

notar



ULSTEINVIK

Sjøgata 32

Leilighet | BRA-i/BRA Total 70/76 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 102 740,-

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

Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Pen sentrumsleilighet |
Parkeringskjeller | To soverom | Balkong |
Heis | Vannboren varme | Eget vaskerom





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	16
Ditt nye nabolag	23
Om eiendommen	26
Vedlegg	37
Budskjema	101

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	Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 112 740,-
Totalpris	Kr 4 102 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 925,-
BRA-i/BRA Total	70/76 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2015
Soverom	2
Etasje	4



Din megler



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

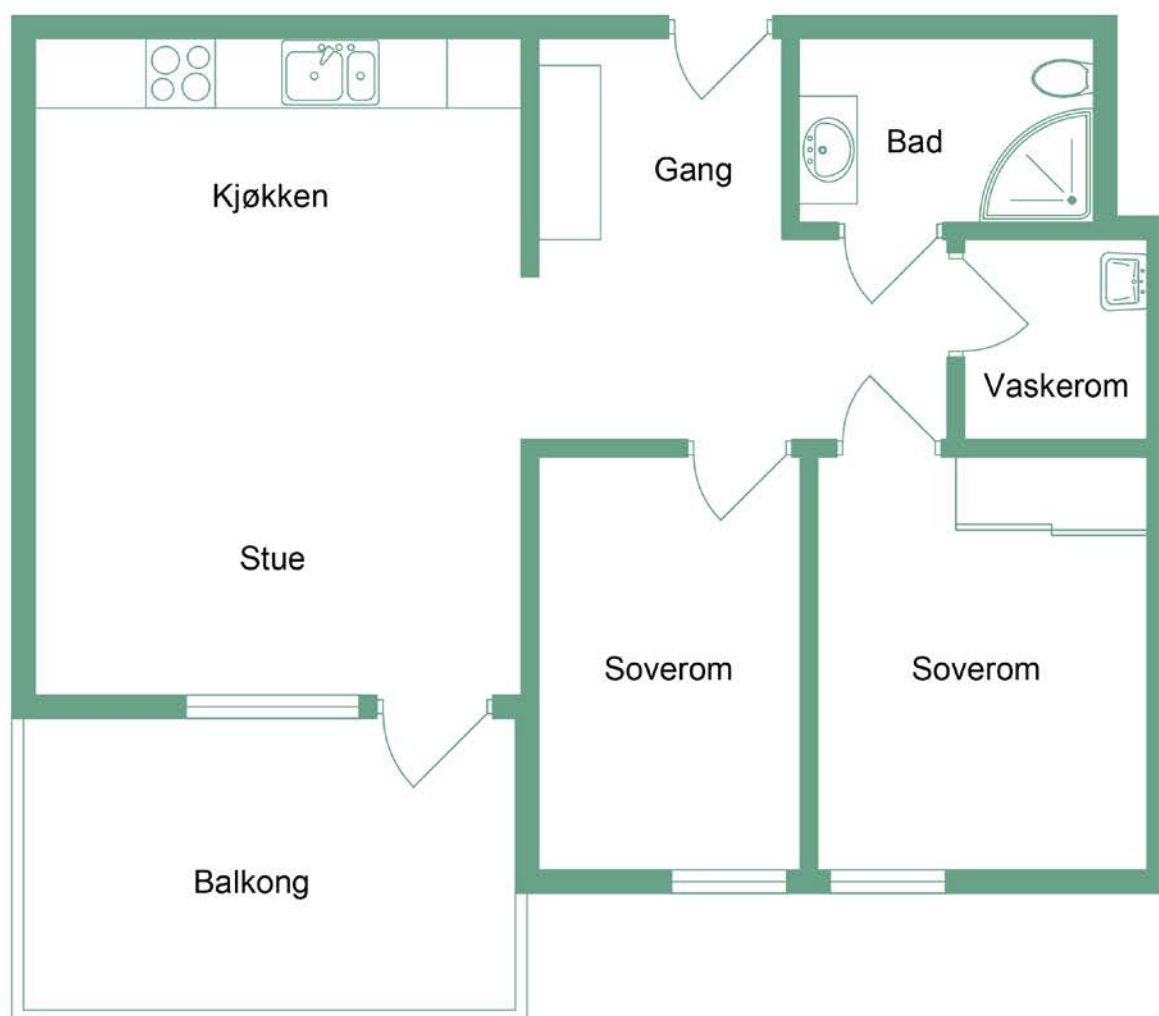
mmk@notar.no
934 28 322



Sjøgata 32

Plantegning





Sjøgata 32

notar

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

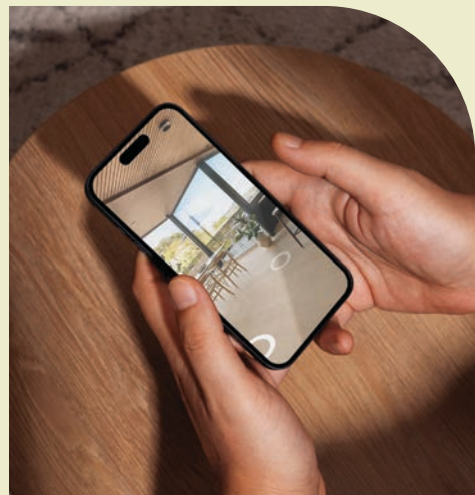
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.



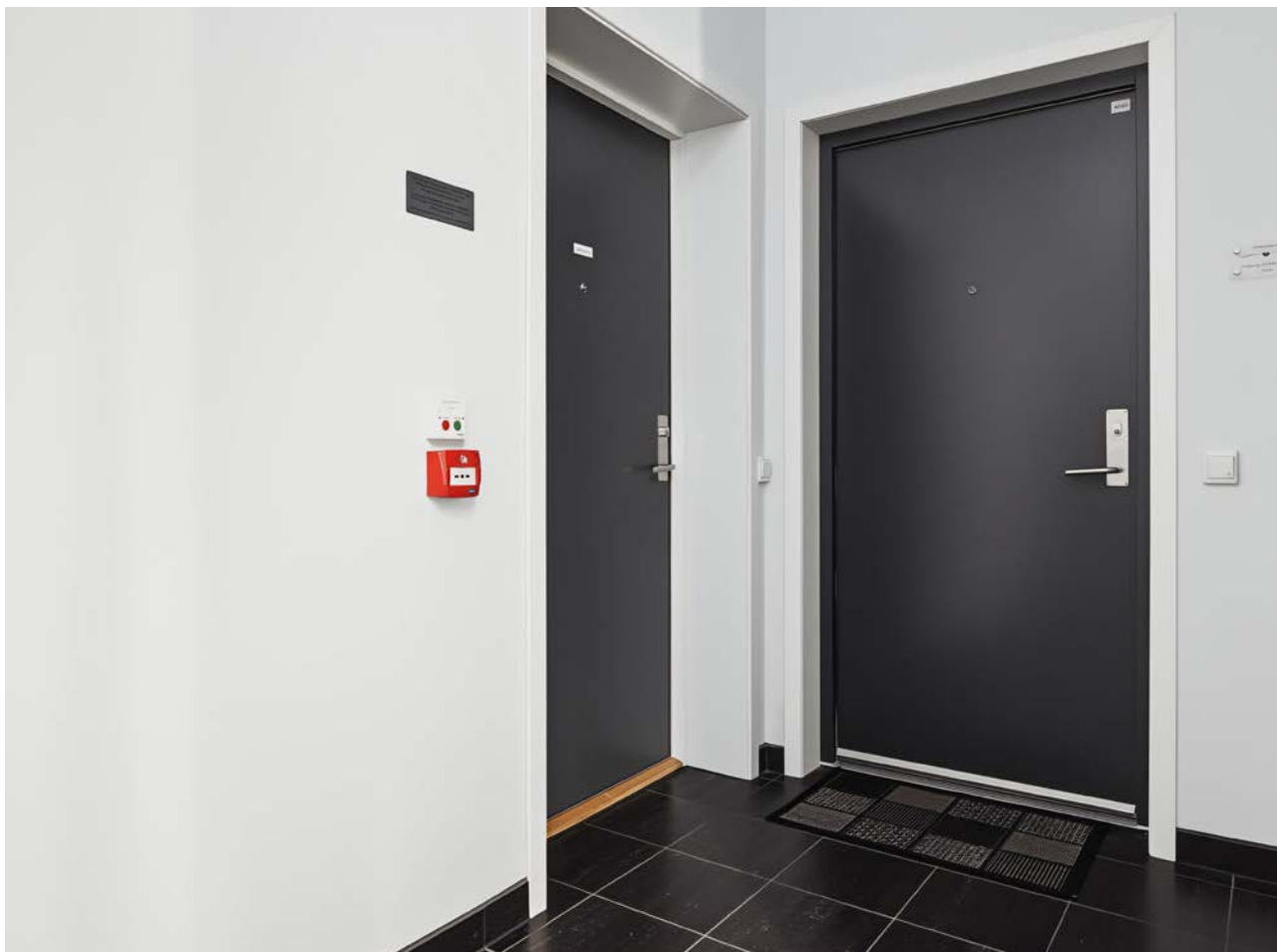














Velkommen til Sjøgata 32

Velkommen til Sjøgata 32!

En pen og praktisk leilighet midt i Ulsteinvik sentrum. Leiligheten har stor privat terrasse og gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Boligen ligger i et velfungerende og attraktivt sameie bestående av boligseksjoner og næringsseksjoner. Bygget er fra 2015 og fremstår som moderne og velstelt med heis, parkeringsanlegg og vaktmester.

Boligen ligger i byggets fjerde etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og eget vaskerom. I tillegg har leiligheten parkeringsplass i felles garasjeanlegg, sportsbod og balkong med flott utsikt. Balkongen er 11 kmv, sørøst-vendt og ligger skjermet fra både vind og innsyn.

Leiligheten holder gjennomgående helhetlig og god standard!

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Sjøgata i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort avstand til alle sentrumsfunksjoner, barnehage og skoler. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

ADKOMST

Privat adkomstvei.

