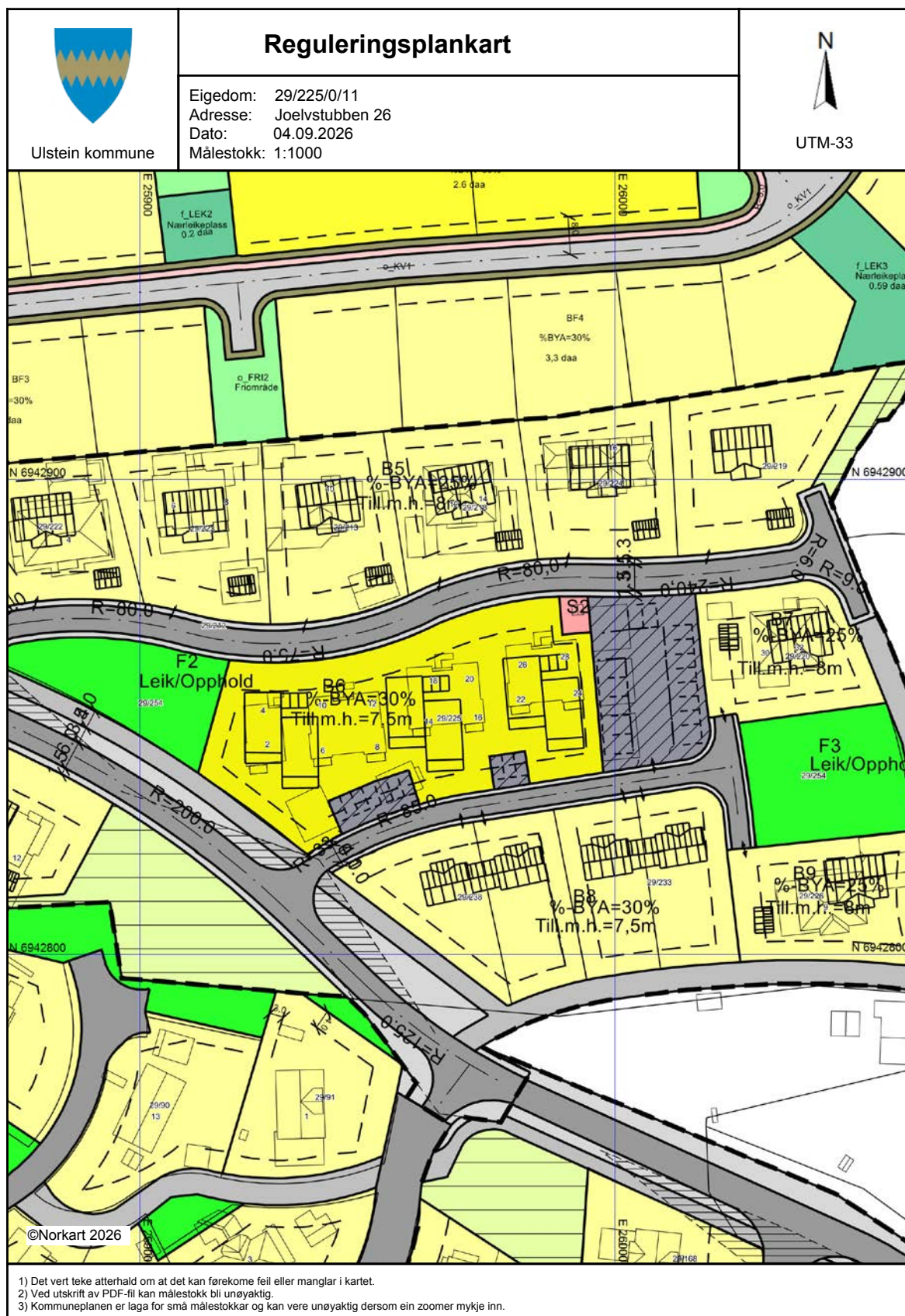
- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm |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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.9.2026



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



Tegnforklaring

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

 Frittliggende småhusbuseiend

 Konsentrert småhusbuseiend

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

 Kjøreveg

 Anna veggrunn

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg

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

 Friområde

 Anlegg for lek

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

 Friluftsområde (på land)

 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem

 Frisiktsone ved veg

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

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde

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

 Bustader - frittliggende småhus

 Bustader - blokker

 Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Kjøreveg

 Fortau

 Annan veggrunn - grøntareal

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

 Friområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Planlagt buseiend

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/ avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

SUNDGOTMARKA II

sist revidert 16.07.2012 PlanID: 20030002

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 02.10.2003 sak KST PS 03/66

Området ligger nord for tidligere fylkesveg, mellom Sundgotmarka barnehage i øst og Hasundgot stadion i vest. Nytt felt blir for øvrig en forlengelse nordover av eksisterende boligfelt. Formålet med planen og bestemmelsene er å fastlegge utnyttelsen av eiendommen med hensyn til fordeling av arealer til område for boliger, område for offentlige trafikkområder, friluftsområder, fellesarealer og områder for kommunaltekniske anlegg. Områdets størrelse er på ca. 38 daa.

