notar



ULSTEINVIK

Vikegjerde 16E

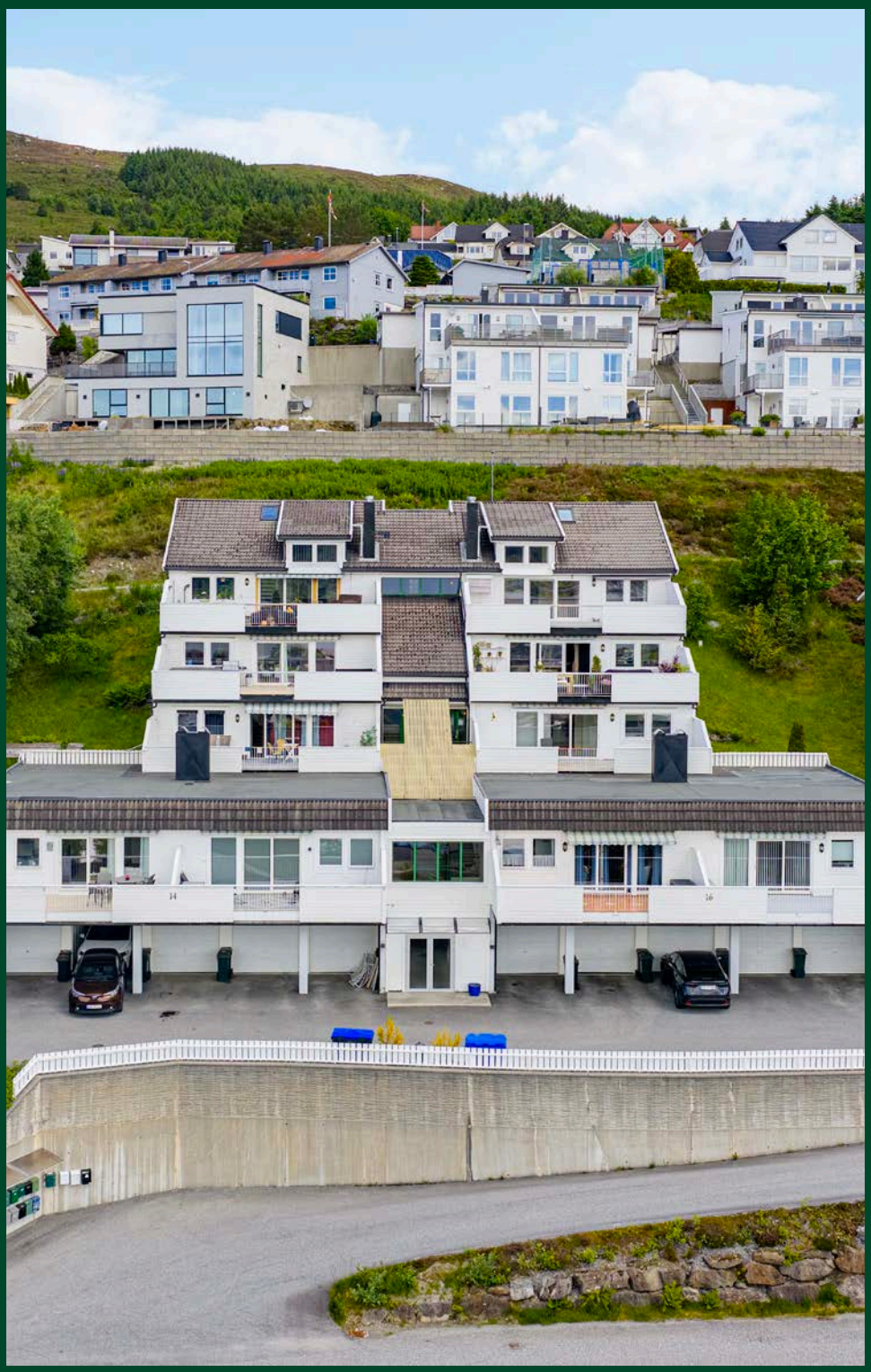
Leilighet | BRA-i/BRA Total 127/150 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 898 340,-

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

Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Stor og velholdt toppleilighet | Sentral beliggenhet | 3 sov | Garasje | Stor terrasse med nydelig utsikt





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	28
Vedlegg	41
Budskjema	112

Åpen budrunde

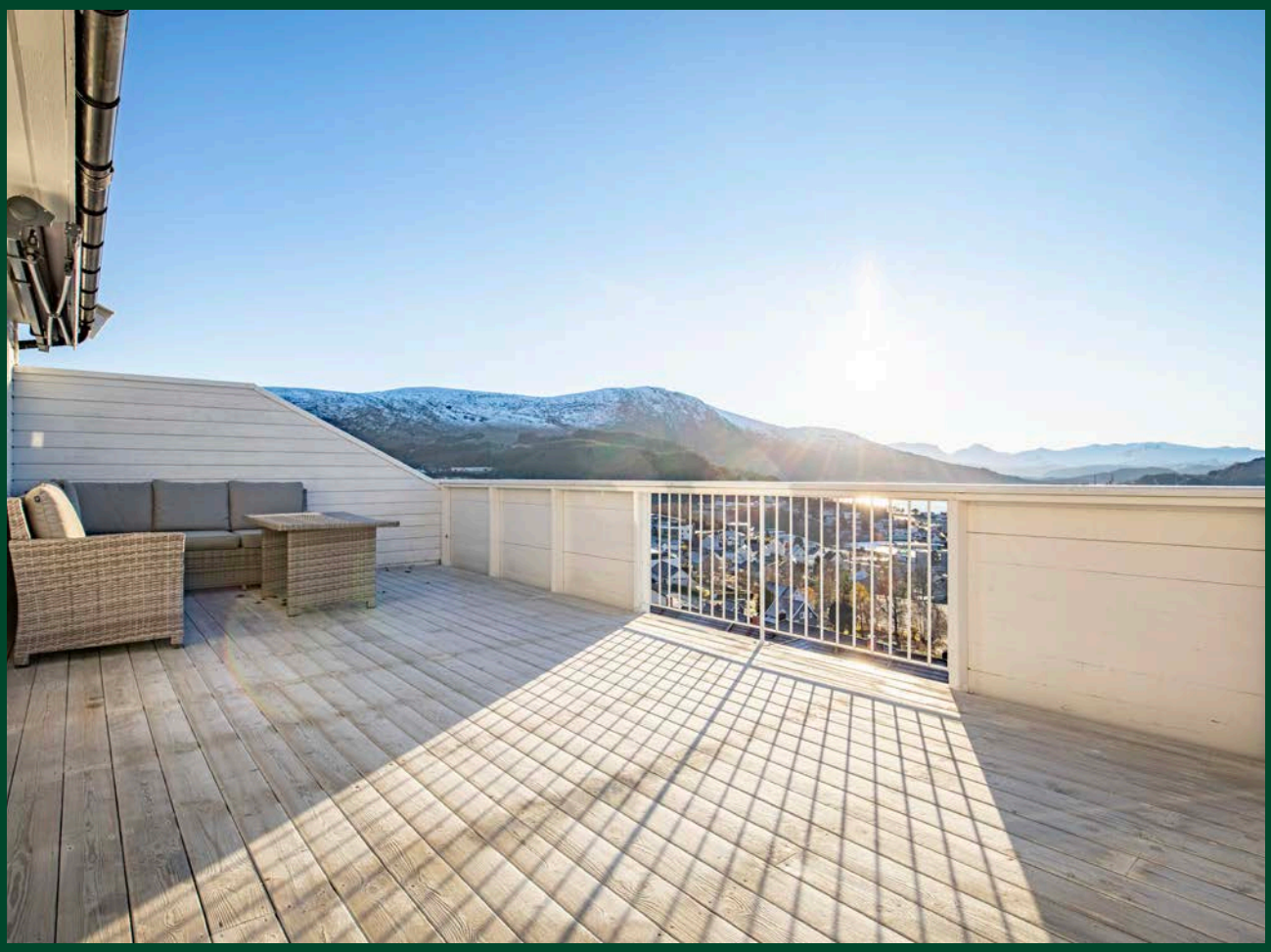
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