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



Sjøgata 32

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer

3-0106/26

Selger

Ståle Thorseth

Matrikkel

Gårdsnummer 8, bruksnummer 532, seksjonsnummer 37, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Sjøside I med orgnr.: 915148964 i Ulstein kommune.

Eieform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Energiklasse

B

Info energiklasse

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

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

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

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 2.443 kvm.

Beskrivelse av tomt

Boligblokken har ikke tomteareal utover arealet bygningen opptar.

Sameiebrøk

70 / 6649

Takst

Tilstandsrapport datert 16.09.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

Byggeår

2015

Byggemåte

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Leiligheten ligger i 2 etasje i en bygning fra 2015 med grunnmur og fundamenter av betong.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er av betongelementer med taktekkning av papp og nedløp.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er utført med fasadeplater og trekledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer og balkongdør er av metall med tre-lags glass, og ytterdøren er malt.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er av betongelementer.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Leiligheten har balkong med terrassebord og rekkverk av metall, glass og tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Terrassedekket og håndlist på rekkverket er slitt.

VÅTROM

4 etasje > Bad > Overflater gulv

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

4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
 - Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

4 etasje > Vaskerom > Overflater gulv
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

TEKNISKE INTALLASJONER

Innvendige vannledninger

- Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

4 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

ELEKTRISK ANLEGG

El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler enkelt gulv.

VIKTIG

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgeren ønsker å trekke frem følgende:

Punkt: 2. Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Ståle Thorseth

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til regulering for Sjøsida, Ulsteinvik datert 06.06.2008 viser at eiendommen er regulert til Bolig/ Forretning/Kontor.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 2 443 m

Formål Bolig/Forretning/Kontor

Feltnavn BFK 1

§ 3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 BUSTAD/FORRETNING/KONTOR (BFK1 – BFK3)

3.1.1 Plan 1 og 2 skal som hovedregel disponerast til forretnings- og kontorverksemd, medan etasjar over dette som hovedregel skal disponerast til bustadformål.

3.1.2 Bygga skal plasserast innanfor dei viste formålsgrensene, og vert tillate oppførte i 5 etasjar. Plan 5 skal vere inntrekt og skal maksimalt utgjere 60 % av underliggjande etasje. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=90%. Bruksareal under kainivå i området sør for Sjøgata vert tillate utbygt i ikkje avgrensa omfang. Dette arealet skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden. Undergangen ved BFK2 skal ha fri høgde på minst 3,5 m.

3.1.3. Områda skal byggast ut stegvis med BFK1 som første steg, BFK2 som andre steg og BFK3 som tredje steg. Dersom det er ynskjeleg kan underetasje ferdigstillast separat. Kvart byggjesteg skal byggast ut i samsvar med intensjonane vist i illustrasjonsplan dat.

9.06.06 og anna illustrasjonsmaterieil som fylgjer planen.

3.1.4 Gesimshøgda skal ikkje overstige kote 20 for tak 5. etasje. Mindre oppbygg skal tillatast inntil 2,5 m over dette der utforminga er ein del av det arkitektoniske uttrykket.

3.1.5 Innanfor kvart av areala BFK1, BFK2 og BFK3 skal det vere felles uteareal av god kvalitet, tilrettelagt også for born. Desse skal vere opparbeidde av detaljplanar godkjende av det faste planutvalet, før det vert gitt bruksløyve for bustadene.

3.1.6 Med omsyn til støynivå innandørs skal krav etter forskrift TEK leggst til grunn. For balkongar knytt til husvære skal støynivået ikkje overskride 55 dBA.

3.2 BUSTAD (B1)

3.2.1 I området er det tillate å føre opp bustadbygg med tilhøyrande anlegg. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige BYA=30 %. Mindre deler av veggiv over 2. etasje, og som gjeld heis- og trapperom, kan tillatast oppført utanfor vist byggjegrænse.

3.2.2 Bygg kan tillatast oppført i fire etasjar pluss eventuelt loft som etter forskrift (TEK) ikkje kan reknast som eigen etasje.

3.2.3 Gesimshøgda skal ikkje overstige kote 14,5. På bygg med flatt tak kan mindre oppbygg for tekniske innretningar tillatast inntil 2,5 m over dette, der utforminga er ein del av det arkitektoniske uttrykket. For bygg med mønetak skal maksimalhøgda ikkje overstige kote 18,0.

3.2.4 Ved byggjemelding skal det leggst fram situasjonsplan som syner korleis ubebyggd del av tomta skal nyttast. Det skal leggst vekt på tiltalande og god tilpassing til tilgrensande friområde og bustadområde. I tilknytning til etablering av bustadbygg i område B1 skal området i sin heilskap opparbeidast, her under gnr. 25, bnr. 68 og del av gnr. 139.

3.3 BUSTAD/KONTOR/LAGER (KL1)

3.3.1 I område KL 1 er det tillate å føre opp i 3 etasjar.

Første etasje skal nyttast til lager for sjøretta verksemd, andre og tredje etasje skal nyttast til kontor. I 3. etasje kan det likevel innreist eit husvære med tilknytning til næringsverksemda (vaktmeister eller lignende)

3.3.2 Bygning skal ha mønetak med møneretning vinkelrett på sjøfronten. Mønehøgda skal ikkje overstige kote 13,5 og gesimshøgda skal ikkje overstige kote 8,0.

I henhold til kommuneplan for Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, datert 28.03.2019 ligger eiendommen i område avsatt til Sentrumsformål, framtidig.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 2 443 m

Arealbruk Sentrumsformål,Framtidig

Delareal 2 443 m

KPHensynsonenavn 20050011

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplankart og reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv fra fjernvarmeanlegg.

Varmekabler i gulv på bad.

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

Parkeringsforhold

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har offentlig adkomst via privat stikkvei.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Adgang til utleie

Seksjonen kan leies ut i sin helhet.

Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes

skriftlig til styret med opplysning om erververs/
leietakers fødselsnummer.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Sjøgata 32, H0402, gnr. 8 bnr. 532 seksjonsnr. 37, 1 boenhet, datert 20.03.2015.

Synfaring:

1. Det er ikkje framlagt kvittering på overlevert FDV-dokumentasjon
2. Det er ikkje lagt fram sluttrapport for avfallshandtering
3. Husnummerskilt er ikkje montert

Det foreligger ferdigattest for «Utbygging Sjøsida», byggested Sjøgata 30, gnr. 8 bnr. 532, datert 08.07.2021.

Merknader:

Dette dokumentet gjeld for del 1 av Sjøsida-utbygginga. Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Eventuelle merknadar i bruksløyve føreset ein er retta. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet.

Radonmåling

Ferdigattest er utstedt. Utbygger bekrefter med dette at tiltak/forhold knyttet til radon er ivarettatt.

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

Innhold

Eiendommen går over en plan og inneholder:

4. etasje:

BRA-i 70 kvm: Stue/kjøkken/gang, bad, vaskerom og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod

Standard

LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har malte skapfronter, laminatbenkeplater med underlimt vask og nedfelt platetopp. Over benkeplaten er det våtromsplater. Det er integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad:

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og malte flater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger. Badet har balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:

Vaskerommet har flislagt gulv med sokkelfliser, vegger med malt strie og malte flater i himling. Rommet er utstyrt med skyllekar og røropplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har balansert ventilasjonsanlegg.

OVERFLATER

Gulv: Lakka parkettgulv.

Vegger: Malte flater, delvis listefri utførelse.

Himling: Malte flater, delvis listefri utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør-i-rør-system med vannfordelerskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Vannbåren varme: Vannbåren varme i enkelt gulv som oppvarmes av fjernvarme.

- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer.

Belysning i takpunkt for lamper og downlights.

Varmekabler i enkelt gulv.

- Branntekniske forhold: Brannvarslere, brannslukkingsapparat og overrisslingsanlegg for vann er installert.

- Andre installasjoner: Porttelefon med fjernåpning av ytterdør for sameiets hovedinngang.

VIKTIG

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

utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er

gjeldende fra 1. januar 2020.

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

Arealer

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 70 m² Stue/kjøkken/gang, bad, vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 990 000,-

Verditakst

Kr 4 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 5 970,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

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

Deler av de kommunale avgiftene for vann og avløp faktureres direkte til sameie og inngår i felleskostnadene.

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

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

Eiendomsskatt

Kr 3 522,- pr 2025

Info eiendomsskatt

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

Felleskostnader

Kr. 1 925,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer elektrisitet på fellesarealer, fjernvarme, deler av kommunale avgifter (vann/avløp), alarmer/sikkerhet, renhold, kostnadsført maskiner og verktøy, vedlikehold bygg, opparbeiding av vedlikeholdsfond, rep. og vedlikehold heis, utendørs vedlikehold, revisjonshonorar, regnskapshonorar, kontorrekvisita, kontigent, felles husforsikring.

Formuesverdi - Primær

Kr. 844 750,- som primærbolig for 2026

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 3 379 000,- som sekundærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

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

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

Omkostninger

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

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

kr. 112 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 102 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

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

Servitutter/Rettigheter

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

1516/8/532/37:

28.11.2014 - Dokumentnr: 1045898 - Erklæring/avtale Bestemmelse vedrørende blomsterkasser for seksjonene
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2014 - Dokumentnr: 1045898 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/6649

28.11.2014 - Dokumentnr: 1046099 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:486
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om fellesareal for sportsboder m.m.
Gjelder areal under bakkeplan
Med flere bestemmelser

Grunnboksdato

21.09.2026

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6411994

Om sameiet

Sameiet Sjøside 1 er et sameie i Ulstein kommune med organisasjonsnummer 915 148 964.

Andel Formue

Kr. 50 095,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

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

Budsjettet regnskap for 2026:

Kr 193 715 i overskudd.

Årsresultat for 2025:

Kr 209 442 i overskudd.

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Det er vedtatt å sette av kr 100 000 i budsjettet for 2026 til kjøp av snøfreser.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Styrehonorar er økt fra kr 20 000 til kr 30 000 (+ arbeidsgiveravgift) for 2025 og 2026.