GENERELT.

Det regulerte området er på plantegning 02-101 E vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Bygeområder.
Område for boliger (B1-B9)
2. Trafikkområder
Område for offentlig kjøreveg (TR1, TR2, TR3).
Annet off. trafikkareal
Gangveg
3. Spesialområder
Område for frisiktsone
Friluftsområder
Område for kommunaltekniske anlegg (S1)
Trafo (S2)
4. Fellesområder
Område for felles lek/opphold (F1, F2, F3)

I reguleringsområdet gjelder følgende bestemmelser:

§1.

Område for boliger.

1.1 Utnyttingsgrad.

B1: %-BYA =25%
 Maks mønehøyde=7,5m
 B2: %-BYA=25%
 Maks mønehøyde=7,5m
 B3: %-BYA=25%
 Maks mønehøyde=8m
 B4: %-BYA=25%
 Maks mønehøyde=8m
 B5: %-BYA=25%
 Maks mønehøyde=8m
 B6: %-BYA=30%
 Maks mønehøyde=7,5m
 B7: %-BYA=25%
 Maks mønehøyde=8m
 B8: %-BYA=30%
 Maks mønehøyde=7,5m
 B9: %-BYA=25%
 Maks mønehøyde=8m

Eventuell loft/hems kan være innredet til varig opphold. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45 °.

1.2 Bebyggelsens plassering

Ved byggemelding av ny bebyggelse skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og langsnitt som viser byggenes plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasse seg terrenget. Byggemelding skal inneholde utenomhusplan som viser terrengkoter, grunnmurskoter, veger m/ stigningsforhold og skjæringer/fyllinger. Mindre justeringer av husplassering og møneretning kan gjøres i samråd med kommunen. Garasjer/carport kan oppføres utenfor byggegrenser, men ikke nærmere regulert vegområde enn 2 m parallelt med vegen eller 5 m ved utkjøring normalt på vegretningen.

1.3 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjoner i området. Ny bebyggelse i området skal også harmonere med hverandre. Fasader skal ha en enhetlig karakter mht fargebruk, form, skala og materialer. Bygningens ytterflater og tak skal gis jordnære farger. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Garasjer/carport kan bare oppføres i 1 etasje, og skal også tilpasses huset i materialer, form og farge.

1.4 Ubebygd areal.

Opprinnelig terrengform i området skal så langt som mulig bevares.

Grøfter for tekniske anlegg, skjæringer/fyllinger og annet areal som blir berørt skal pusses til, dekket med matjord/torv og såes til. Eventuelle forstøtningsmurer skal bygges i naturstein.

1.5 Parkering.

Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser pr. enhet (inkl. garasje/carport). Disse skal opparbeides i direkte tilknytning til boligen. For utleieenheter skal det opparbeides 1 ekstra p-plass pr. enhet.

1.6 Tomteinndeling B1 og B2.

Inndeling av tomter i felt B1 og B2 kan justerast etter konkret søknad og vurdering av kommunen.

§2.

Område for offentlig kjøreveg/annet off. trafikkareal.

TR1 er regulert med vegbredde 6 m (inkl. skulder) + 1,5 m grøft på hver side. Byggegrense fra TR1 er 12 m målt fra senterlinja.

TR2 er regulert med vegbredde 5,5m (inkl. skulder) + 1,25 m grøft på hver side. Byggegrense fra TR2 er 10 m målt fra senterlinja.

TR3 er regulert med vegbredde 4,0m (inkl. skulder og fortau) + 1,0 m grøft på hver side. Byggegrense fra TR3 er 7,5 m målt fra senterlinja.

Grøfter for tekniske anlegg, skjæringer/fyllinger og annet areal som blir berørt skal pusses til, dekket med matjord/torv og såes til. Eventuelle forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. I område B1 og B2 kan det etter søkna etablerast avkøyrsløp til kvar eigedom/bueining.

§3

Frisiktsoner.

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 over tilstøtende vegbane.

§4

Friluftsområde

Det tillates ikke oppført bygninger/anlegg uten direkte tilknytning områdets tiltenkte bruk. Mindre bearbeiding av terreng/vegetasjon kan tillates ved tilrettelegging for stier og lignende. Steingarden helt øst i området skal så langt som mulig taes vare på.

§5

Område for felles lek/opphold (F1, F2, F3)

F1 skal benyttes til felles lek og opphold for fremtidige beboere innen planområdet. Området skal være ferdig opparbeidet før planlagte boliger tas i bruk. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre området bedre egnet til tiltenkt bruk. Det skal utarbeides egen plan for F1.

§6**Vann/avløp/strøm**

Ny bebyggelse skal tiknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i området. Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Kabler for all type ny strømforsyning skal legges i bakken.