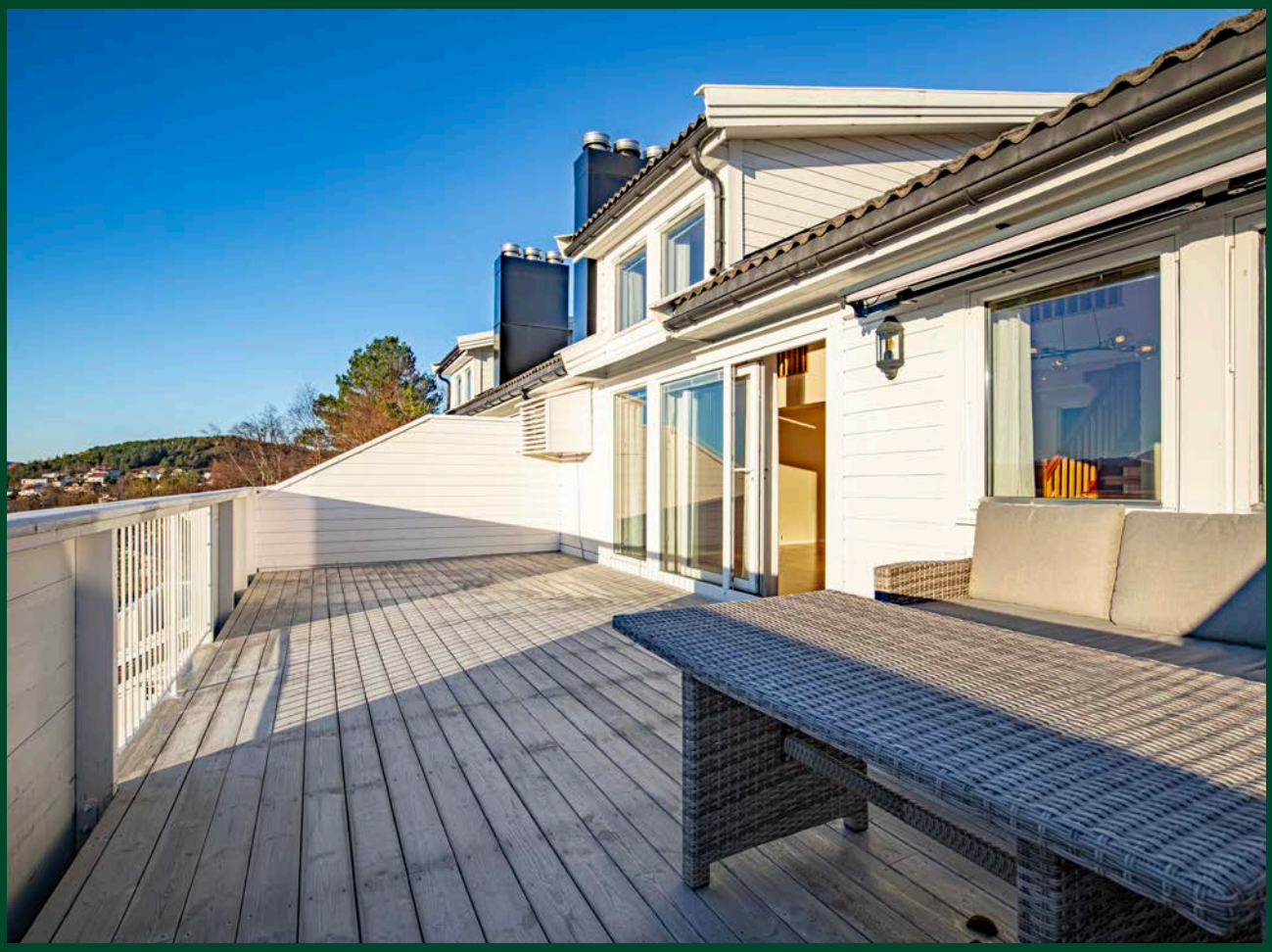
På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 3 790 000,-
Omkostninger	Kr 108 340,-
Totalpris	Kr 3 898 340,-
Fellesutgifter	Kr 3 315,-
BRA-i/BRA Total	127/150 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1999
Soverom	3
Etasje	4





Din megler



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

mmk@notar.no
934 28 322







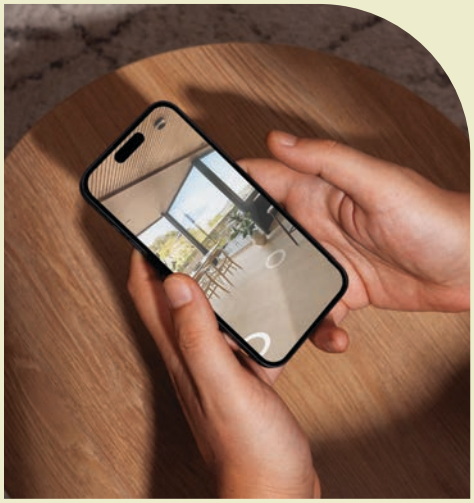
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.

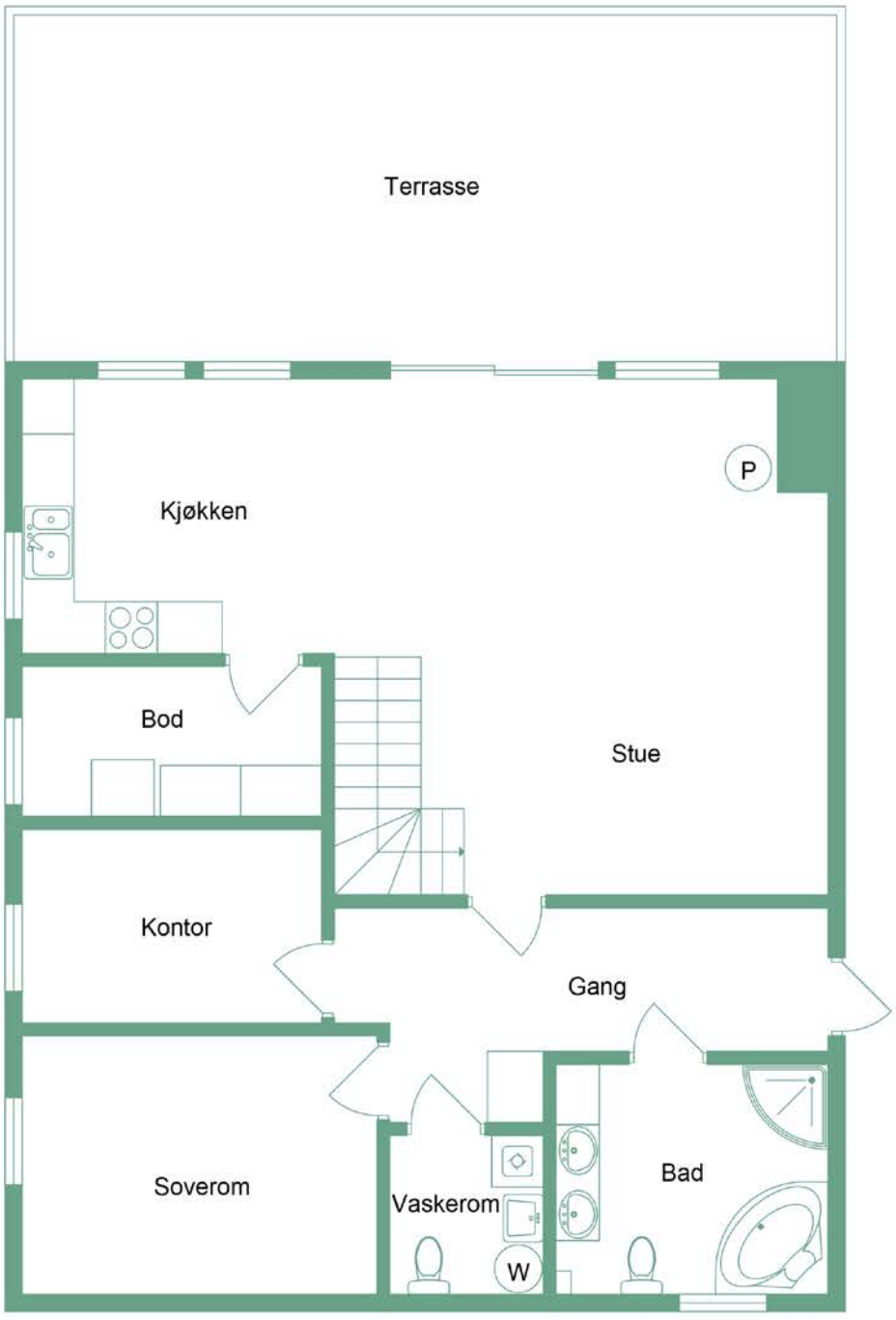
Visningen som aldri stenger

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.



Vikegjerde 16E

Plantegning



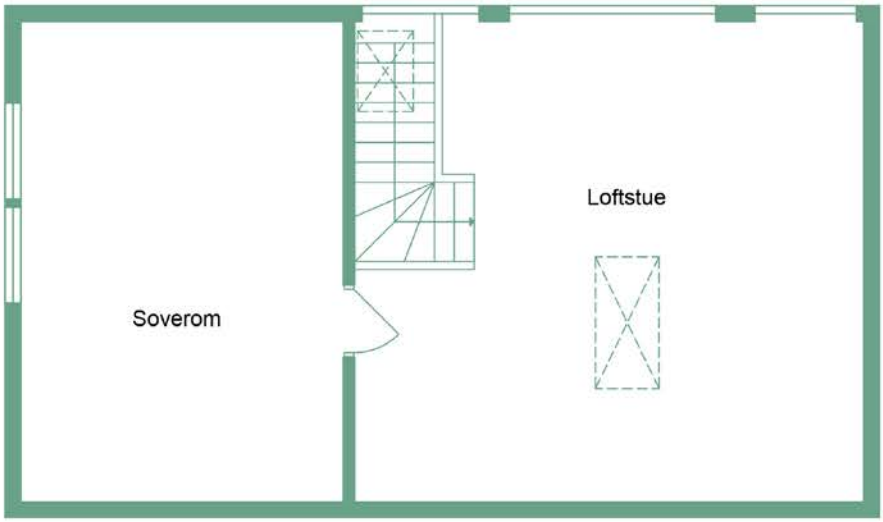
Vikegjerde 16E

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Vikegjerde 16E

Loft

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Loft er ikke godkjent fr varig opphold. Kjøper rådes til å søke bruksendring.

































Velkommen til Vikegjerde 16E

Velkommen til Vikegjerde 16E!

Stor terrasseleilighet som toppleilighet med 3 soverom, stor terrasse, garasje og svært gode sol- og utsiktsforhold, fint og sentralt beliggende i Ulsteinvik. Leiligheten ligger i 4. og 5 etasje i terrassehus oppført i 1999, og leiligheten har et innvendig BRA på 127 kvm.
Sydvestvendt terrasse på 32 kvm med tilkomst fra stuen har gode solforhold og nydelig utsikt!
I tillegg har leiligheten garasje og boder på til sammen 23 kvm.

Felles tomt for sameiet på 2013 kvm. Leiligheten har tilkomst via felles, overbygget trappeoppgang.

Fra leiligheten er det gangavstand til barnehager, skoler, dagligvare, turområder og Ulsteinvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter.
Fra leiligheten er det også kort vei til idrettsanlegg og videregående skole.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende Vikegjerde i Ulsteinvik. Et rolig og sentrumsnært område med kort vei til flotte turområder, skoler og barnehager.

Adkomst
Kommunal adkomstvei.

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





Vikegjerde 16E

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer
3-0225/26

Selger
Øyvind Magnus Kopperstad

Matrikkel
Gårdsnummer 8, bruksnummer 421, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Vikemarka Terrasse Gnr 8 Bnr 421 med orgnr.: 898162362 i Ulstein kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
D

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
Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 2.013 kvm.