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

Driftsinntekter i 2024 var kr. 2 149 590,-.

Driftskostnader for 2024 var kr. 2 195 979,-.

Årets resultat i 2024 var kr. -78 697,-.

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

Sikringsfond

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forretningsfører

Asbjørn Hasund

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere.

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

Dyrehold

Er dyrehold tillatt?

- Nei. Ikke uten skriftlig tillatelse fra styret.

Dyrehold krever styrets samtykke.

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 og husordensregler er vedlagt prospekt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

§ 4

VEDLIKEHOLD

- Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
- Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt tilleggsdeler og andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
- Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
- Vedlikeholdsplikten omfatter videre seksjonens tilleggsdeler.

Diverse opplysninger

Diverse

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

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

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

Legalpant

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

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

25.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

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

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

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

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

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

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

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

Forsikringen trer i kraft fra 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.aspx>.

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

innbetaling av oppgjør.

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Sjøgata 32

Vedlegg

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

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

Tilstandsrapport



Leilighet 2 etasje



Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 8, bnr. 532, snr. 37

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 16.09.2026

Rapportdato: 19.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2048

Eiendomsverdi ref nr: LL1537

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingenør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

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

NITO



Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå 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 åndsverkløven 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.

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
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

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 2 etasje - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med nedløp. Takkonstruksjon betongelementer. Yttervegger fasadeplater og tre kledning. Vinduer og balkongdør av metall med tre-lags glass. Ytterdør malt. Balkong med terrassebord. Rekkverk av metall, glass og tre. Grunnmur og fundamenter betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak og vegger malte flater delvis listefri utførelse. Gulv med lakka parkettgulv. Etasjeskille av betongelementer. Formpressede malte innerdører. Skyvedørgarderobe og garderoreskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

Vaskerom. Tak malte flater. Vegger malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter malte. Benkeplater av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Over benkeplate våtromsplater. Integrert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme i enkelt gulv som oppvarmes av fjernvarme. El-opplegg med automatsikringer. Belysning i takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler enkelt gulv. Brannvarslere, brannslukningsapparat og overrisslingsanlegg for vann er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet 2 etasje

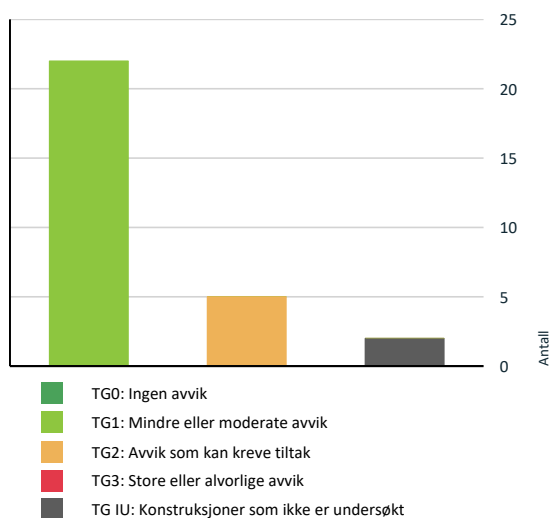
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 2 etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2 ETASJE



Byggeår
2015

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av metall med tre-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør av metall med tre-lags glass. Ytterdør malt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med terrassebord. Rekkverk av metall, glass og tre.

Vurdering av avvik:

- Terrassedekket og håndlist på rekkverket er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Terrassedekket og rekkverket bør vedlikeholdes for å hindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med lakk parkettgulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak og vegger malte flater delvis listefri utførelse.

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av betongelementer.

Radon

Beskrivelse

Ferdigattest er utstedt. Utbygger bekrefter med dette at tiltak/forhold knyttet til radon er ivaretatt.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe og garderoreskap.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

1 TG 1 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.

4 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

4 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Deler av gulvet har ikke tilfredsstillende fall forhold til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

4 ETASJE > BAD

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

4 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da våtsoner ligger mot vaskerom og brannskille. Overflate fuksøk avdekket ingen unormale forhold.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 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.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og vegger malt strie.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Vurdering av avvik:

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

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

4 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

4 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

4 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

4 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da våtsoner ligger mot brannskille og badet. Overflate fuktsøk avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter malte. Benkeplater av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Over benkeplate våtromsplater. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko ved tørrkoking.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene i vannfordelerskapet er ikke merket med informasjon om hvilke tappesteder de forsyner.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig med hvilke tappesteder de forsyner. Dette vil forenkle vedlikehold og utskifting.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i enkelt gulv som oppvarmes av fjernvarme.

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 i takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler enkelt gulv.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere, brannslukningsapparat og overrislingsanlegg for vann er installert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med fjernåpning av ytterdør for sameiets hovedinngang. Ikke funksjonsprøvd.

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko ved tørrkoking.

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/70 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

1	EIENDOM		SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1	Nesevegen 35 ,6065 ULSTEINVIK 90 m ² 2011	2 sov	28-04-2026	5 500 000	6 100 000		6 100 000	67 778
2	Sjøgata 36 ,6065 ULSTEINVIK 99 m ² 2015	2 sov	16-06-2025	5 500 000	6 100 000	29 819	6 129 819	61 917
3	Sjøgata 44 ,6065 ULSTEINVIK 70 m ² 2020	2 sov	01-08-2024	4 090 000	4 050 000		4 050 000	57 857
4	Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK 84 m ² 2007	2 sov	10-03-2025	4 990 000	4 800 000		4 800 000	52 747
5	Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK 95 m ² 2007	2 sov	24-04-2025	4 350 000	4 925 000		4 925 000	51 842
6	Skollebakken 7 ,6065 ULSTEINVIK 92 m ² 2008	2 sov	17-03-2026	4 500 000	4 500 000		4 500 000	48 913
7	Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK 96 m ² 2007	2 sov	26-06-2024	4 490 000	4 250 000		4 250 000	44 271
8	Sjøgata 60 ,6065 ULSTEINVIK 99 m ² 2009	2 sov	07-10-2024	4 390 000	4 340 000		4 340 000	42 549

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.

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 2 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Parkeringsplass	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 2 etasje	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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.	4 250 000
--	------------	------------------

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå 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

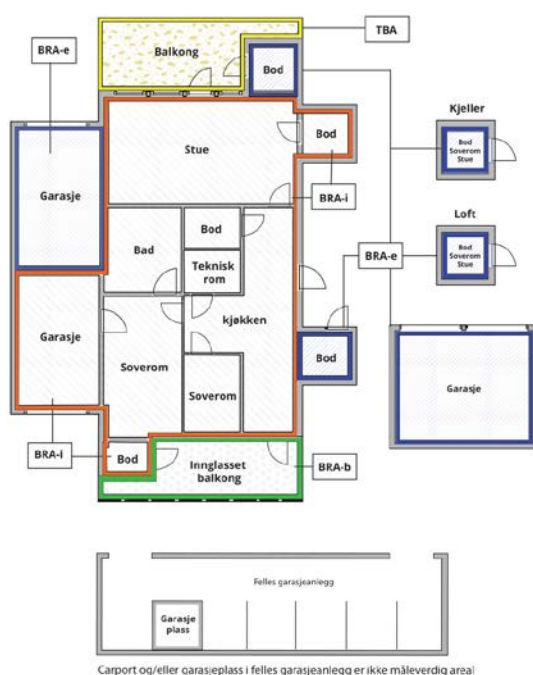
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
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)		
4 etasje	70			70	11
Kjeller		6		6	
SUM	70	6			11
SUM BRA	76				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	532		37	2442.7 m ²	Ambita	Eiet

Adresse
Sjøgata 32 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver
Thorseth Ståle

Eierandel
70 / 6649

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Sjøgata i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort avstand til alle sentrumsfunksjoner, barnehage og skoler. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Ulsteinvik sentrum med planidentifikasjon: 20210001. Arealformål bolig/forretning/kontor. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Boligblokken har ikke tomteareal utover arealet bygningen opptar.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

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

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan	07.09.2006		Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport	14.01.2020		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.07.2001		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.03.2015		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.06.2012		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	18.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til rekviert per e-post.

For gyldighet på rapporten se forside

Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 532
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter 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 generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0106/26	
Selger 1 navn	
Eldar Laurits Sperre	
Gateadresse	
Sjøgata 32	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ståle Thorseth	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 3-0106/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0106/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ELDAR Laurits Sperre	93e0abfec5e053ddcb1a2 7bfa53977b1590cd30d	23.06.2026 13:20:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0106/26

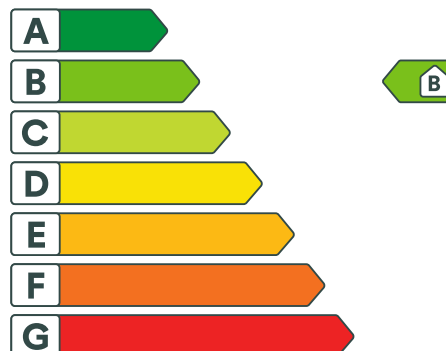
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Energiattest



Adresse Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK	
Dato for energimerking 22.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-357979
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300413701
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 532
Seksjonsnummer 37	Bruksenhetsnummer H0402



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 2015	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
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 vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
71,92



Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK

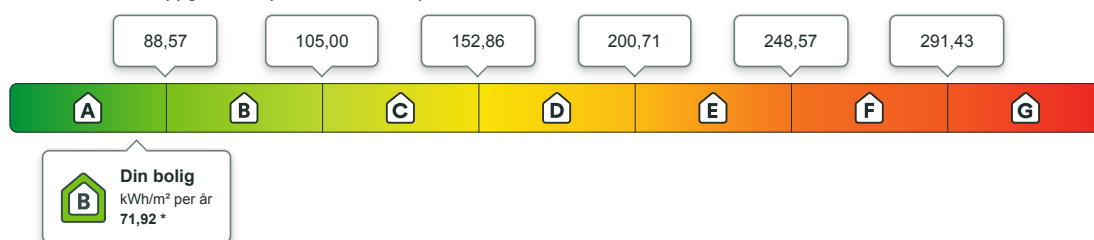


Energi

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 varmemforsyninger 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.