§7**Rekkefølge**

Før byggetillatelse for nye boliger blir gitt, skal det være opparbeidet parkering. Vann- og avløpsanlegg, samt fellesarealer skal være ferdig etablert før nye bygg tas i bruk.

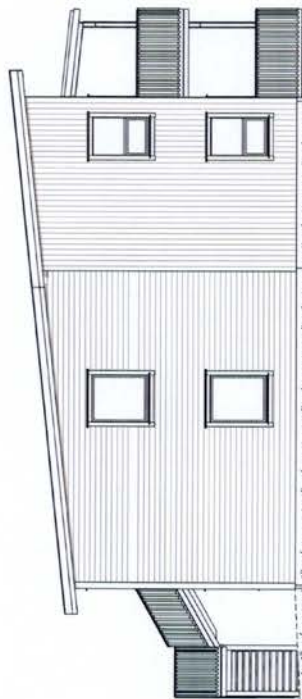
§8**Fellesbestemmelser****Unntak/dispensasjon**

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Planutvalget innenfor rammen av bestemmelsene i Plan og bygningsloven og byggevedtektene.

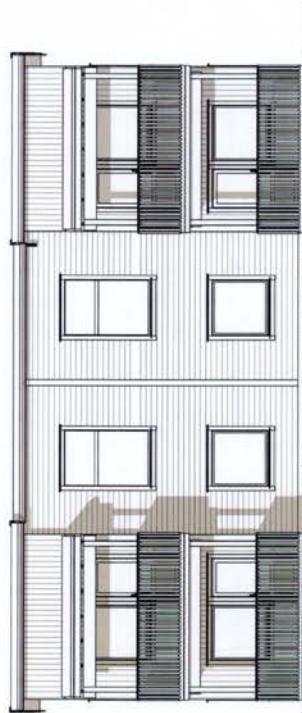
Ulstein, den _____

Jan Berstad
ordfører

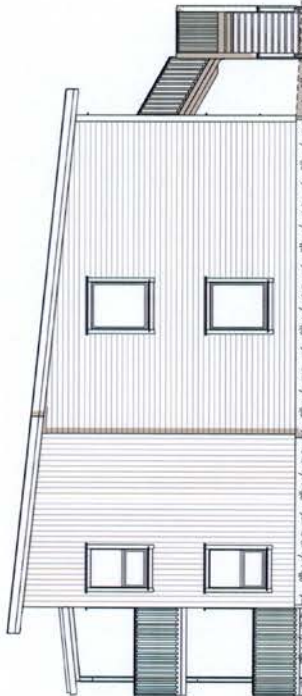
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller uforfattede tegningskontor ikke medvirker i.



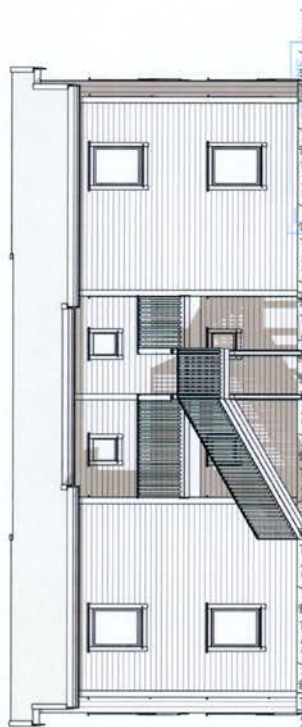
FASADE 4



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3

REV	DATE	REVISION	SKID
B	20.09.12	rev. iht. mail dater 20.09.12	TJ
C	11.12.12	spillevindt utvendig trapp	FD

MESTERHUS
Tømrer Prosjekt AS

TEMAHVAER: Tømrer Prosjekt AS
PROSJEKTAER: Sundgøtmarka
Eier: Bør
KOMMUNE: Ullensaker

Unikur
Prosjekt 4104
Tømrerarbeid 19
800
E-mal: post@unikur.no

TEK. RINGD: Fasader
PROSJEKT: 4-mannsbolig
ARBEID: Tømrer Prosjekt

TEMA: Tøve
PROSJEKT NR: 120420
TEMA NR: 09.03

TEMA: Tøve
PROSJEKT NR: 120420
TEMA NR: 09.03

TEMA: Tøve
PROSJEKT NR: 120420
TEMA NR: 09.03

07 JAN 2013



MESTERHUS
Tømmer Prosjekt AS

TILTAAGHVER: Tømrer Projekt AS BYGGEFAS: Sundgotmarke G.nr./b.nr.: KOMMUNE: Ullensaker	 Unikons Prosjekt 4124 Tennishallen 10 0609 Bode, 07 75 56 51 20
---	--