Beskrivelse av tomt
Sørvest vendt felles tomt for sameiet opparbeidet med forstøtningsmur med malt tre-gjerde, betongblokker, gressarealer, beplanting og asfalt.

Sameiebrøk
185/1418

Takst
Tilstandsrapport datert 17.11.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

Byggeår
1999

Byggemåte
LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Leiligheten er oppført med grunnmur, ringmur og fundamenter av betong.

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

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON
Takkonstruksjonen er utført med takstoler, sperrer og limtre med undertak av trefiberplater og tekking av betongtakstein. Takrenner, takstige og pipekledning er av metall, og taket har takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall.

ETASJESKILLE
Etasjeskille er i bjelkelag med sponplategulv, og deler av hovedplan har gulv mot grunnen av betong.

VINDUER/DØRER
Vinduene er av malt tre med to lags glass, hvor ett vindu har utvendig kledning av metall. Terrasseskyvedør er av pvc med to lags glass, ytterdøren er formpresset og

malt.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Terrassen er bygget med trebjelkelag, sponplater, taktekking av papp og terrassebord, med rekkverk og levegg av malt tre og deler av rekkverk i metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG
Taktekking
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takrennesystemet er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid.
- Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette kan utgjøre en sikkerhets risiko.
- Det mangler godkjent feieplattform ved piper.

Takkonstruksjon/Loft
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Terrasse
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrassebordene er avsluttet mot levegger uten bruk av beslag.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

INNVENDIG
Overflater - gulv
- Det er påvist noe mindre knirk i deler av gulvene.

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Det er registrert nivåforskjell mellom gang og våtrommene som er større enn 25 mm.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Ifølge eiers egenerklæring har det vært skjeggkre i leiligheten, og det er sanert ved bruk av gift.

KJØKKEN
Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Benkeplatene ved vasken og oppvaskmaskinen har fuktskader.

Stue/kjøkken > Avtrekk
- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet har ikke tilfredsstillende effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger
- Vannledningene er eldre enn 15 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidige funksjon.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Det foreligger ikke dokumentasjon på service utført på anlegget de siste to årene, eller service er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
VÅTROM
Bad > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
VÅTROM
Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

ELEKTRISK ANLEGG
El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i enkelte gulv.
Avvik: • Det mangler samsvarserklæring for hele el installasjonen.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og utarbeider lovpålagt dokumentasjon.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
• Det bør fremskaffes lovpålagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.
• Det anbefales kontroll av en kvalifisert elektrofaglig

person, dette med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på installasjonen.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021. Selgeren ønsker å trekke frem følgende:

Punkt: 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Arbeidet utført av: Gjerde Rør
Beskrivelse: Bytte av pakninger på sisterne, div. Også Svein Roppen og Pers VVS.

Punkt: 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Fjernet med gift.

Punkt: 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Arbeidet utført av: N/A
Beskrivelse: Eg er elektrikar. Fulgte ikkje med samsvarserklæring ved kjøp.

Punkt: 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

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

Punkt: 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Arbeidet utført av: Ufaglært
Beskrivelse: Maling, flislegging, m.m.

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

Punkt: 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar: Ja
Beskrivelse: Vedlikehald av tak.

Punkt: 29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Hadde skjeggkre med meg tidlegare, forsvann etter bruk med gift.

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
- Montert ny innerdørblad av typen kompakt ifølge eier.
- Terrassedekket ble slipt og oljet ifølge eier.

2024:
- Montert ny lyd og branndør ifølge eier.
- Flislagt garasjegulv, ny belysning og hyllesystem ifølge eier.
- Montert veggmontert solmarkise terrasse ifølge eier.

2023:
- Ny vedovn ble montert ifølge eier.
- Varmelement i varmtvannstanken ble utskiftet ifølge

eier.
- Montert skillevegger i garasje ifølge eier.

2022:
- Montert smarthus med straumstyring, alle lyskjelder bytt til LED, nye downlights, smarte dimmere og termostater utskiftet av eier.
- Ny varmtvannstank ble montert ifølge eier.

2021:
- Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.
- Stue, kjøkken og gang er byggemeldt med åpen løsning. Det er satt opp vegg mellom gang og stue/kjøkken.

2019:
- Terrassebordene ble utskiftet ifølge tidligere eier.

2017:
- Et stue vindu ble utskiftet ifølge tidligere eier.
- Terrassedør ble utskiftet ifølge tidligere eier.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Vestre del Vikemarka (H-felt) datert 07.11.1996 viser at eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i felt BK2.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 2 013 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK2

Bustader, terassehus, rekkjehus o.l.. felt BK
§ 9
I felt BK 1 kan det oppførast rekkjehus og tomannsbustader, i felt BK 2 kan det oppførast terrassehus medan det i BK 3 kan oppførast terrassehus og rekkjehus.
For rekkje- og tomannsbustadene skal BYA vere lik eller mindre enn 35%, bygningane kan oppførast i 2 etasjar, evt. terrengtilpassa halvetasjar, maksimal mønehøgd er 8 m over gjennomsnittleg opprinneleg terreng og maksimal gesimshøgd er 6 m.
Terrassehusa skal ikkje ha høgre grad av utnytting enn den utnytting eksisterande terrassehus i det enkelte delområde har.

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

§ 11
For terrassehus skal det vere minst 1 overdekka bilplass pr. bustad, og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på felles parkeringsplass.

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

Kommuneplankart og reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe, vedovn med glass og varmekabler i enkelte gulv.

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

Parkeringsforhold
Leiligheten har garasje i kjeller.

I arealoppstillingen er kjeller oppgitt med 20 m2 BRA-e, og romfordelingen angir garasje og bod.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Kommunalt vannverk
Tilknytning avløp: Kommunalt avløp

Offentligrettslig pålegg
Pålegg frå ELTILSYNET i Mørenett AS, omtalt i dokument datert 08.09.2020, om å utbetre avvik i sikringsskap ved at kabelinnføringar/opningar for kabelinnføringar skulle tettast og at aluminiums kabel kopla direkte inn på inntakssikring berekna for kobbar skulle rettast ved montering av overgangar AL/CU; frist for retting er ikkje oppgitt i dokumentet.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «nybygg terrassehus», seksjon nr. 2 på Vikegjerdet 16 E, gnr. 8 bnr. 421, datert 11.12.1998.

Brukstillatelsen hadde følgende merknader:
1. Ventilator på kjøkken må koplast til.
2. Det skal monterast husnummer.
3. Det må monterast ubrennbar plate under feieluka.
4. Rørgjennomføringar frå garasjebod må tettast med brannhemmande materiale.
5. Ein må kome attende til arbeidstilhøva på taket for feiaren.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder;
- Loftet er byggemldt som lagerrom, og loftstuen og soverommet på loftet er dermed ikke godkjent for varig opphold. Innvendig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.
Kjøper bør søke om bruksendring av arealet.
Kommunen vil kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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 tre plan og inneholder følgende:

Loft:
BRA-i 33 kvm: Stue og soverom

4. etasje:
BRA-i 94 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom og 2 soverom
BRA-e 3 kvm: Bod/soverom
TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 20 kvm: Garasje og bod

Standard

LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har lakkerte, profilerte skapfronter og benkeplater i laminat med vask. Over benkeplatene er det fliser. Det er utsparing for mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM
Bad 4. etasje:
Badet har himling med malte plater, vegger med malt strie og fliser, samt flislagt gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel vask, wc, dusjkabinett og boblebadekar.

Vaskerom 4. etasje:
Vaskerommet har himling med malte plater, vegger med malt strie og gulv med vinylbelegg. Rommet er utstyrt med skyllekar, wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

OVERFLATER
Gulv: Laminatgulv, lakkert parkett og fliser.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Kobberrør.
- Avløpsrør: Plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft-til-luft-varmepumpe fra 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer, takpunkt for lamper og downlights samt varmekabler i enkelte 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

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 parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, vegglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Arealer
BRA - i: 127 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 150 m²
TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 20 m² Garasje og bod
4. etasje
BRA-i: 94 m² Stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom og 2 soverom
BRA-e: 3 m² Bod/soverom

5. etasje
BRA-i: 33 m² Stue og soverom

TBA fordelt på etasje
4. etasje
32 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Sørvest vendt felles tomt for sameiet opparbeidet med

forstøtningsmur med malt tre-gjerde, betongblokker, gressarealer, beplanting og asfalt.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse
Kommentar:
Loft. Stue og soverom er byggemeldt som lagerrom, og ikke godkjente rom for varig opphold og dagens bruk. Stue, kjøkken og gang er byggemeldt med åpen løsning. Det er satt opp vegg mellom gang og stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Ja

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Svar: Ja
Kommentar: Bruken av loft til boligformål er ikke omsøkt og godkjent

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 790 000,-

Kommunale avgifter
Kr 11 320,- pr år 2025

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

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

Eiendomsskatt
Kr 3 646,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendommen har til nå vært fritatt for eiendomsskatt fordi den er kommunal eiendom. Det er vedteke fritak for eigedomsskatt på kommunale eigedomar. Ved eierskifte bortfaller dette fritaket, og eiendommen vil dermed bli ilagt eiendomsskatt.

Felleskostnader
Kr. 3 315,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgiftene inkluderer bygningsforsikring, snøbrøyting, lys på fellesareal, diverse verktøy og vedlikehold av fellesarealer. Sameiet hadde en total formue på 151 658 kr per 31.12.25.

Formuesverdi - Primær
Kr. 910 505,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 642 018,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 3 790 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 94 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 108 340,- (Omkostninger totalt)
---

kr. 3 898 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

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

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

1516/8/421/2:
06.05.1998 - Dokumentnr: 5111 - Bestemmelse om veg
Gjelder rett til bruk av felles tilkomstveg etter salg av boenheter på eiendommene.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:421
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1999 - Dokumentnr: 5404 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder bod og garasje.