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

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
6 606,34

kWh/m² per år
70,37

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Sjøgata 32, 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



Sjøgata 32, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér inne Temperaturen

Ha en moderat inne Temperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

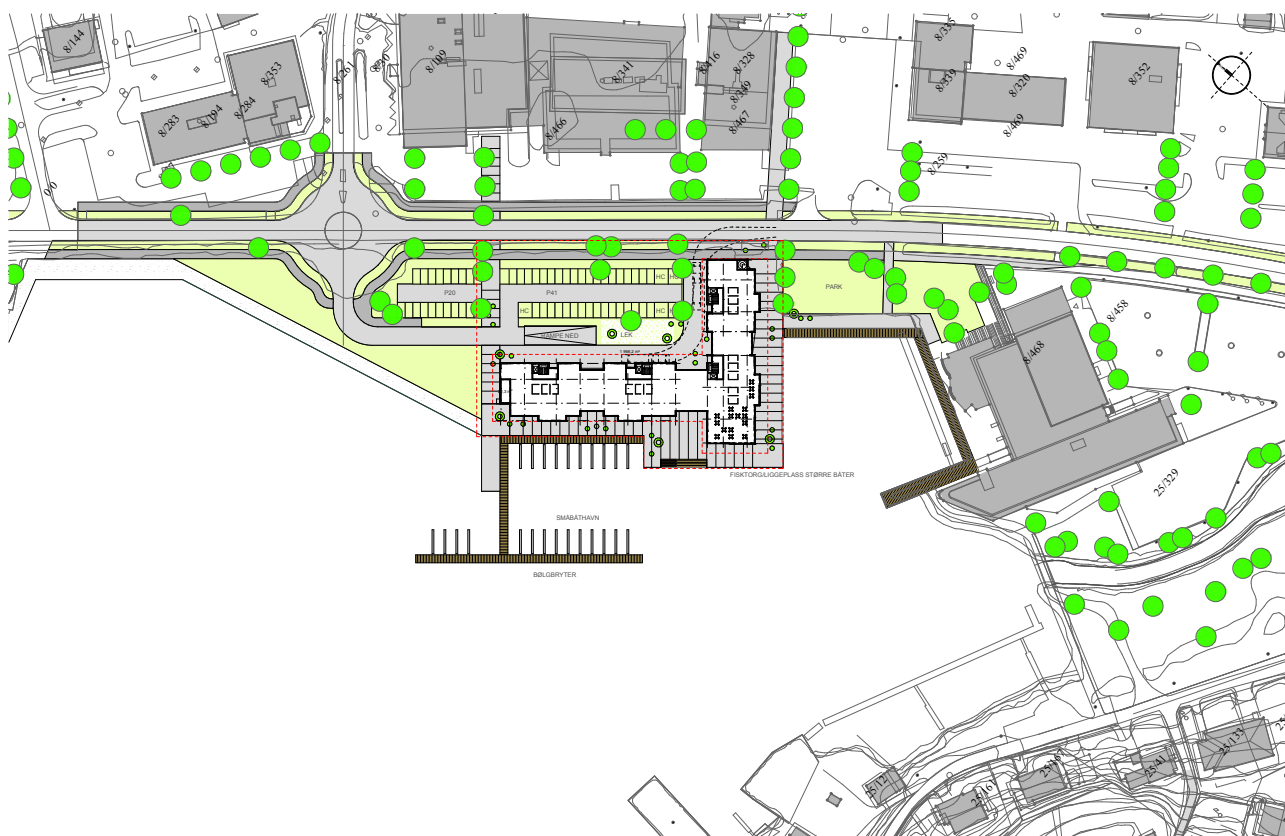
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

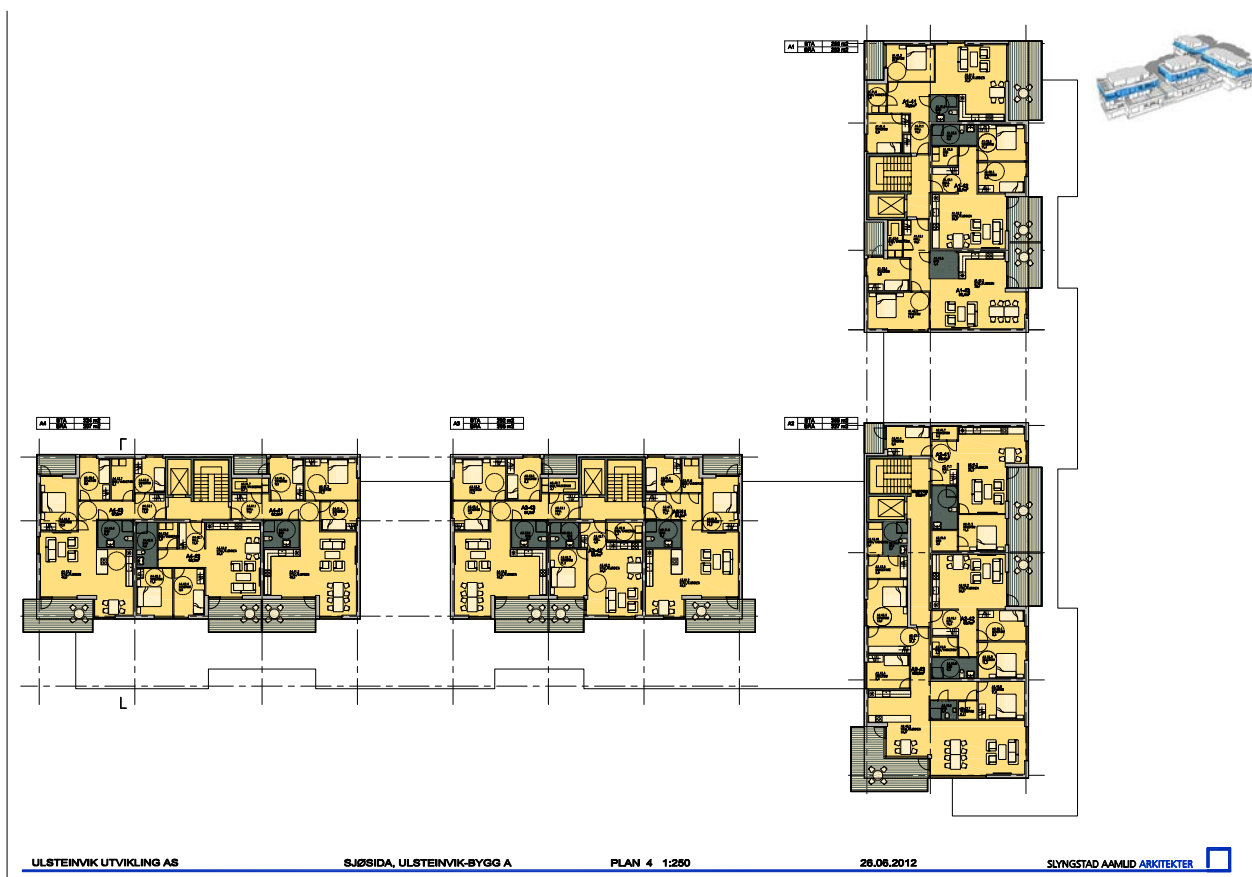
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen 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.

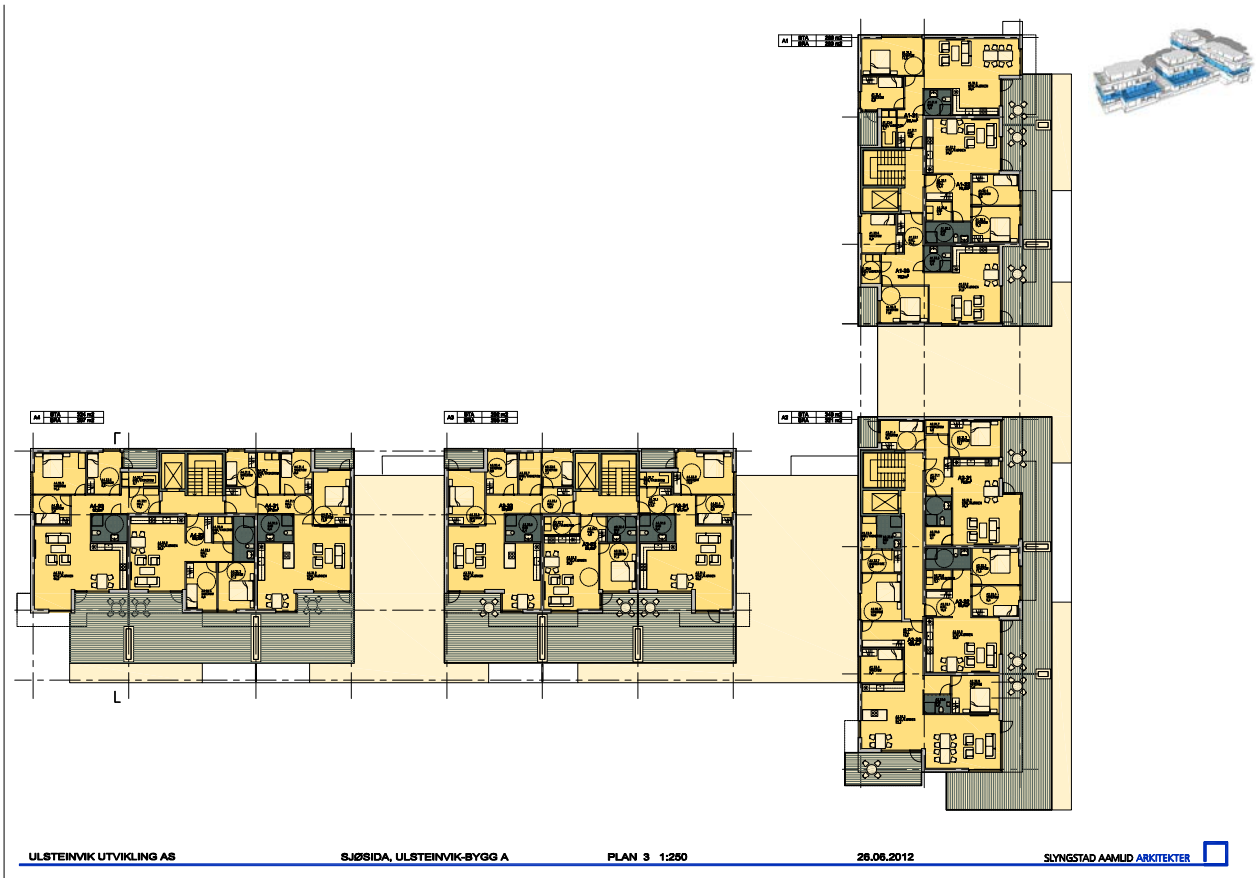
Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