Sek. 11 oppe

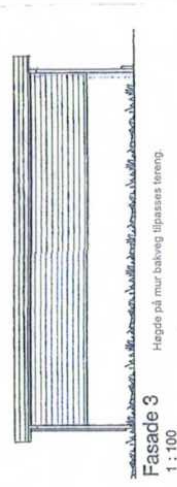
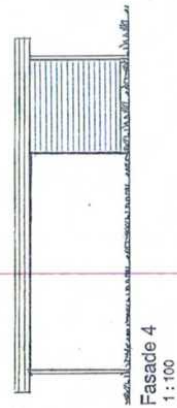
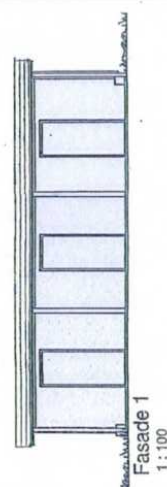
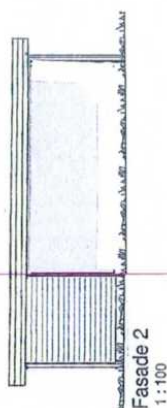
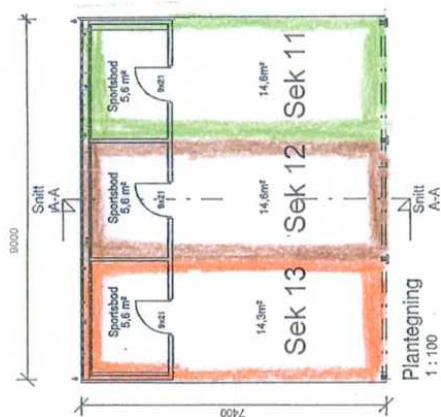
Sek. 12 oppe

ANMERKNINGER:

- Risikoklasser: 4 / Brannklasser: 1
Energidokumentasjon: Uvederlig angitt energidokumentasjon.
Analer oppsett i tabell er i hen NTS340
Analer angitt i enkelte rom er oppsett
i hen NTS340
Analer på underste himling angitt ved dette
anmal har livets sikring 2,4 km
L = LIMEIT S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
L = NTO = NETT TOL
Analer på underste himling angitt ved dette
anmal har livets sikring 2,4 km
For symbolskildringer, se leveringspaktilførelse.
Sørfestinger på alle taklaster ved gatte tak, og tak over 27:
Sørfestinger: Vinduer og andre glasser med takvondt
Sørfestinger: Vinduer og andre glasser med takvondt
Brennstoffkasser: Det leveres med en brennstoffkasser
en brennstoffkasser, er feilgjeldet

TEGN. INNHOLD:
2.Etasje, snitt
PROSJEKT:
4-mannsbolig

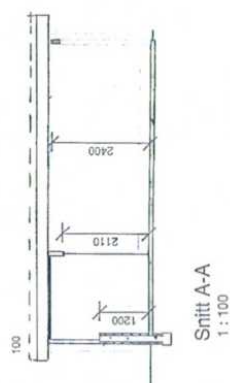
TEGN (BIRKEL)	TEGN (BIRKEL)	TEGN (BIRKEL)	TEGN (BIRKEL)	TEGN (BIRKEL)
2/Etasje, snitt	2/Etasje, snitt	2/Etasje, snitt	2/Etasje, snitt	2/Etasje, snitt
4-mannsbolig				
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
ANSTIKT	ANSTIKT	ANSTIKT	ANSTIKT	ANSTIKT
Tanner Prosjekt	Tanner Prosjekt	Tanner Prosjekt	Tanner Prosjekt	Tanner Prosjekt
DATE	DATE	DATE	DATE	DATE
18.09.12	18.09.12	18.09.12	18.09.12	18.09.12
TEGN	TEGN	TEGN	TEGN	TEGN
Tove	Tove	Tove	Tove	Tove
PROJEKT NR	PROJEKT NR	PROJEKT NR	PROJEKT NR	PROJEKT NR
120420	120420	120420	120420	120420
TEGN NR	TEGN NR	TEGN NR	TEGN NR	TEGN NR
09.02	09.02	09.02	09.02	09.02



BRA
16,8

BYA
66,5

ANMERKUNGEN:
 1. Die Abstände A_1 und A_2 sind abhängig von der Ausführung.
 2. Die Abstände A_1 und A_2 sind abhängig von der Ausführung.
 3. Die Abstände A_1 und A_2 sind abhängig von der Ausführung.