06.05.1999 - Dokumentnr: 5404 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/1418
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 10

Grunnboksdato
20.11.2026

Forsikringsselskap
Eika forsikring

Polisenummer
9940321

Om sameiet
Sameiet Vikemarka Terrasse Gnr 8 Bnr 421, med organisasjonsnummer 898 162 362, ligger i Ulstein kommune.

Fellesutgiftene inkluderer bygningsforsikring, snøbrøyting, lys på fellesareal, diverse verktøy og vedlikehold av fellesarealer. Sameiet hadde en total formue på 151 658 kr per 31.12.25.

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert

Andel Formue
Kr. 37 000,-

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

Sameiets årsresultat for 2025: Overskudd på kr. 11 911,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Årsmøtet godkjenner at det blir gjennomført oppgraderinger på utelys og EL-anlegg. Det blir også inkludert utendørsstikk for bod, minimum 16A D-karakteristikk, samt lys i bod.
Årsmøtet godkjenner fremlegg til budsjett slik det ligg føre og justerer opp fellesutgifta med 15% fordelt på sameiebrøkken frå 01.05.2025.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Beboere i øverste etasjer er bekymret for tilstanden på taket, der det siste to årene har vært rundt 20 knuste takstein og råtne vindskeier (dokumentert med bilder på årsmøte i 2024).
Montere dørstoppere, evt se på installasjon av nye dører.
Få kvadratbygg til å gi tilbud på utbedring/bytte/rep av tak.
Få tilbud på utviding til tre felt for gjesteparkering med S maskin.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i

felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

Forretningsfører

Jostein Lange Bergset

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt
Sameierene har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at bruksenhetene er i god og forsvarlig stand.
2. Beboere i hver etasje plikter å holde rent i oppgang i etasjen og en trapp ned. Skal vaskes en gang per. Måned eller ved behov.
3. Beboerne plikter å levere dunk med papiravfall ihht. sendt og oppslått liste. Den måneden man har levering av dunk med papiravfall plikter man også å holde rent i inngangspartiet. Feie evt. spyle med vann, holde vindu i inngangsdør rent, holde platt på utsiden ren og fri for ugress rundt kanten, fjerne snø ved behov.
10. Alle beboere skal bidra til å holde orden i felles bod under trapp i inngangspartiet.
11. Vi har ingen vaktmestertjeneste, beboere som finner defekte lys i utelys og i oppgang skal være behjelpelig med å skifte lyspærer.
12. Alle leiligheter skal ha røykvarslere og beboere skal være kjent med avstenging av vann til leilighetene.
vi. Alle leilighetene oppfordres til å holde leiligheten vedlike og ryddig, særlig terrasser.

Dugnad
9. Det kan avholdes dugnader i sameiet når styret finner det nødvendig. Innkalling til dugnad skal skje skriftlig med minst to ukers varsel til sameierne.
16. Alle sameiere har plikt til å bidra i felleskapet, delta på møter, dugnader og være villig til å inneha styreverv.

Diverse opplysninger

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter

eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
24.11.2026

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 50000.00 - (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud

elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Vikegjerde 16E

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Husordenregler
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

Tilstandsrapport

Leilighet

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK

ULSTEIN kommune

gnr. 8, bnr. 421, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 17.11.2026 **Rapportdato:** 23.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2085 **Eiendomsverdi ref nr:** DX3245

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS **Takstingeniør:** Øyvind Tjervåg **Vår ref:** Øyvind Tjervåg

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Takstingeniør/rapportansvarlig

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

Møretakst

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

møretakst

Rapportansvarlig



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

NITO

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, takstige og pipekledning av metall. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre med undertak av trefiberplater. Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med to lags glass. Ett vindu med utvendig kledning av metall. Terrasseskyvedør av pvc med to lags glass. Formpresset malt ytterdør. Bjelkelag av tre med sponplater med taktekking av papp med terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt. Deler av rekkverk av metall. Grunnmur, ringmur og fundamenter av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak med malte plater og vegger med malt strie. Gulv med laminatgulv, lakka parkett og fliser. Etasjeskille i bjelkelag med sponplategulv. Deler av hovedplan har gulv mot grunnen av betong. Elementpipe og brannmur murpusset malt med feieluke. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålplate. Trapp og rekkverk av tre lakka med åpne trappetrinn. Formpressede malte innerdører. To innerdører med glassfelt. Malte garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad. Tak malte plater. Vegger malt strie og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning med dobbel vask, wc, dusjkabinett og boblebadekar. Vaskerom. Tak malte plater. Vegger malt strie og gulv vinylbelegg. Skyllekar, wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Lakka profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Over benkeplater fliser. Utsparing for mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobberrør. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler i enkelte gulv.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	4 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Loft. Stue og soverom er byggemeldt som lagerrom, og ikke godkjente rom for varig opphold og dagens bruk.

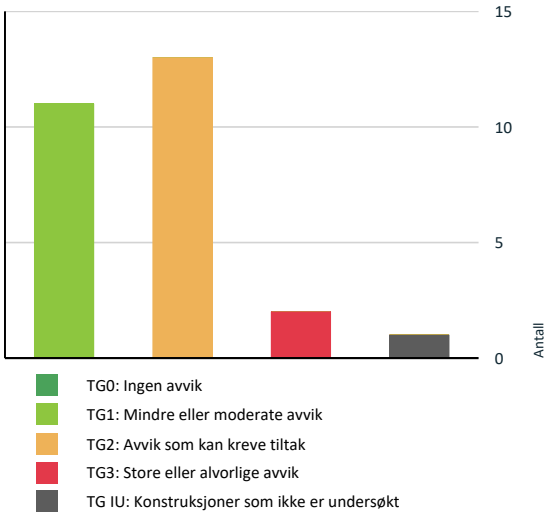
Stue, kjøkken og gang er byggemeldt med åpen løsning. Det er satt opp vegg mellom gang og stue/kjøkken.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

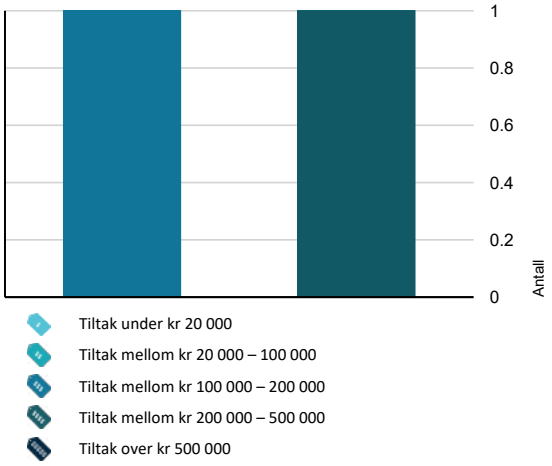
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

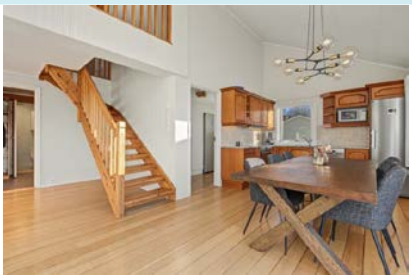
- Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette kan utgjøre en sikkerhets risiko. Gå til side
- Det mangler godkjent feieplattform ved piper.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbar vegg nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til krav som gjaldt for byggeår.
- Det mangler samsvarserklæring for hele el installasjonen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og utarbeider lovpålagt dokumentasjon.
- Det mangler brannstige som nødvendig rømningsvei fra loftet utifra dagens bruk.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1999

Kommentar
Rekvirent

Tilbygg / modernisering

2026	Innerdører	Montert ny innerdørblad av typen kompakt ifølge eier.
2026	Terrassedekke	Terrassedekket ble slipt og oljet ifølge eier.
2024	Ytterdør	Montert ny lyd og branndør ifølge eier.
2024	Garasje	Flislagt garasjegulv, ny belysning og hyllesystem ifølge eier.
2024	Solskjerming	Montert veggmontert solmarkise terrasse ifølge eier.
2023	Vedovn	Ny vedovn ble montert ifølge eier.
2023	Garasje	Montert skillevegger i garasje ifølge eier.
2023	Varmtvannstank	Varmelement i varmtvannstanken ble utskiftet ifølge eier.
2022	Elektro	Montert smarthus med straumstyring, alle lyskjelder bytt til LED, nye downlights, smarte dimmere og termostater utskiftet av eier.
2022	Varmtvannstank	Ny varmtvannstank ble montert ifølge eier.
2021	Varmepumpe	Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.
2019	Vedlikehold	Terrassebordene ble utskiftet ifølge tidligere eier.
2017	Vindu	Et stue vindu ble utskiftet ifølge tidligere eier.
2017	Dør	Terrassedør ble utskiftet ifølge tidligere eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre taktekking og undertak har økt risiko for slitasje og skader, noe som kan føre til vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Taktekkingen og undertaket bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå plutselige lekkasjer.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, takstige og pipekledning av metall. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Takrennesystemet er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid.
- Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette kan utgjøre en sikkerhets risiko.
- Det mangler godkjent feieplattform ved piper.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrennesystemet for å sikre funksjon og levetid, og for å unngå lekkasjer.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende godkjent adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra gjeldende krav.
- Godkjent feie plattform for feier må monteres.
- Ikke godkjent løsning medfører at en ikke får utført offentlig feiing.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen er underkledd og isolert, uten inspeksjon muligheter.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Visuelt vurdert fra terrasse.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Ett vindu med utvendig kledning av metall. Utvendig malt listverk med beslag. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrasseskyvedør av pvc med to lags glass. Utvendig malt listverk med beslag. Formpresset malt ytterdør.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Bjelkelag av tre med sponplater med taktekking av papp med terrassebord. Rekkverk og levegg av tre malt. Deler av rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrassebordene er avsluttet mot levegger uten bruk av beslag.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør monteres beslag mellom terrassebord og levegger.
- Uten tiltak vil dagens løsning kunne medføre fuktskader i levegger over tid.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminatgulv, lakka parkett og fliser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mindre knirk i deler av gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak med malte plater og vegger med malt strie.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag med sponplategulv. Deler av hovedplan har gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom gang og våtrommene som er større enn 25 mm.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

• Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Loft. Stue. Målt høydeforskjell gjennom rommet 22 mm, på to meter målelengde 12 mm. Soverom. Målt høydeforskjell gjennom rommet 26 mm, på to meter målelengde 18 mm.