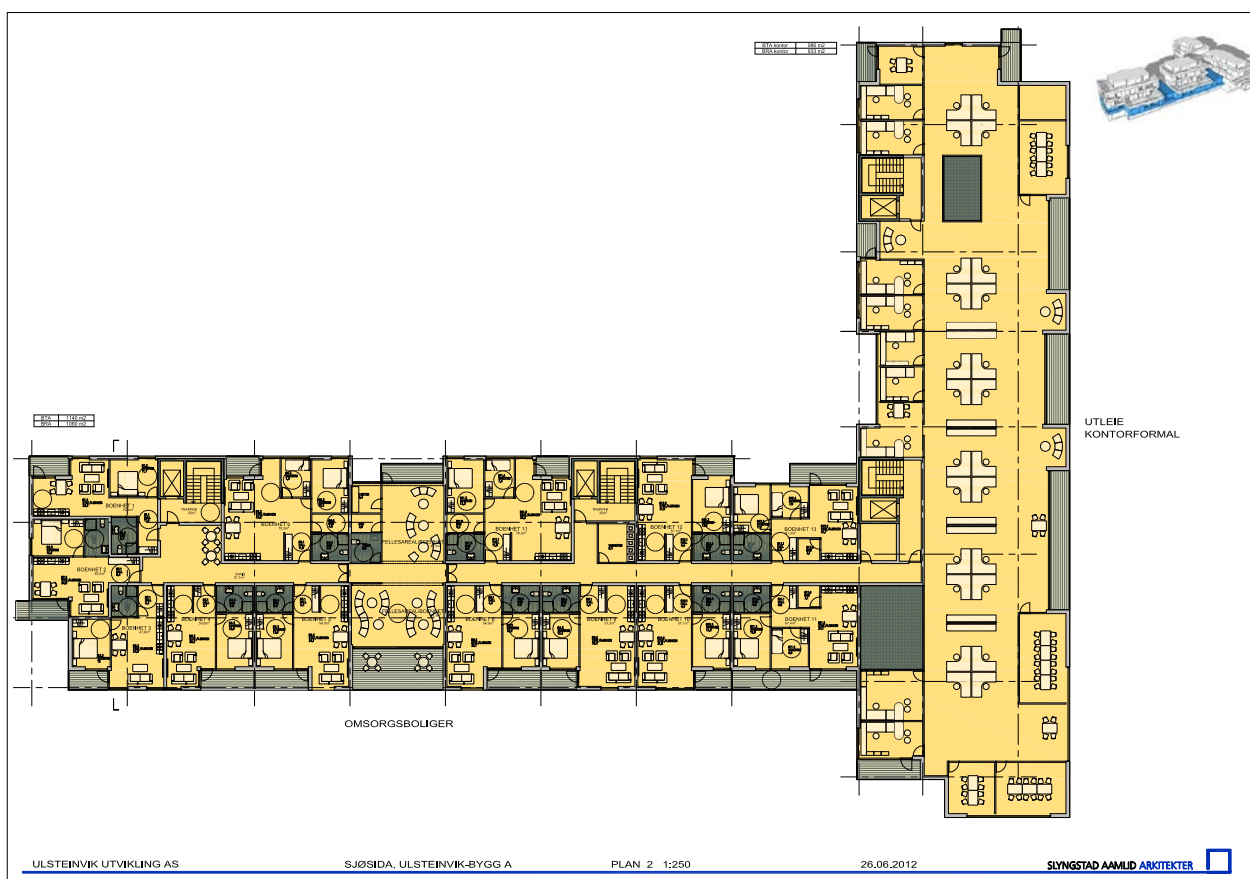
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