[illegible]

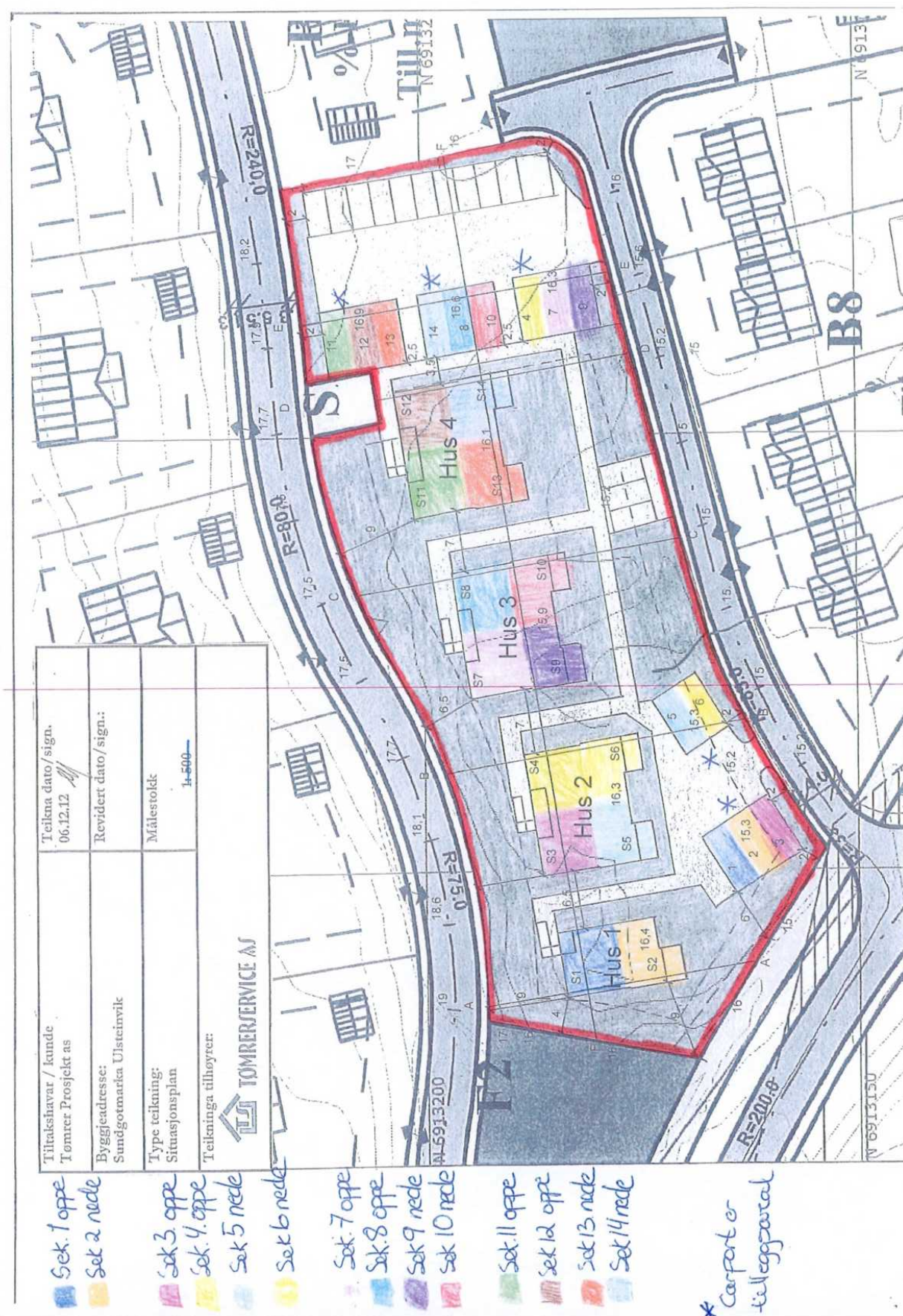
MESTERHUS

ALTAHVAVER: Tømmer Prosjekt AS	
PROSJEKTPLASS: Sundtølmarka	
PROSJEKTNR:	
KOMMUNE: Ullensvik	



IS-GRA
Byggesjaktering AS
Postboks 207 - 231 BRUNNØY
TELEFON: 02 94 94 94
E-MAIL: is-gra@sigdalen.no

EGN, INHOLD:	Carport	TELEFONANT:	Enebolig	MAL:	1 100
PROJEKT:		TEKNIKER:		REV.:	01
ARTIKEL:		DATO:	12.05.2011	TEGN:	GS
			8040		



Vedlegg E1

**VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIGET SUNDGOTMARKA**

1: Generelt

Eigedomen gnr 29 bnr 225 i Ulstein er delt i 14 eigarseksjonar. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk.

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

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

2: Rett til bruk

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

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

3: Vedlikehald

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

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

4: Rettsleg råderett

Den einskilde sameigar rår som ein eigar over sin seksjon.

5: Fordeling av felleskostnader og –inntekter

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

Den einskilde seksjonseigar skal betale akonto-beløp fastsett av seksjonseigarane i sameigarmøte eller av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Akonto-beløpet skal

også dekkje avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald, påkostnader eller andre felles tiltak på eigedommen, dersom sameigemøtet har vedteke en slik avsetjing.

6: Ansvar for fellesutgifter

For sameiget sine fellesutgifter heftar den einskilde sameigar i høve til sin sameigebrøk.

7: Pålegg om sal m.m.

Reglane i eigarseksjonslova om pålegg om sal og fråviking skal gjelde for seksjonssameiget.