Hovedetasje. Stue/kjøkken/gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet 24 mm, på to meter målelengde 13 mm. Soverom. Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Nivåforskjellen mellom rommene bør utbedres dersom den oppleves som sjenerende eller utgjør en snublefare.
• Avretting av gulv vil ikke være lønnsomt som et enkeltstående tiltak. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Elementpipe og brannmur murpusset malt med feieluke. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbar vegg nærmere enn 300 mm fra feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak
• Veggen må brannsikres, eller det må monteres sotlukestein i pipen for å oppfylle krav til avstand fra brennbart materiale.
• Det anbefales å montere ildfast plate under feieluker på piper.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp og rekkverk av tre lakka med åpne trappetrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til krav som gjaldt for byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres på vegg for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
• Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Formpressede malte innerdører. To innerdører med glassfelt.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ifølge eiers egenerklæring har det vært skjeggkre i leiligheten, og det er sanert ved bruk av gift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet av skjeggkre, da tilbakefall kan forekomme.
• Ved tegn til aktivitet bør sanering firma kontaktes for videre tiltak, for å unngå spredning og skade på bygningsdeler.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Malte garderobeskap.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Tak malte plater. Vegger malt strie og fliser. Flislagt gulv. Baderomsinnredning med dobbel vask, wc, dusjkabinett og boblebadekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke utført hulltaking da det var tilgang til å utføre fuktsøk via luke for vann stoppekran i gang mot dusjen. Ingen unormale fuktverdier ble registert.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Tak malte plater. Vegger malt strie og gulv vinylbelegg. Skyllekar, wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke mulig da våtsoner ligger mot badet. Overflate søk etter fukt avdekket ingen unormale forhold eller fuktverdier.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Lakka profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Over benkeplater fliser. Utsparing for mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Benkeplatene ved vasken og oppvaskmaskinen har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplatene bør utbedres eller utskiftes for å hindre videre fuktskader og skadeutvikling.
• Det anbefales også å sikre tilstrekkelig fuktsikring rundt vask og oppvaskmaskin for å forebygge fremtidige skader.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet har ikke tilfredsstillende effekt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilator og ventilasjonskanal må rengjøres for å bedre avtrekket.
• Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt og fettansamlinger i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger av kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Vannledningene er eldre enn 15 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på service utført på anlegget de siste to årene, eller service er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele el installasjonen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og utarbeider lovpålagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes lovpålagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

• Det anbefales kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, dette med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på installasjonen.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det mangler brannstige som nødvendig rømningsvei fra loftet utifra dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres godkjent brannstige som rømningsvei fra loftet, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann og redusere risikoen for personskade.

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

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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:

- Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Dette kan utgjøre en sikkerhets risiko.
- Det mangler godkjent feieplattform ved piper.
- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbar vegg nærmere enn 300 mm fra feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til krav som gjaldt for byggeår.
- Det mangler samsvarserklæring for hele el installasjonen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og utarbeider lovpålagt dokumentasjon.
- Det mangler brannstige som nødvendig rømningsvei fra loftet utifra dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende godkjent adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra gjeldende krav.
- Godkjent feie plattform for feier må monteres.
- Ikke godkjent løsning medfører at en ikke får utført offentlig feiing.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Veggen må brannsikres, eller det må monteres sotlukestein i pipen for å oppfylle krav til avstand fra brennbart materiale.
- Det anbefales å montere ildfast plate under feieluker på piper.
- Håndløper bør monteres på vegg for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
- Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
- Det bør fremskaffes lovpålagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.
- Det anbefales kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, dette med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på installasjonen.
- Det bør monteres godkjent brannstige som rømningsvei fra loftet, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann og redusere risikoen for personskade.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**3 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 750 000**

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

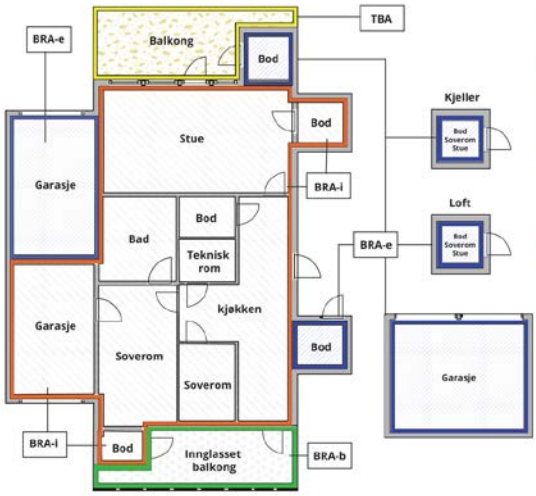
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	33			33	
4 etasje	94	3		97	32
Kjeller		20		20	
SUM	**127**	**23**			**32**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Loft. Stue og soverom er byggemeldt som lagerrom, og ikke godkjente rom for varig opphold og dagens bruk.

Stue, kjøkken og gang er byggemeldt med åpen løsning. Det er satt opp vegg mellom gang og stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bruken av loft til boligformål er ikke omsøkt og godkjent.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Martin Mork Kleppe	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	421		2	2013.3 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Vikegjerde 16E 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver
Kopperstad Øyvind Magnus

Eierandel
185 / 1418

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende Vikegjerde i Ulsteinvik.

Adkomstvei
Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann
Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp
Kommunalt avløp.

Regulering
Reguleringsplan Vikemarka - vestre del.

Om tomten
Sørvest vendt felles tomt for sameiet opparbeidet med forstøtningsmur med malt tre-gjerde, betongblokker, gressarealer, beplanting og asfalt.

Tinglyste/andre forhold
Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan
Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Mørenett tilsynsrapport	08.09.2020		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	17.04.2000		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.12.1998		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	19.11.2026		Gjennomgått		Nei
Regnskap sameiet			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e□post.
2	19.11.2026	Lagt inn info om vedlikehold og oppgraderinger etter mottatt e-post fra eier.
3	23.11.2026	Korrigert tilstandsrapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Vikegjerde 16E, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 8 - Bnr 421
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.

3-0225/26

Selger 1 navn

Øyvind Magnus Kopperstad

Gateadresse

Vikegjerde 16E

Poststed

ULSTEINVIK

Postnr

6065

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0225/26

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte av pakninger på sisterne, div. Også Svein Roppen og Pers VVS.
Arbeid utført av	Gjerde Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fjernet med gift.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eg er elektrikar. Fulgte ikkje med samsvarserklæring ved kjøp.
Arbeid utført av	N/A

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	N/A

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Maling, flislegging, m.m.

Document reference: 3-0225/26

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Beskrivelse: Vedlikehald av tak.

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

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde skjeggkre med meg tidlegare, forsvann etter bruk med gift.

Document reference: 3-0225/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0225/26