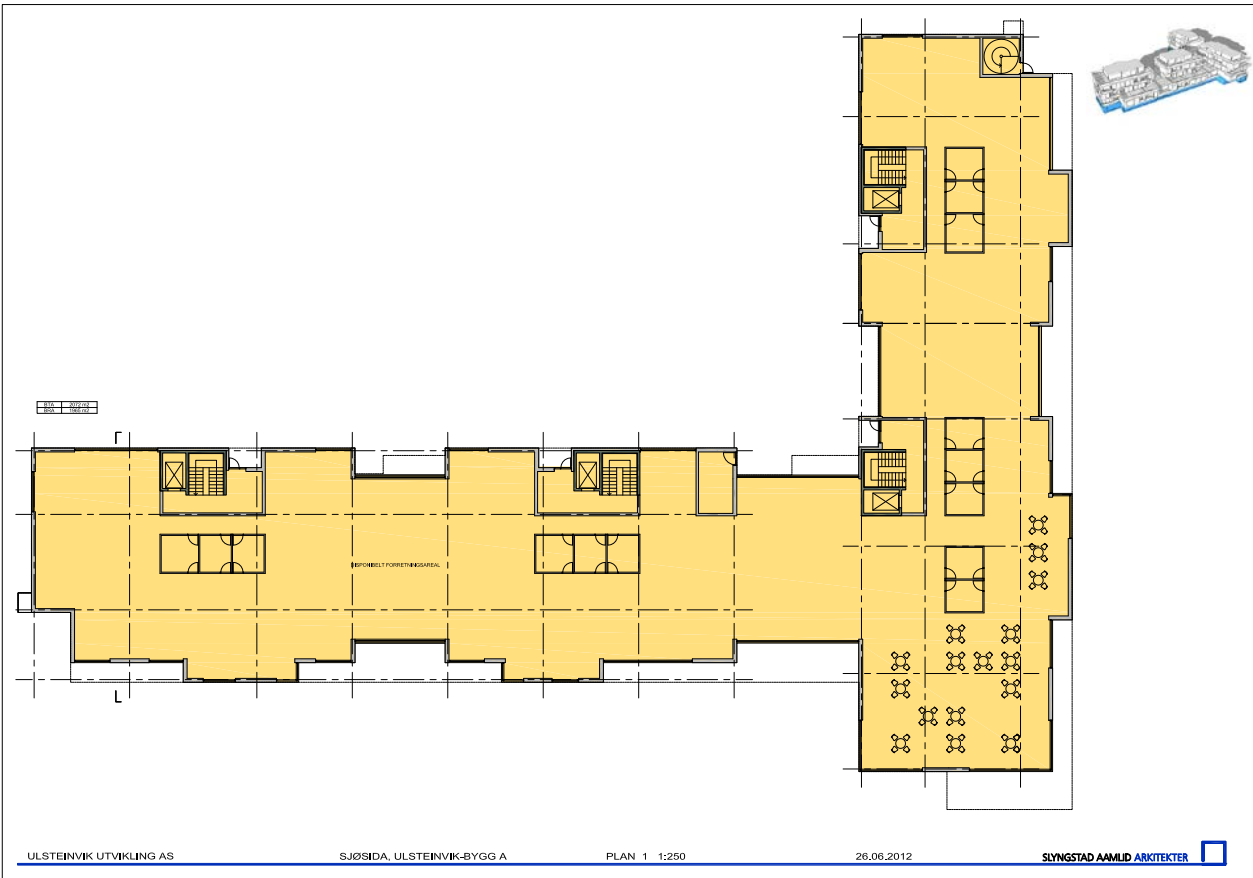


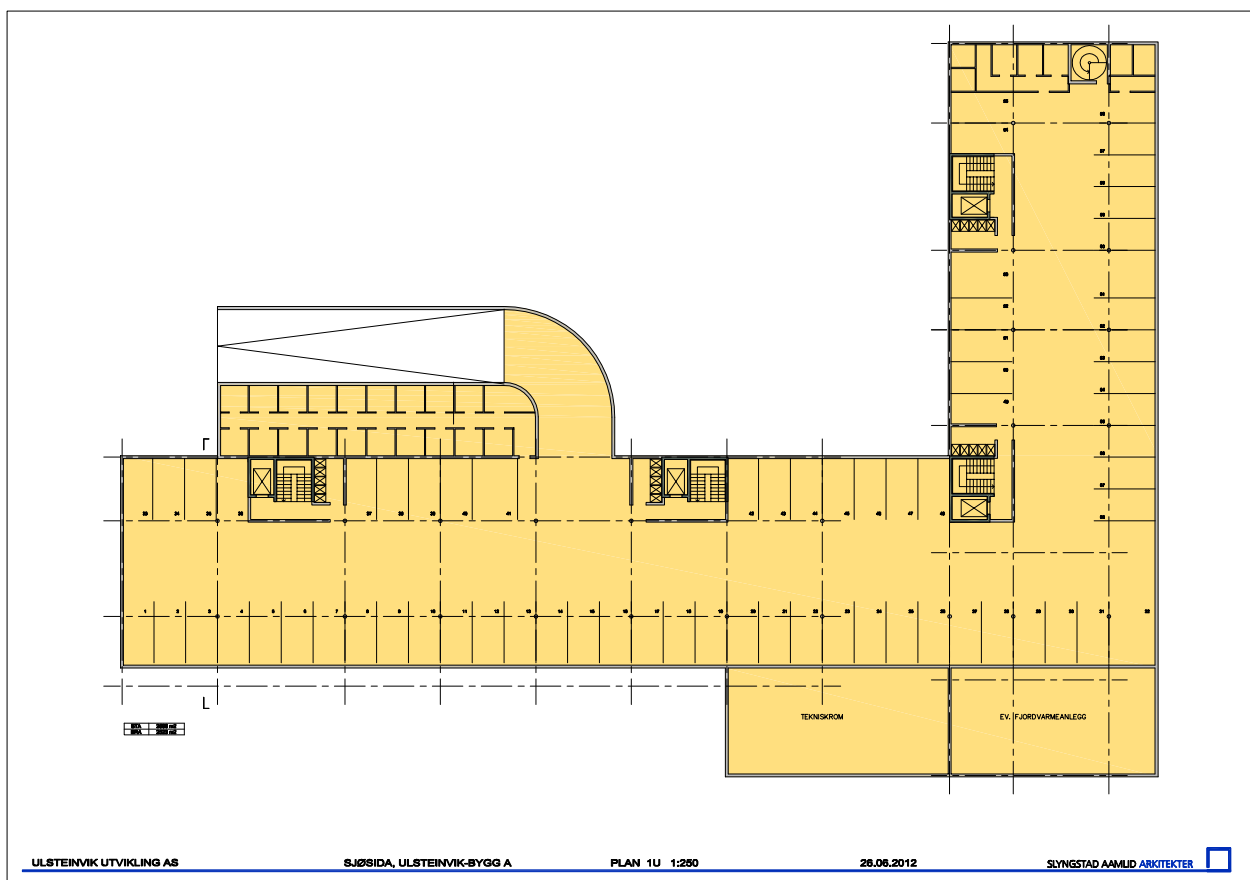














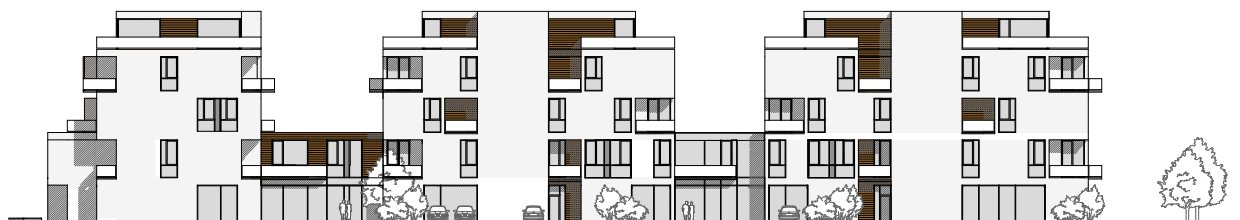
SØR-ØST



NORD-VEST



SØR-VEST



NORD-ØST







Vedtekter for sameiet Sjøside 1

fastsatt ved seksjoner i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) heter Sameiet Sjøside 1. Sameiet består av 28 boligseksjoner, 13 omsorgsboliger og næringsareal i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæring. Sameiebrøk for den enkelte enhet fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet og eiendommen, gnr. 8 bnr. 532 i Sjøside i ULSTEIN kommune, administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer av enhver art, samt ivareta alle andre saker av felles interesse

Vedtektene er bindende for alle seksjonseierne

§ 2

ORGANISERING OG RÅDERETT

Alle seksjonseierne er bundet av sameievedtektene og forpliktet til å delta i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten samt evt areal som er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsen som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Sameiermøtet kan vedta husordensregler. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på

disse kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Bruksenheten, tilleggsdelene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utsolgte parkeringsplasser (ved konstituering av sameiet) i plan 0 kan av utbygger Ulsteinvik Utvikling AS selges eller leies ut. Tilsvarende kan Ulstein Kommune leie ut eller selge sine parkeringsplasser. Ved utleie til andre enn sameiere kreves styrets samtykke. Fremtidig styre kan ikke motsette seg reseksjonering som følge av omdisponering av utsolgte parkeringsplasser.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller andre arealer som en sameier har enerett til å bruke.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesareal, vaktmesterutgifter, utgifter til hagestell og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Sameiet er også ansvarlig for oppvarming gjennom vannbåren varme og oppvarming av varmtvann. Bygningene og anlegg skal være fullverdiforsikret.

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

Utgifter vedrørende renovasjon til næringsseksjonene holdes utenfor sameiet. Utgifter til renovasjon til Boligene fordeles likt mellom boligseksjonene.

Kostnader drift parkeringskjeller for usolgte parkeringsplasser (jfr. Sameiets vedtekter datert 10.02.2015, §2. avsnitt 5) dekkes av den som har kjøpt/leid parkeringsplass, kostnader fordeles per parkeringsplass.

Parkeringsplass som disponeres av ikke seksjonseiere i Sameiet Sjøside 1 dekke sin andel, for hver sportsbod som tilsvarer

½ parkeringsplass betales som for ½ parkeringsplass.

Forretningsfører fastsetter på bakgrunn av budsjett godkjent av sameiermøtet etter innstilling fra styret den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarente og purregebyr.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført, med mindre lovgivningen anviser et større beløp.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes (BRA) areal. Areal av parkeringsplass, balkong og kjellerbod er ikke medregnet.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres sameiet, og fordeles etter sameiebrøk.

Den enkelte sameier betaler forskuddsvis pr måned et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal også dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet, samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen ovenfor i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 4**VEDLIKEHOLD**

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt tilleggsdelar og andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikeholdsplikten omfatter videre seksjonens tilleggsdelar.

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

§ 5**VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6**FORSIKRING**

Sameiet tegner bygningsforsikring på vegne av sameierne. Seksjonseierne tegner selv innboforsikring.

§ 7**REGISTRERING AV SAMEIERE**

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysning om

erverters/leietakers navn og fødselsnummer.

§ 8**STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. I sameier over 50 seksjoner skal det også velges to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 9**STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven § 31 rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret ved lederen og ett styremedlem sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi procura.

§ 10**OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, med

mindre annet er bestemt i lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en

sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På de ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14 OM SAMEIERMØTE

I sameier som inneholder både boligseksjoner og næringsseksjoner, regnes flertallet etter sameiebrøk med mindre annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder. Slik tilslutning må gis på sameiermøte etter at sameiet er etablert.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Dersom utbygger har inngått bindende avtale med forretningsfører på vegne av sameiet, kan denne avtalen ha en varighet på inntil 6 måneder.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra

sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18

FRAVIKELSE

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

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av

ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

Sameiet har frem til ferdigstilling av alle byggetrinn i prosjektet ikke anledning til å endre vedtektene uten utbyggers samtykke. Bestemmelsen er ment å gi utbygger handlingsrom til å ferdigstille øvrige byggetrinn, og vil bortfalle automatisk 31.12.2018.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 23

ETABLERING AV LADEPUNKT FOR EL-BIL/ HYBRID BIL.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiet eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

§ 24

ANNET

Den enkelte sameier har ikke rett til å endre utseende på fasade med f.eks. parabolantenner, markiser og lignende, uten skriftlig tillatelse fra styret.

.....

Revidert Sameiemøte

Sted, Ulsteinvik dato: 26.april 2021

Signatur:

for Sameiet Sjøside 1

Tegnforklaring

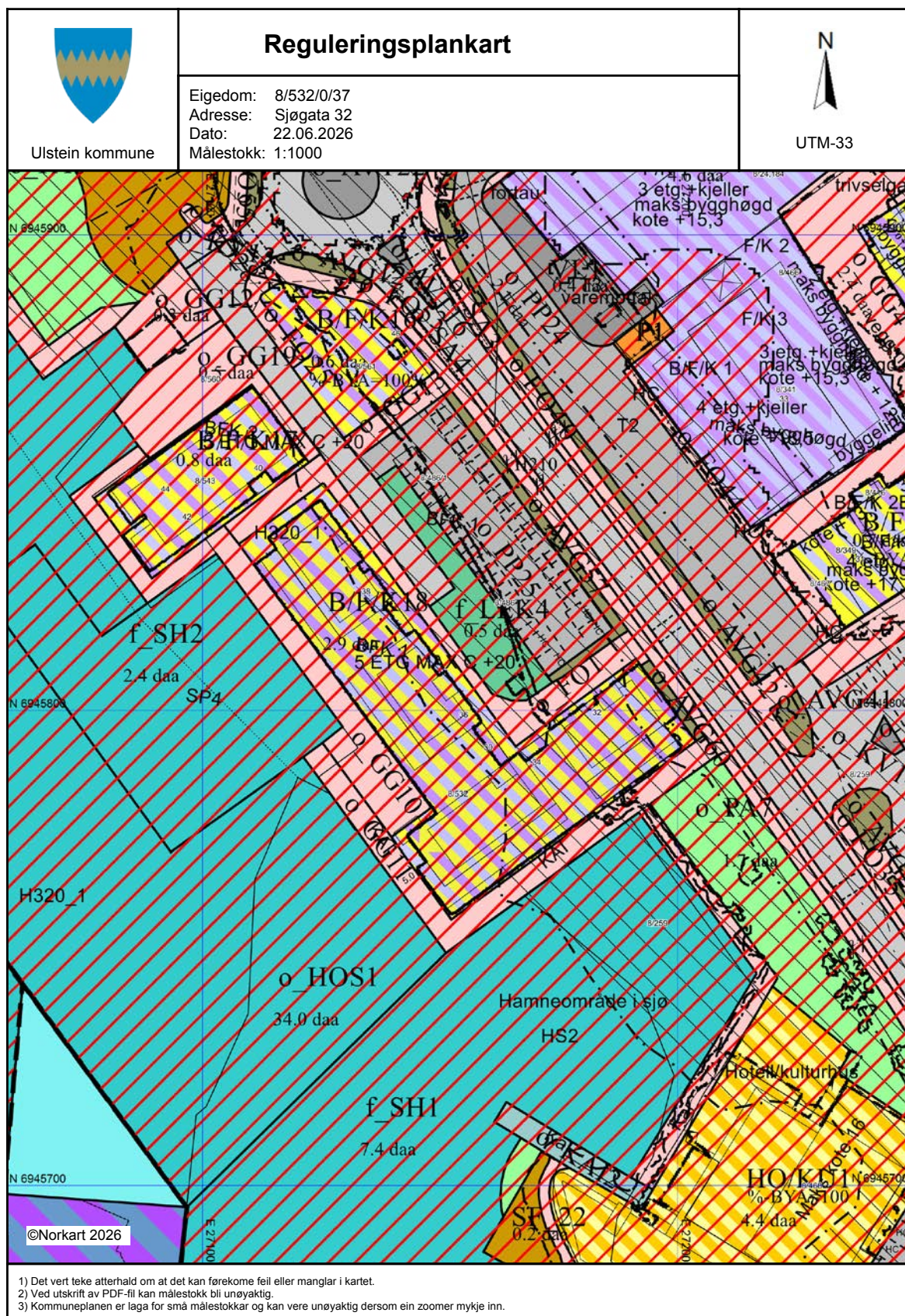
	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