8: Styring og mindretalsvern

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

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

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

9: Sameigarmøtet

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

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

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

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

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

10: Innkalling til sameigarmøte

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

11: Saker som kan og skal handsamast

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

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

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

12: Møteleiing, Protokoll

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

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

Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengelig for sameigarane.

13: Vedtak i sameigarmøtet

Ved oppteljing av stemmer skal blanke stemmer reknast som ikkje avgitt. Står stemmene likt, skal saka avgjerast ved loddtrekning.

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

14: Styret

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

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

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

15: Styremøte

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

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

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

16: Oppgåvene til styret

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

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

17: Forretningsfører

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

18: Inhabilitet

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

19: Representasjon

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

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

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

20: Rekneskap

Styret skal syte for ordentlig og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Rekneskapen for føregående kalendarår skal leggjast fram på ordinært sameigarmøte.

21: Revisjon

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

22: Heimel for og endring av vedtekter

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

Volda, den

010913

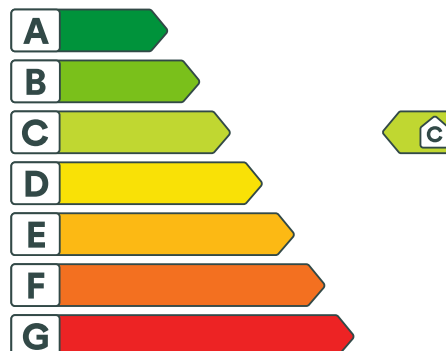




Energiattest



Adresse Joelvstubbyen 26, 6065 ULSTEINVIK	
Dato for energimerking 05.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-345513
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300356987
Gårdsnummer 29	Bruksnummer 225
Seksjonsnummer 11	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 energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2014	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 76,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
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
125,16



Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK

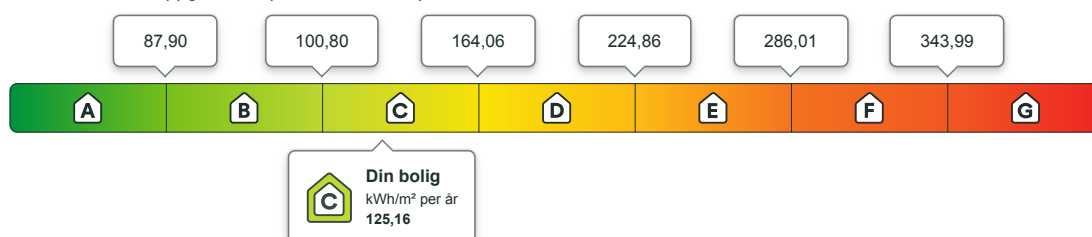


Energi

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 avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet 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
8 553,91

kWh/m² per år
120,48

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Joelvstubben 26, 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



Joelvstubben 26, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Nabolagsprofil

Joelvstubben 26 - Nabolaget Sundgot/Kjerringneset - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Sundgotmarka Linje 306	6 min  0.5 km
 Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	27 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 11 min 

Skoler

Hasund skule (1-7 kl.) 131 elever, 11 klasser	8 min  0.7 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	10 min  6.1 km
Ulstein videregående skule 550 elever	9 min  6.2 km
Herøy videregående skule 301 elever	27 min  26.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100

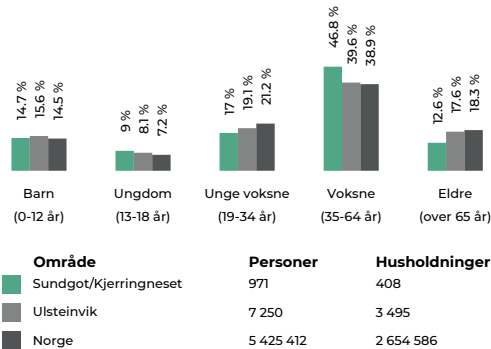
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sundgotmarka barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min  0.2 km
--	---

Dagligvare

Spar Straumane PostNord	9 min  0.8 km
Rema 1000 Ulsteinvik	7 min 



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

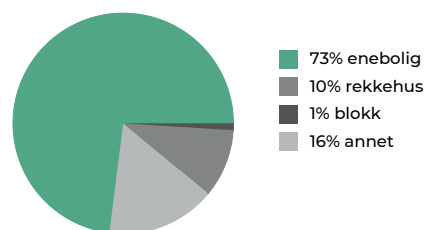
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

Hasundgot kunstgrasbane Fotball	6 min
Hasund skule Ballspill	8 min
Aktiv Trening Ulstein Sentrum	8 min
Aktiv Trening Ulstein Varleite	9 min

Boligmasse



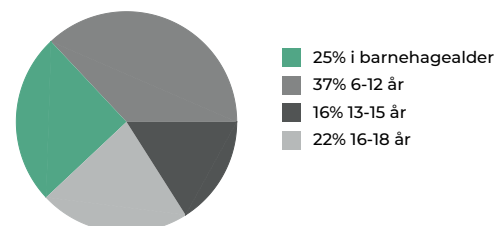
«Landlig, nær sentrum. Nær skule, butikk, barnehage. Gode muligheter for barna.»