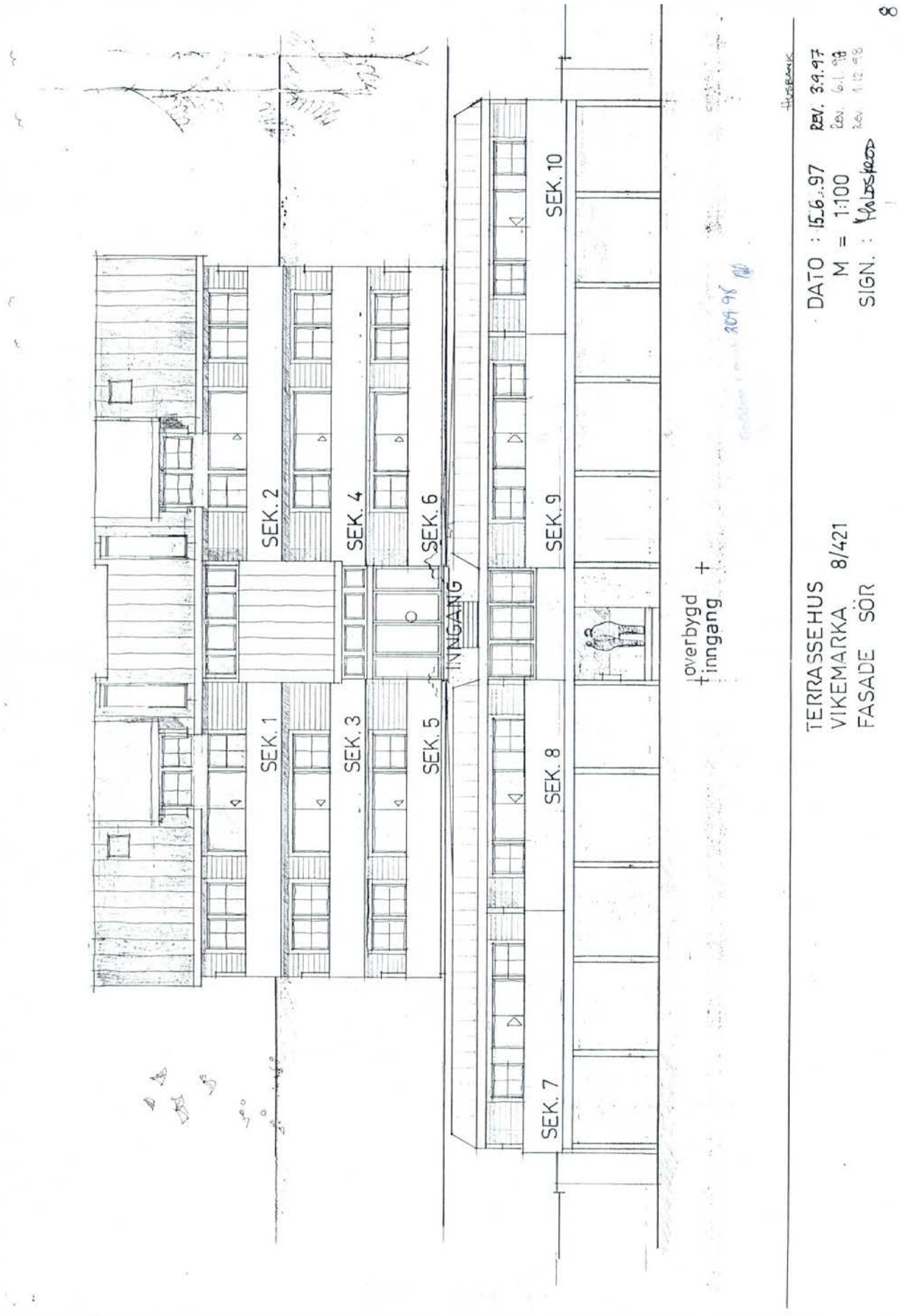
E-Signing validated

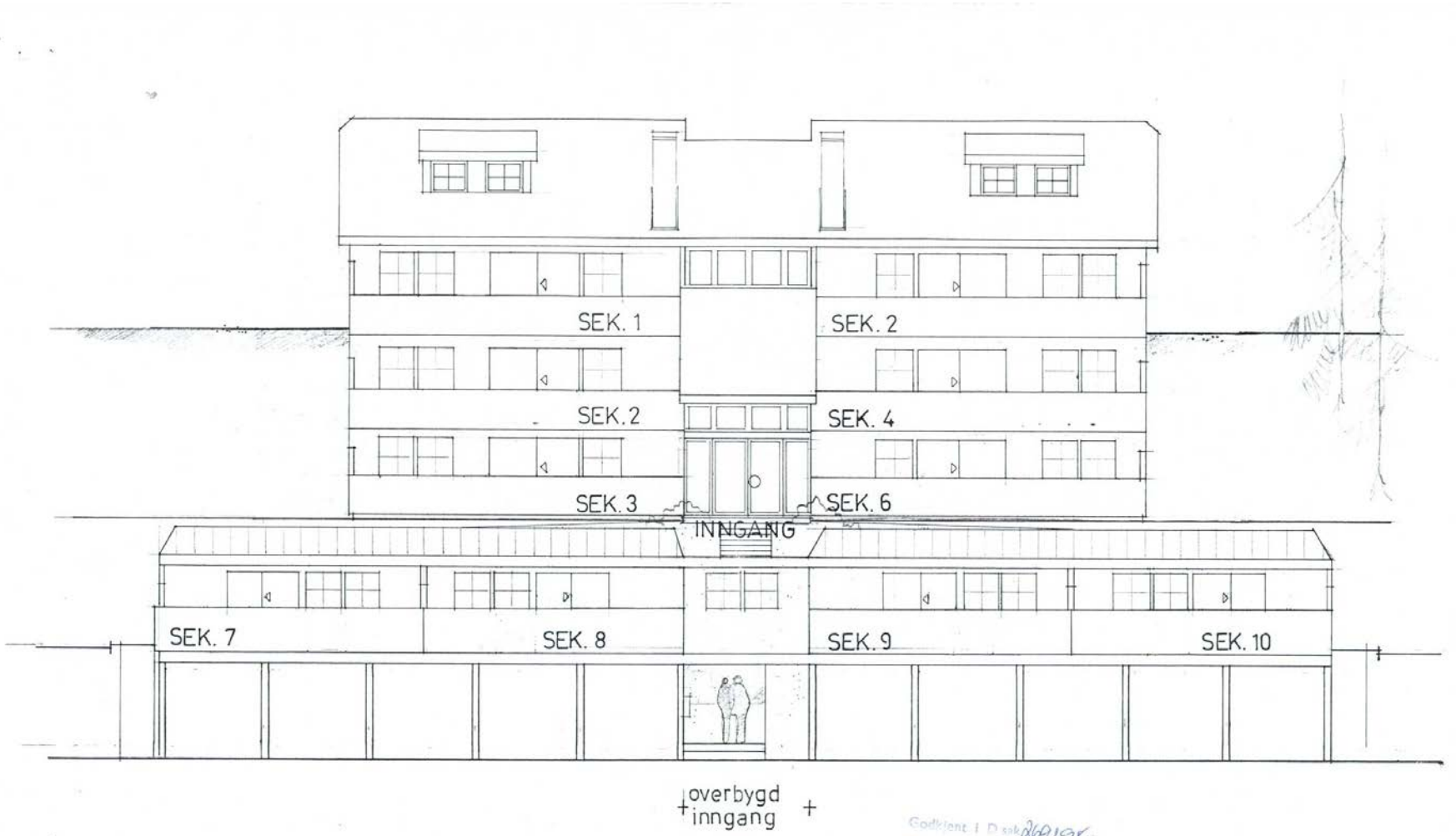
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Magnus Kopperstad	131befc1516590477652d-0d028f4a7aaa34eaad1	18.11.2026 20:56:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0225/26

- 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


SEK. 1
SEK. 2
SEK. 3
SEK. 4
SEK. 5
SEK. 6
SEK. 7
SEK. 8
SEK. 9
SEK. 10
INNGANG
overbygd inngang
TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
FASADE SÖR
DATO : 15.6.97
M = 1:100
SIGN. :
REV. 3.9.97
8



Godkjent i D sak 26/1998 AP

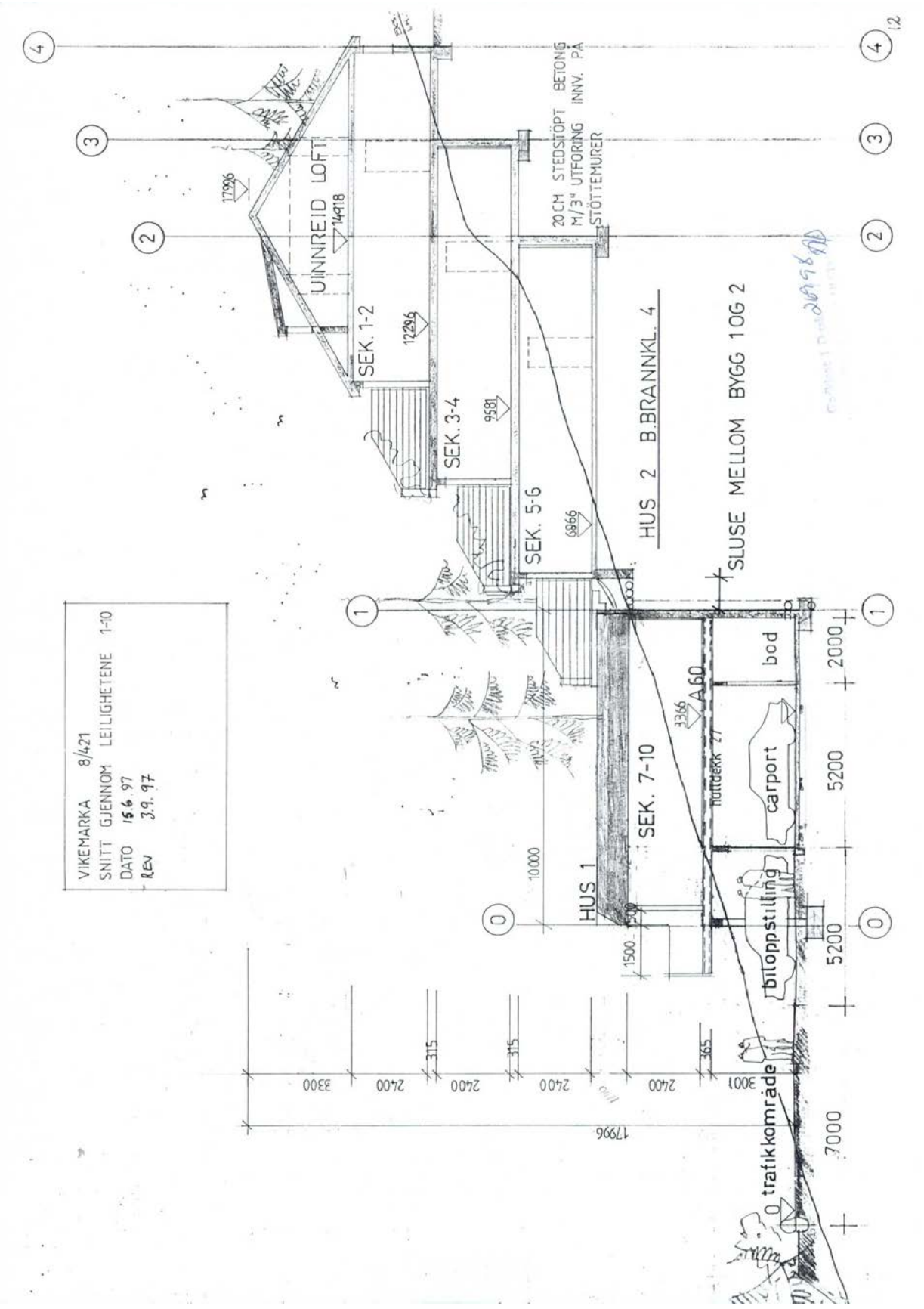
VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
FASADE SÖR

DATO : 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100
SIGN. : Halbskrod

8

notar.no


VIKEMARKA 8/421
SNITT GJENNOM LEILIGHETENE 1-10
DATO 15.6.97
REV 3.9.97
UINNREID LOFT
SEK. 1-2
SEK. 3-4
SEK. 5-6
SEK. 7-10
HUS 1
HUS 2 B.BRANNKL. 4
SLUSE MELLOM BYGG 1 OG 2
20 CM STEDSTÖPT BETONG
M/3" UTFORING INNV. PÅ
STÖTTEMURER
bod
carport
biloppstilling
trafikkområde
A60
hulldekk 27
17996
14918
12296
9581
6866
3366
10000
1500
2000
5200
7000
3300
2400
315
365
3001