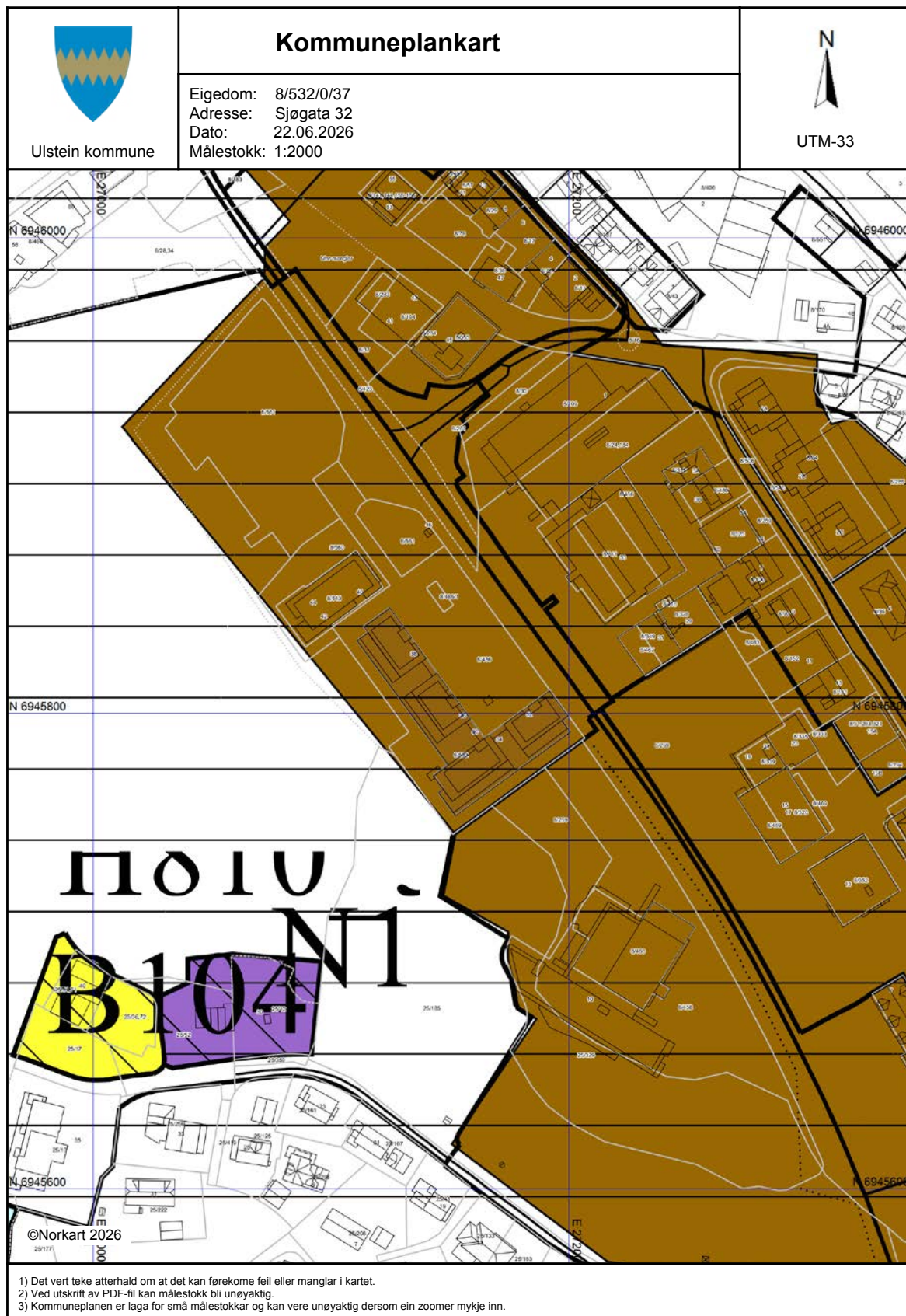
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



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

Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
 Hotell med tilhørende anlegg	
 Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
 Kjøreveg	
 Anna veggrunn	
 Gang-/sykkelveg	
 Gangveg	
 Parkeringsplass	
 Bussterminal	
 Kai	
 Hamneområde i sjø	
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)	
 Friområde	
 Park	
 Friområde i sjø og vassdrag	
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)	
 Privat småbåthamn (sjø)	
 Frisiktsone ved veg	
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)	
 Bustad/Forretning/Kontor	
 Forretning/Kontor	
 Kontor/Industri	
 Anna kombinert formål	
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
 Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-7)	
 Bustader	
 Sentrumsformål	
 Andre særskilt angitte bygninger og anlegg	
 Leikeplass	
 Leikeplass	
 Kombinert byggje- og anleggsformål	
 Bustad/forretning/kontor	
 Bustad/forretning/kontor	
 Forretning/kontor	
 Forretning/kontor	
 Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	
 Veg	
 Kjøreveg	
 Fortau	
 Fortau	
 Torg	
 Gangveg/gangareal/gågate	
 Gangveg/gangareal/gågate	
 Sykkelveg/-felt	
 Annan veggrunn - tekniske anlegg	
 Annan veggrunn - tekniske anlegg	
 Annan veggrunn - grøntareal	
 Annan veggrunn - grøntareal	
 Haldeplass/plattform	
 Hamn	
 Kai	
 Molo	
 Kollektivknutepunkt	
 Parkeringsplassar	
 Parkeringsplassar	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
 Grøntstruktur	
 Park	
 Park	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-6)	
 Hamneområde i sjø	
 Hamneområde i sjø	
 Småbåthamn	
 Småbåthamn	
 Naturområde i sjø og vassdrag	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
 Faresone - Flomfare	
 Faresone - Flomfare	
 Sikringsone - Frisikt	
 Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442	
 Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442	
 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging	
 Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø	
 Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø	
Reguleringsplan- Føresegsområde (PBL2008 §12-7)	
 Føresegsområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
 Sikringssonengrense	
 Støysonegrense	
 Angittomsyngrense	
 Gjennomføringsgrense	
 Føresegsngrense	
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
 Regulerings- og utbyggingsplanområde	
 Regulerings- og utbyggingsplanområde	
 Planen si avgrensing	
 Planen si avgrensing	
 Faresonegrense	
 Faresonegrense	
 Formålsgrense	
 Formålsgrense	
 Regulert tomtengrense	
 Byggjengrense	
 Byggjengrense	
 Planlagt busetnad	
 Bygninger som skal fjernast	
 Bygninger som skal fjernast	
 Regulert senterlinje	
 Regulert senterlinje	
 Frisiktslinje	
 Frisiktslinje	
 Regulert parkeringsfelt	
 Regulert parkeringsfelt	
 Regulert fotgjengarfelt	
 Regulert fotgjengarfelt	
 Målelinje/ avstandslinje	
 Målelinje/ avstandslinje	
 Avkjørsel	
 Avkjørsel	
 Påskrift feltnavn	
 Påskrift feltnavn	
 Påskrift reguleringsformål/arealformål	
 Påskrift reguleringsformål/arealformål	
 Påskrift areal	
 Påskrift areal	
 Påskrift utnytting	
 Påskrift utnytting	
 Påskrift breidde	
 Påskrift breidde	
 Påskrift kotehøgde	
 Påskrift plantilbehør	
 Påskrift plantilbehør	
 Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift	
 Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift	



Tegnforklaring

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

-  Bustadar - framtidig
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Næringsbygninger - framtidig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

-  Hamn - noverande
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.3)
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands
-  Farleier - noverande

Omsynsone (PBL2008 §11-8)