Sitat fra en lokalkjent

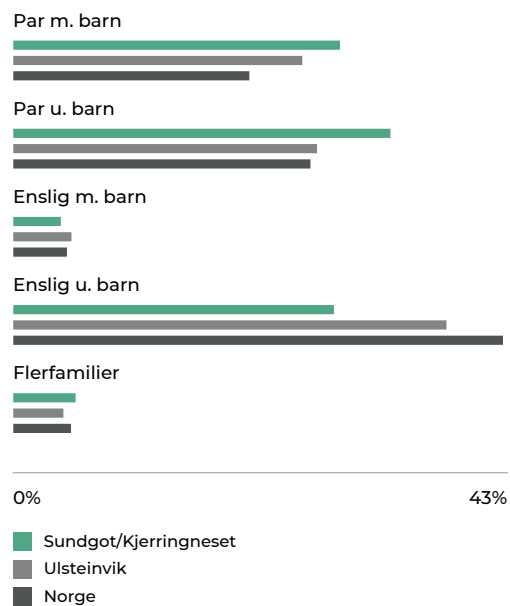
Varer/Tjenester

AMFI Ulsteinvik	8 min
Apotek 1 Mørejarlen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

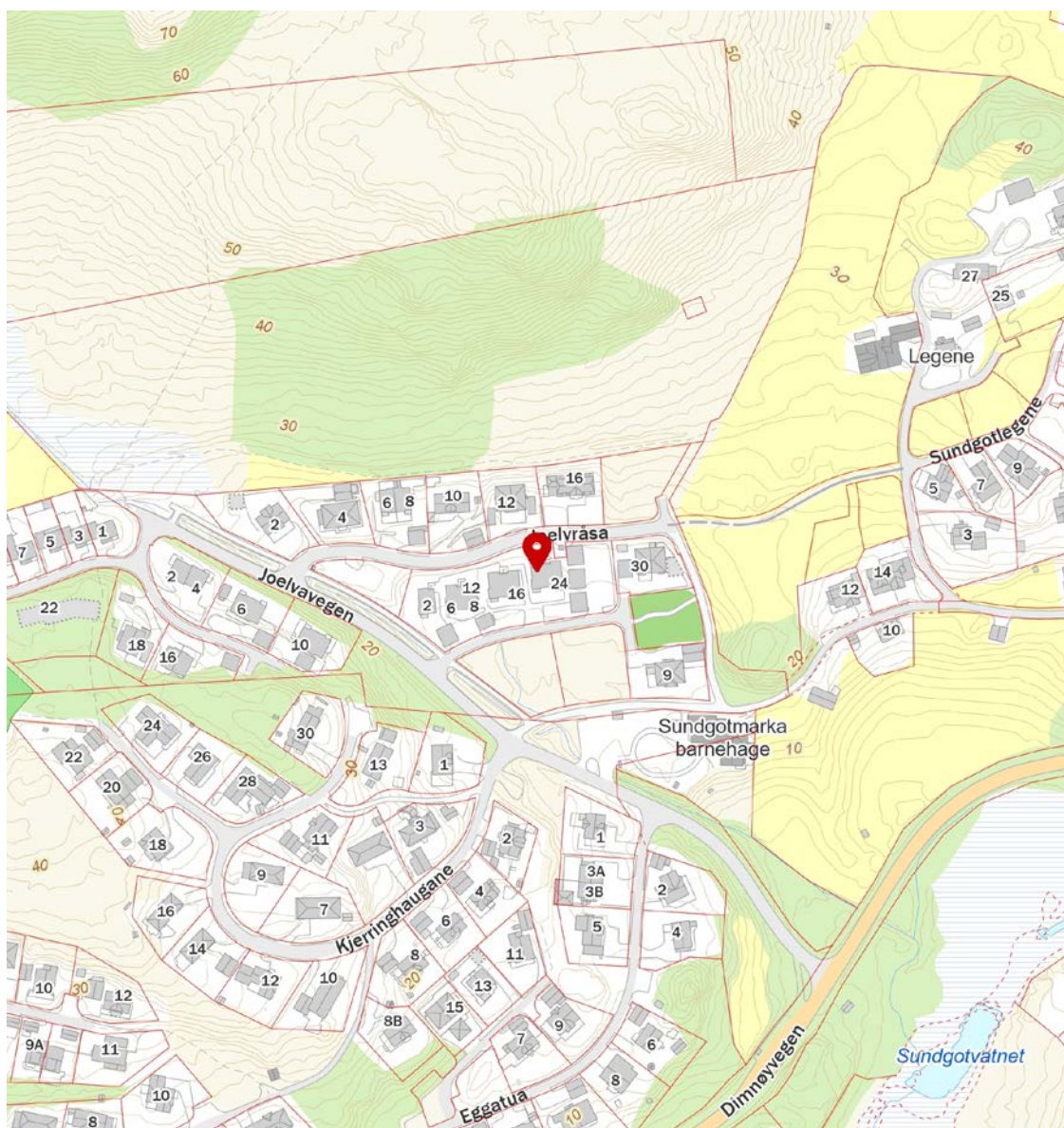
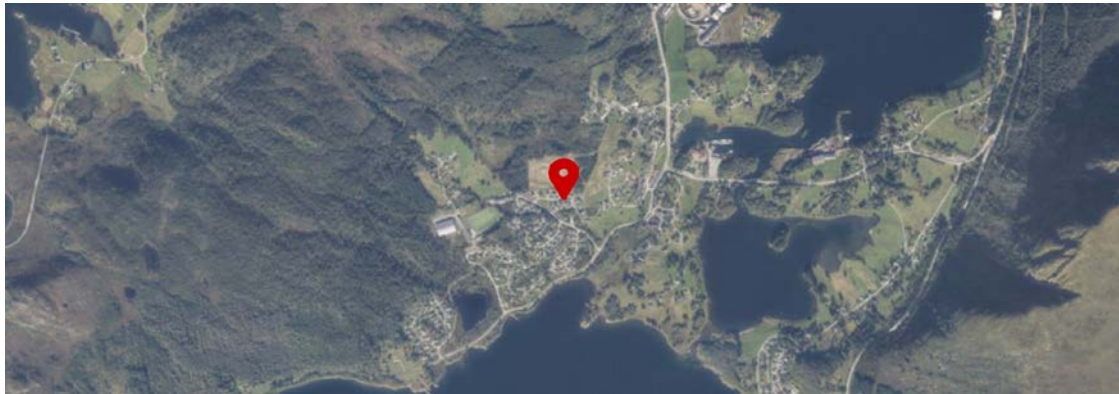