Godkjent 1 D.m. 26/1 98 AP

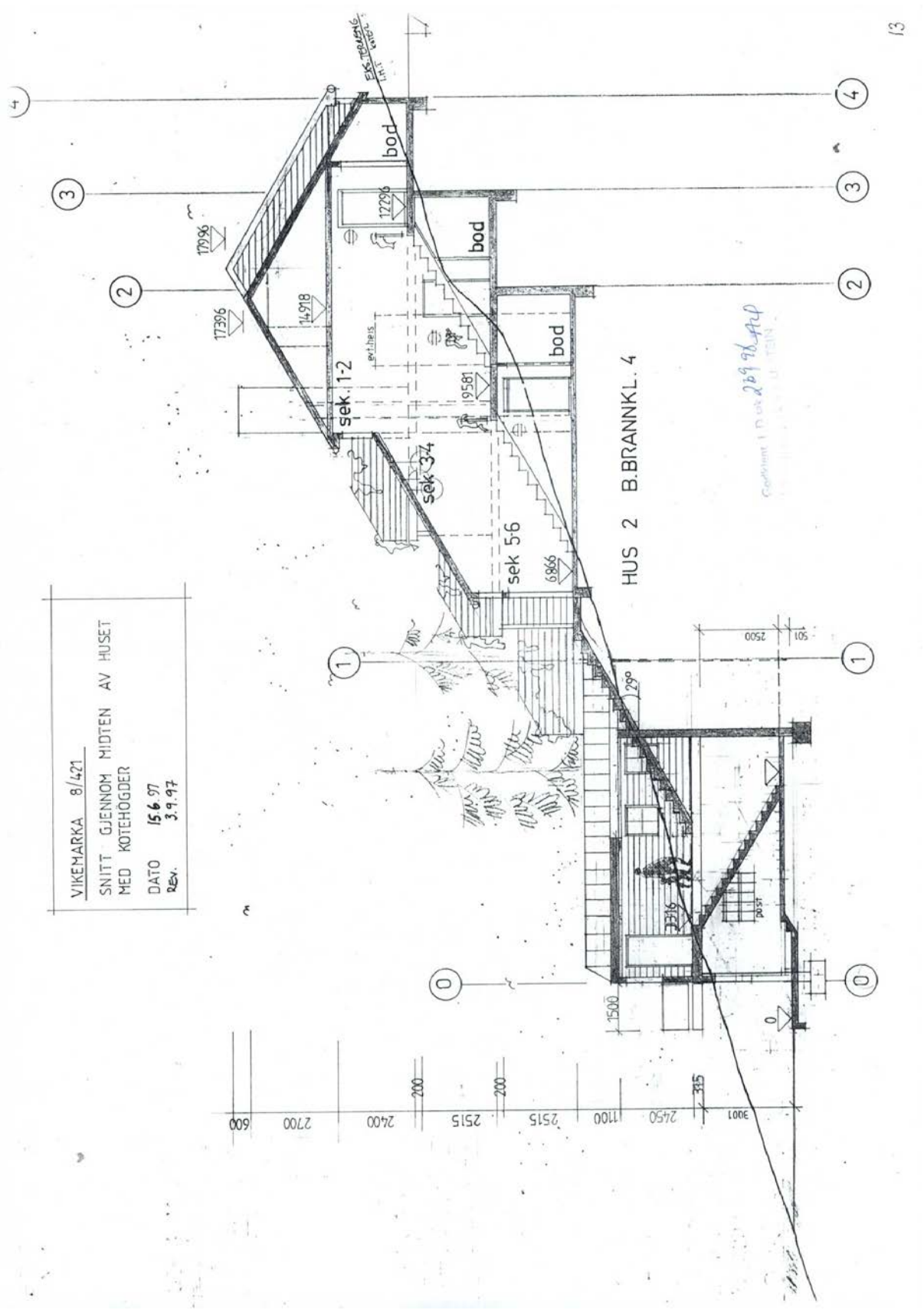
24.9.97 REVIDERT FASADE ØKET VINDUSAREAL

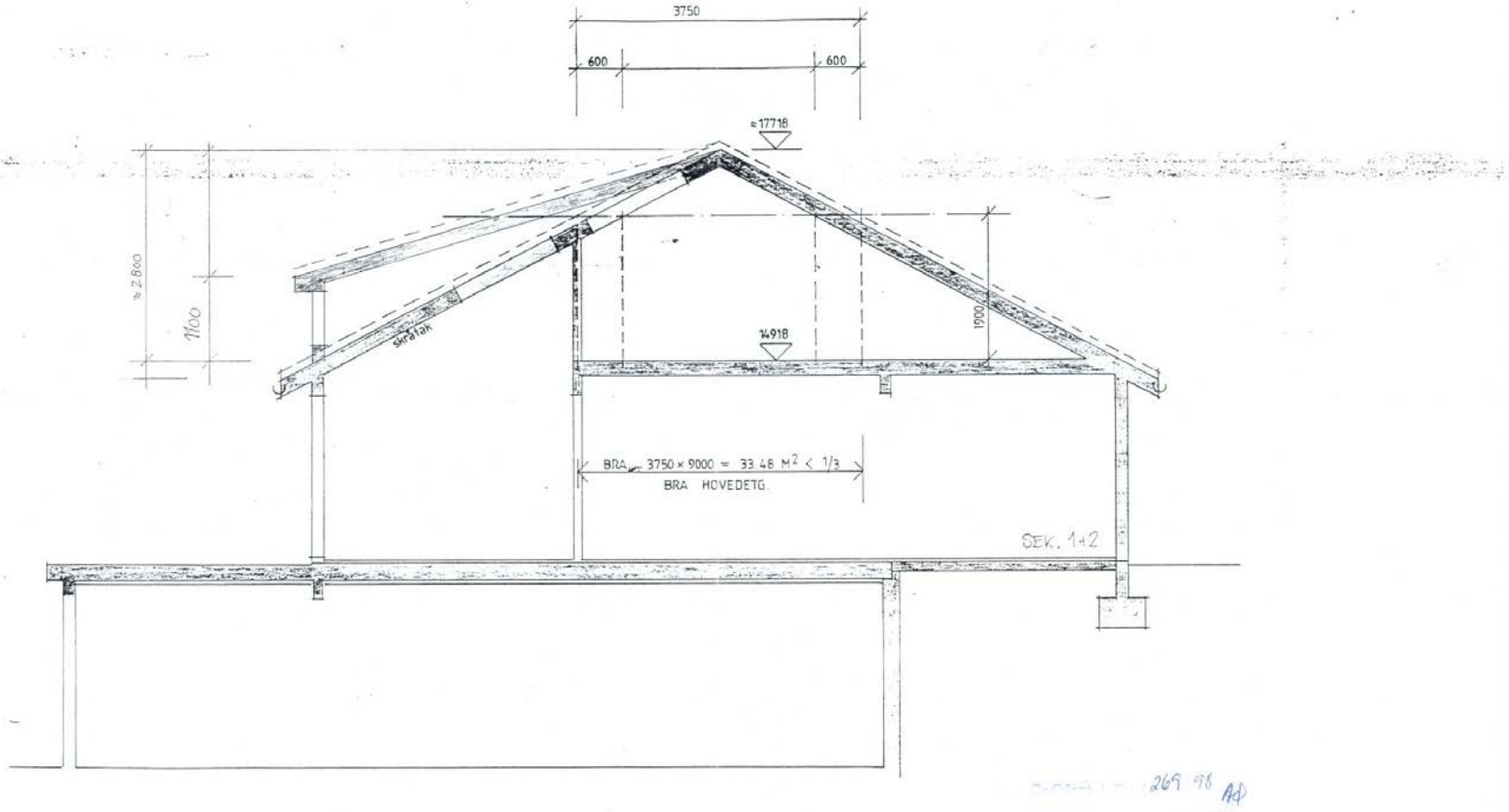
TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
FASADE NORD