-  H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis gjelde

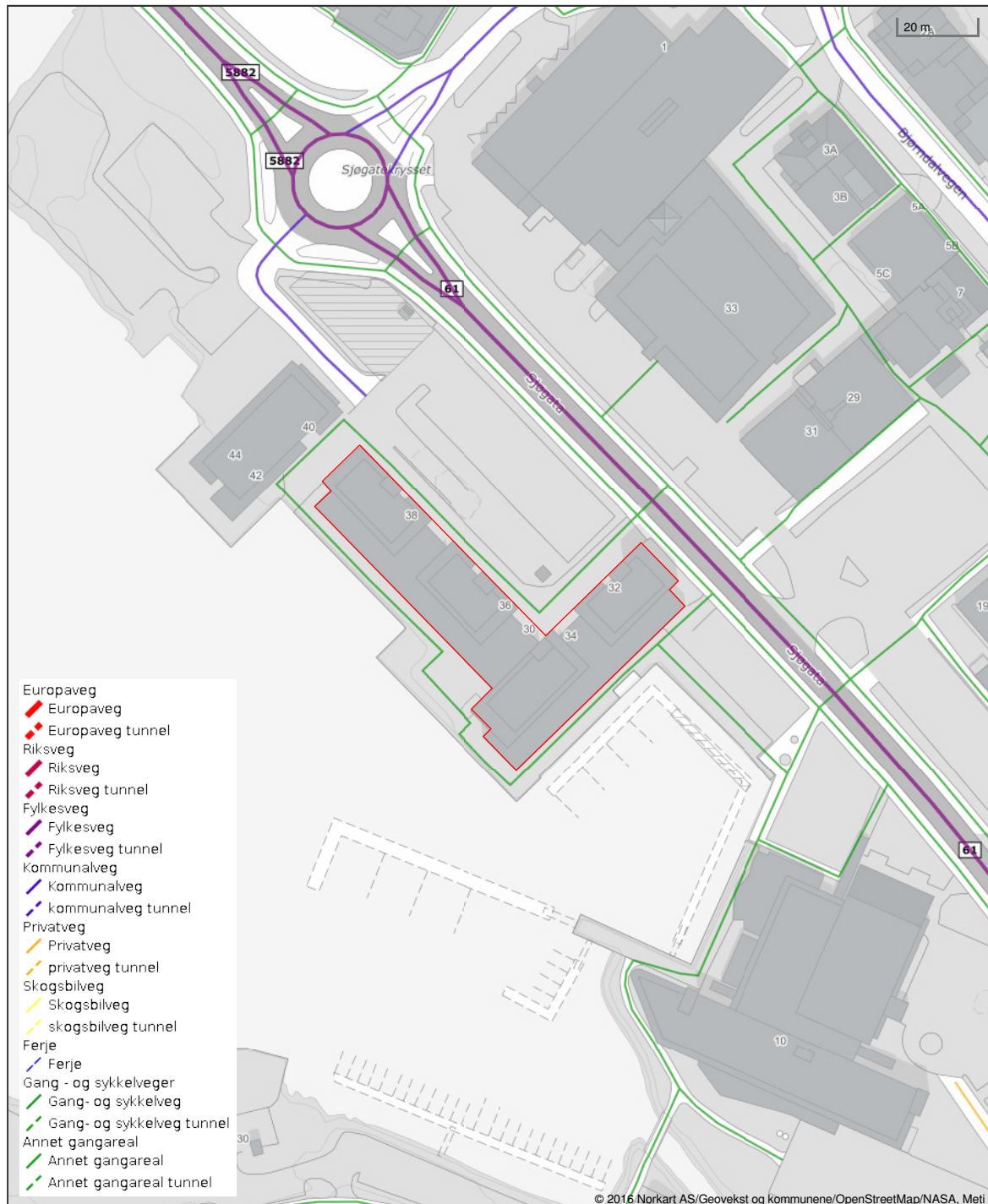
Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Angitt omsynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Kommune(del)plan - påskrift

Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/532//



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

Nabolagsprofil

Sjøgata 32 - Nabolaget Ulsteinvik sentrum - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Ulsteinvik skystasjon	2 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	28 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 9 min 🚶

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	8 min 🚶
447 elever, 27 klasser	0.5 km
Ulstein skule (1-7 kl.)	4 min 🚶
84 elever, 7 klasser	2.4 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min 🚶
324 elever, 25 klasser	0.8 km
Ulstein videregående skule	26 min 🚶
550 elever	2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Hotel Ulstein	5 min 🚶
🚗 Recharge Arena Ulstein	6 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

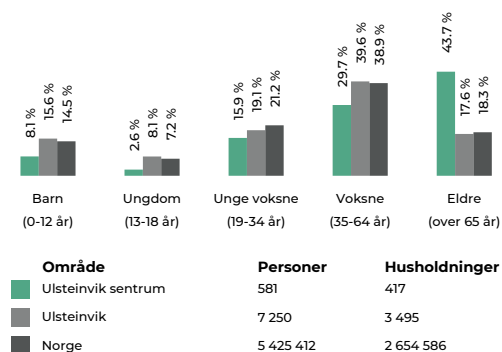
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
65 barn	1 km
Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år)	20 min 🚶
37 barn	1.4 km
Sætra barnehage (0-5 år)	22 min 🚶
43 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Ulsteinvik	6 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

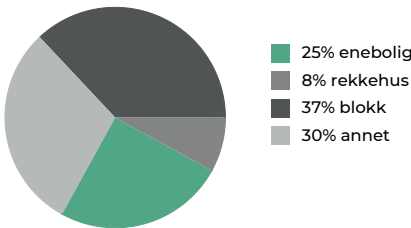
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

	Ulstein barneskole ballbinge Ballspill	8 min 	0.6 km
	Ulsteinvik skole Aktivitetshall, fotball	8 min 	0.6 km
	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	4 min 	
	Aktiv Trening Ulstein Varleite	7 min 	

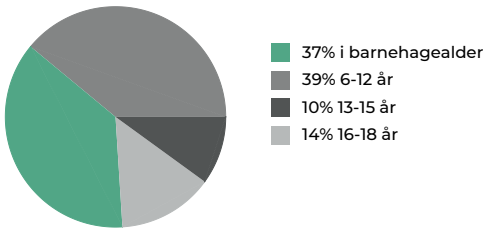
Boligmasse



Varer/Tjenester

	Blåhuset	3 min 
	Apotek 1 Ulstein	3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

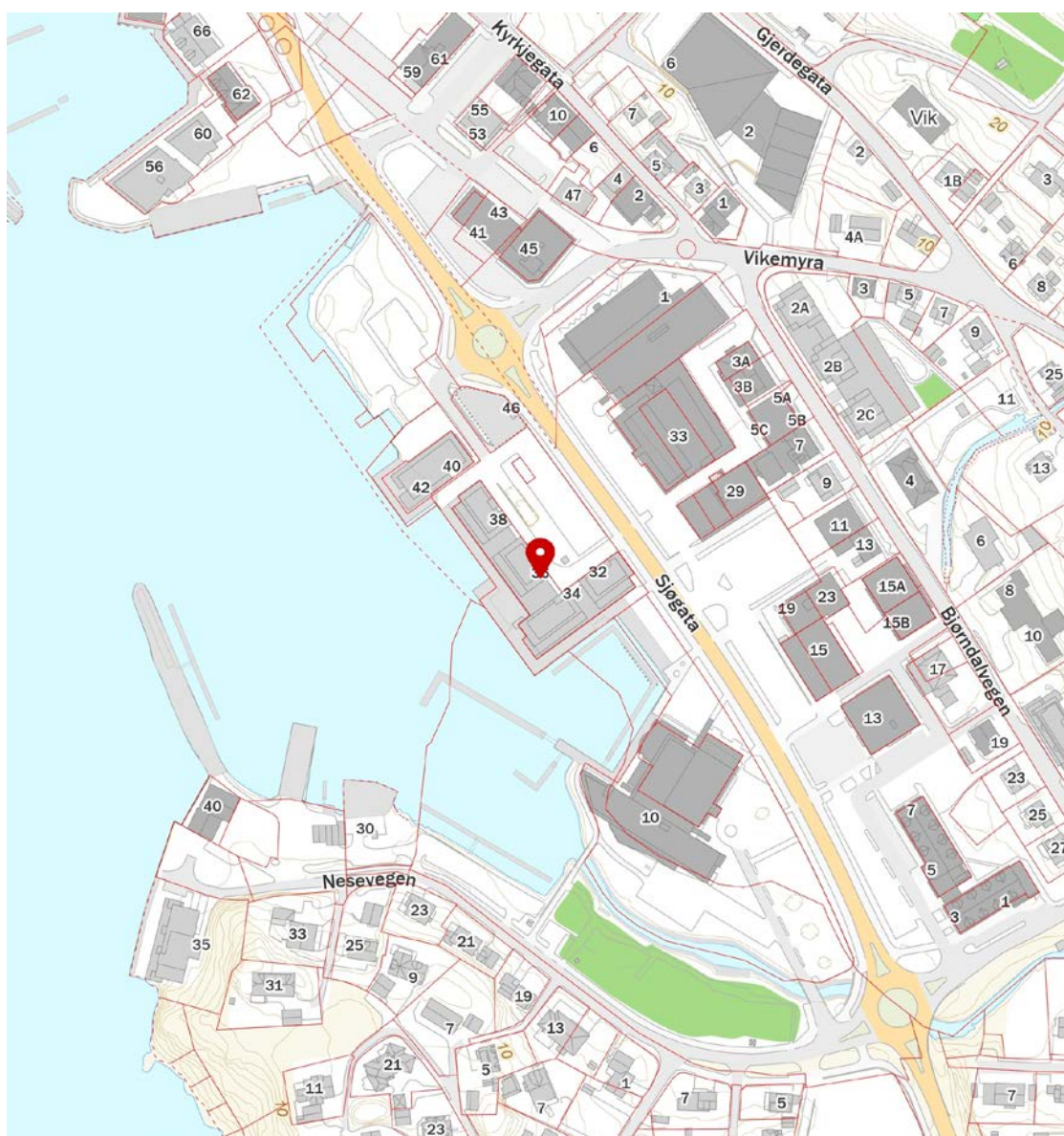
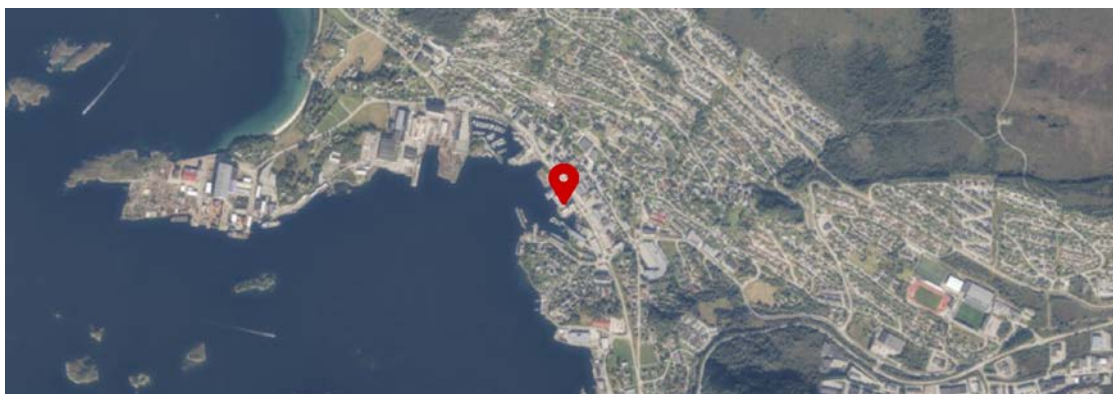


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separeert	13%	9%
Enke/Enkemann	16%	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 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

X 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 kontakinformasjon, 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: _____

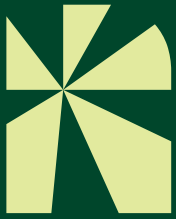
Sted/dato: _____

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.