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separeert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eignedom (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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

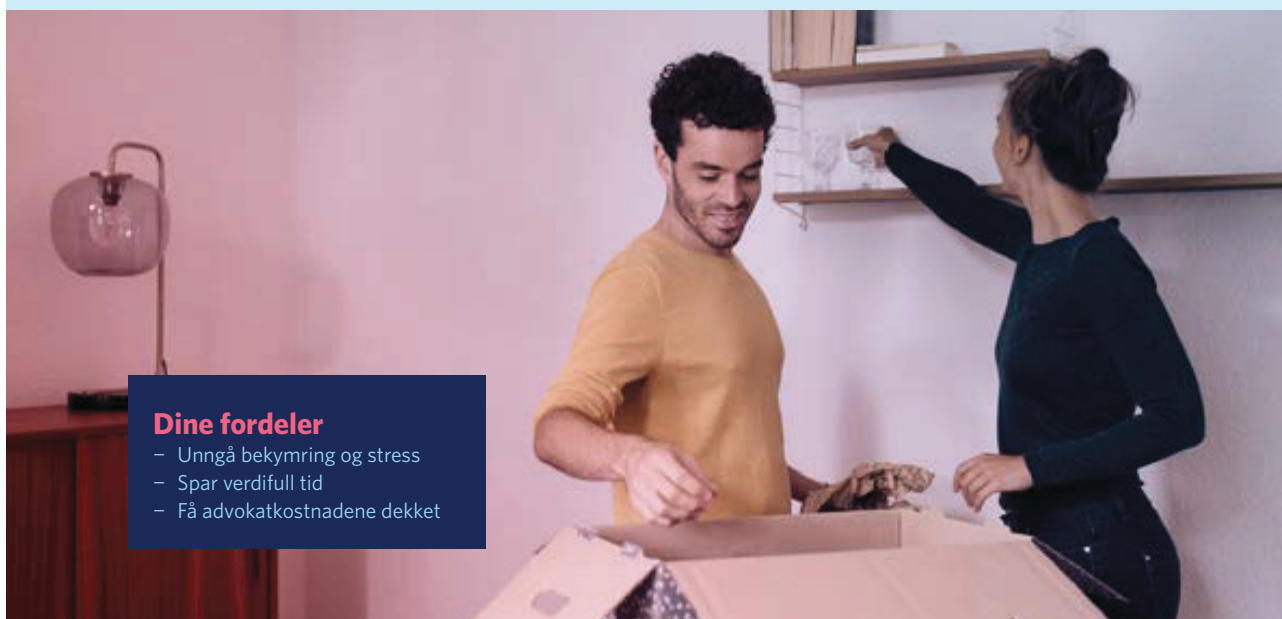
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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 kontaklinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

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: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

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: _____

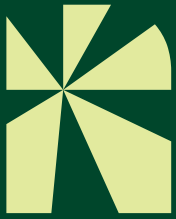
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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