DATO : 15.6.97 Rev. 3.9.97
M = 1:100
SIGN : Moldskred

11

notar.no

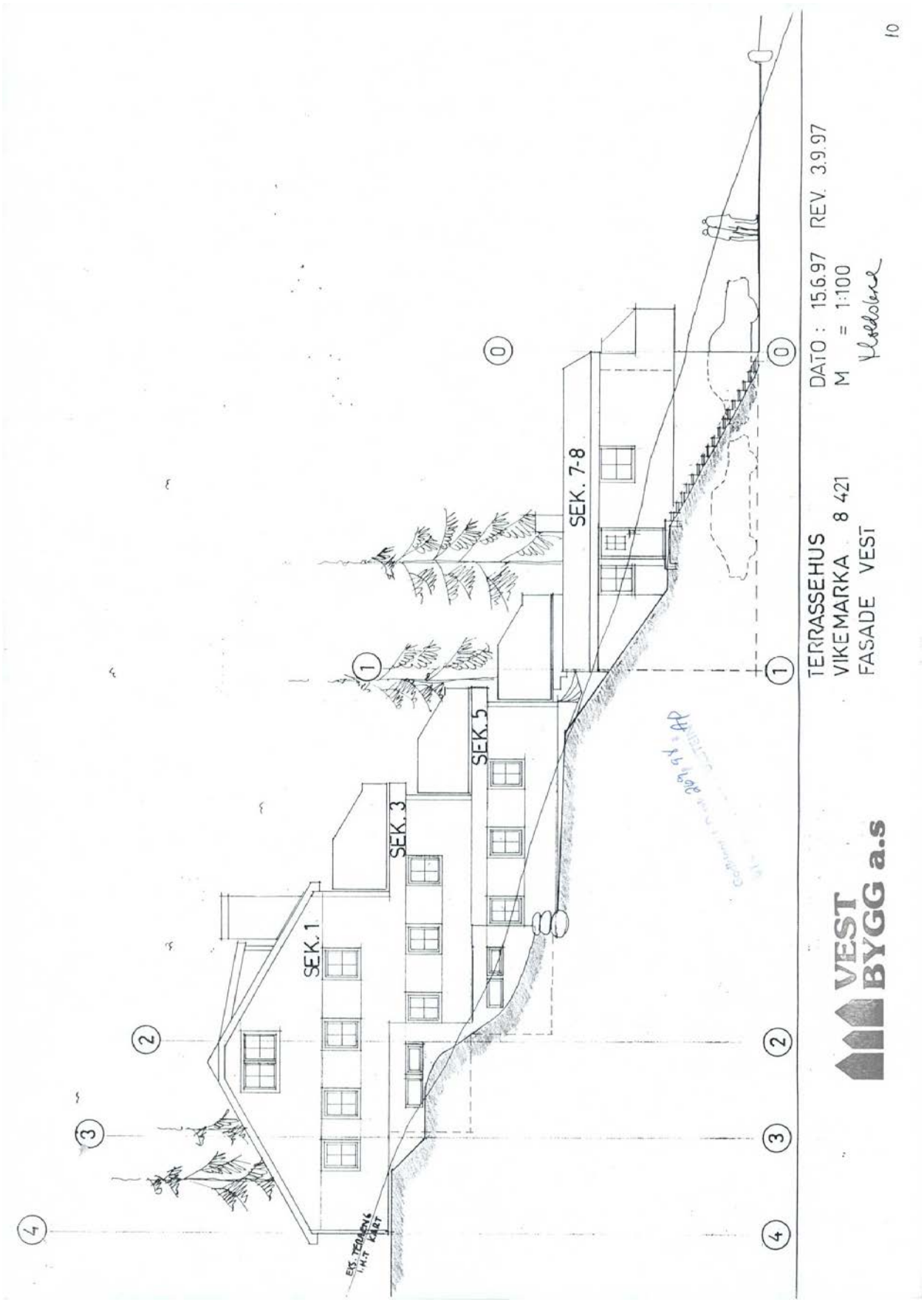

VIKEMARKA 8/421
SNITT GJENNOM MIDTEN AV HUSET
MED KOTEHÖGDER
DATO 15.6.97
REV. 3.9.97
HUS 2 B.BRANNKL. 4
sek. 1-2
sek 3-4
sek 5-6
bod
bod
bod
evt.heis
17996
17396
14918
12296
19581
6866
29°
2500
501
1500
600
2700
2400
2515
2515
1100
2450
3001
200
200
315
13

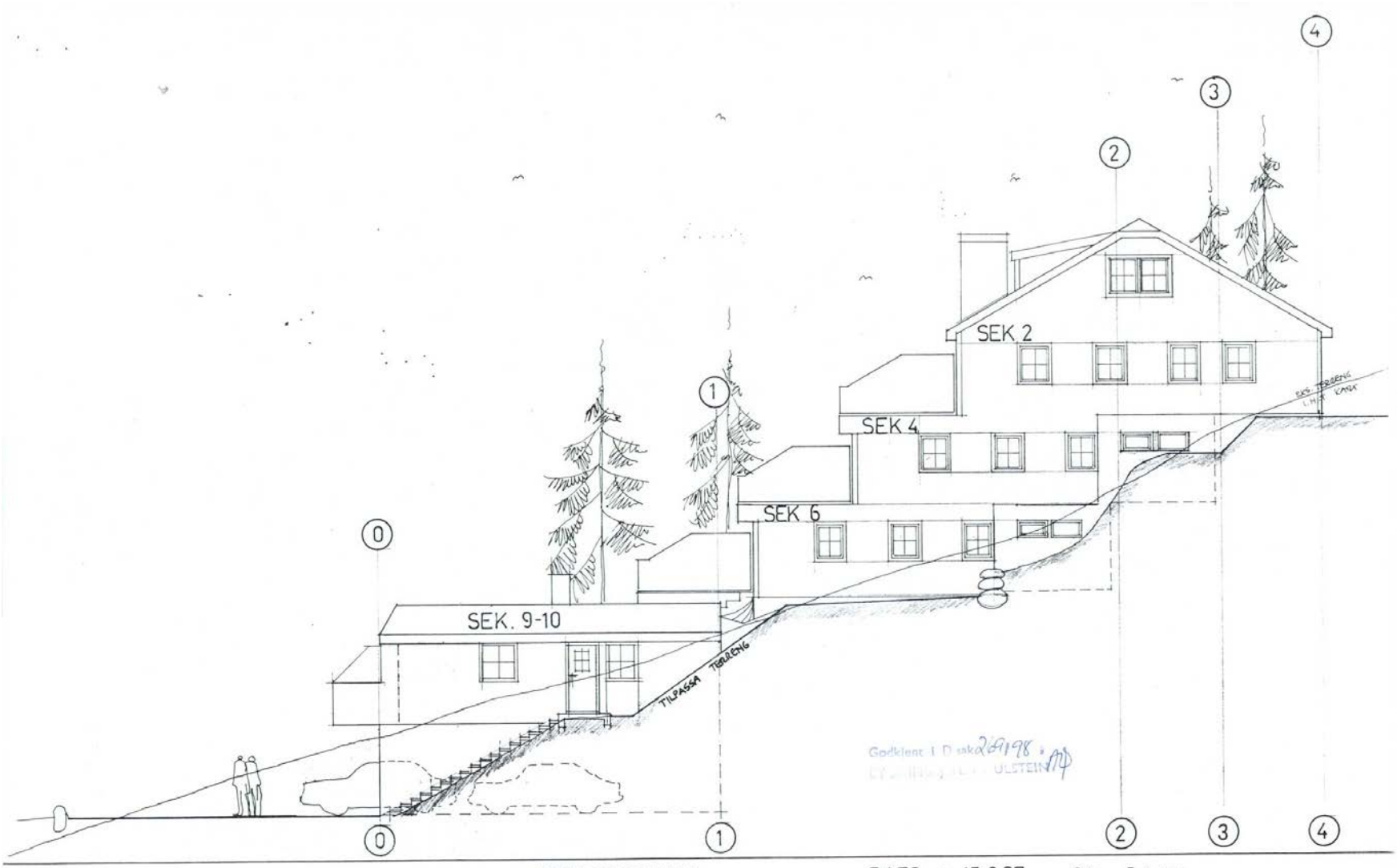


TERRASSEHUS VIKEMARKA 8/421 SNITT TOPPLEILIGHETER M 1:50
DATO = 1.12.98
TEGNING MLPASSA KAP 23.11 I GAMLE BYGGFORSKRIFTER.

22

notar.no


SEK. 1
SEK. 3
SEK. 5
SEK. 7-8
TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
FASADE VEST
DATO : 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100
VEST BYGG a.s



VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
FASADE ÖST

DATO : 15.6.97 REV 3.9.97
M = 1:100
SIGN. : Hmpskred

9

notar.no

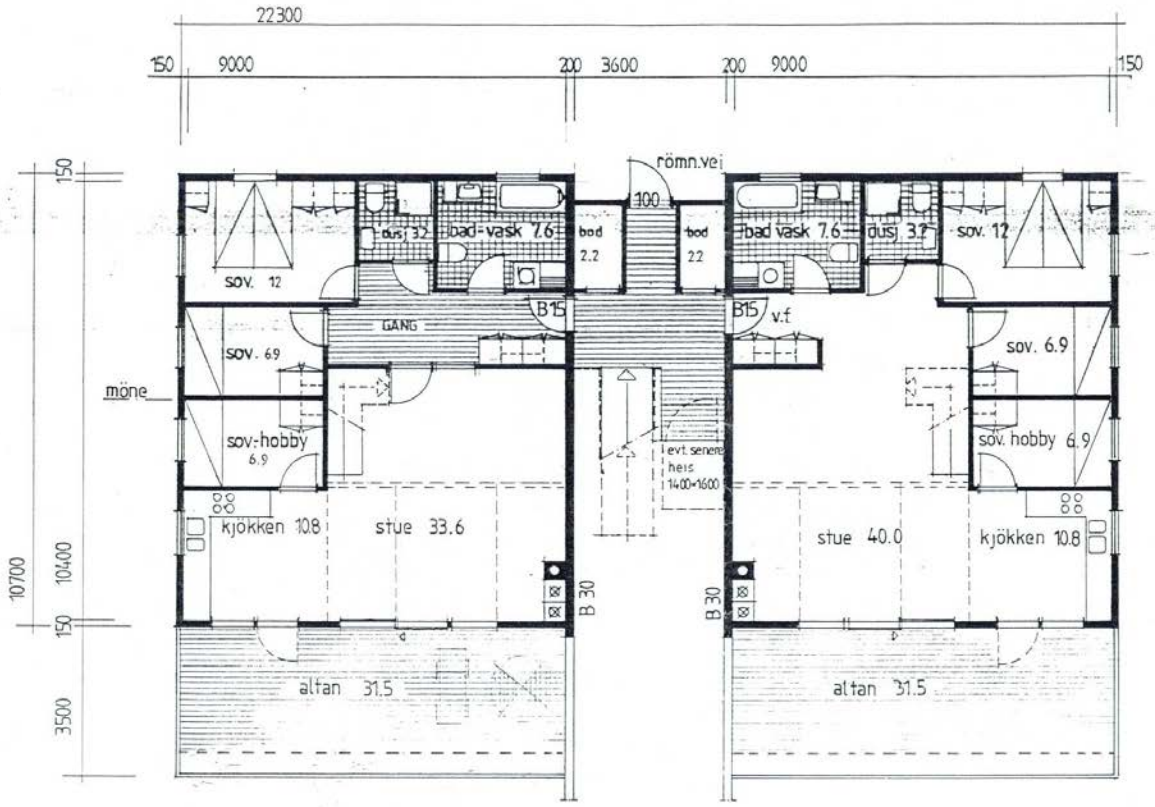


VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
FASADE NORD

DATO : 15.6.97 Rev. 3.9.97
M = 1:100
SIGN : Molaskrog

11



PLAN SEKSJON 1

BRA	93.6 M²
MATBOD	2.2 "
SPORTSBOD	5.7 "
SUM	101.5 M²

PLAN SEKSJON 2

BRA 101.5 M²

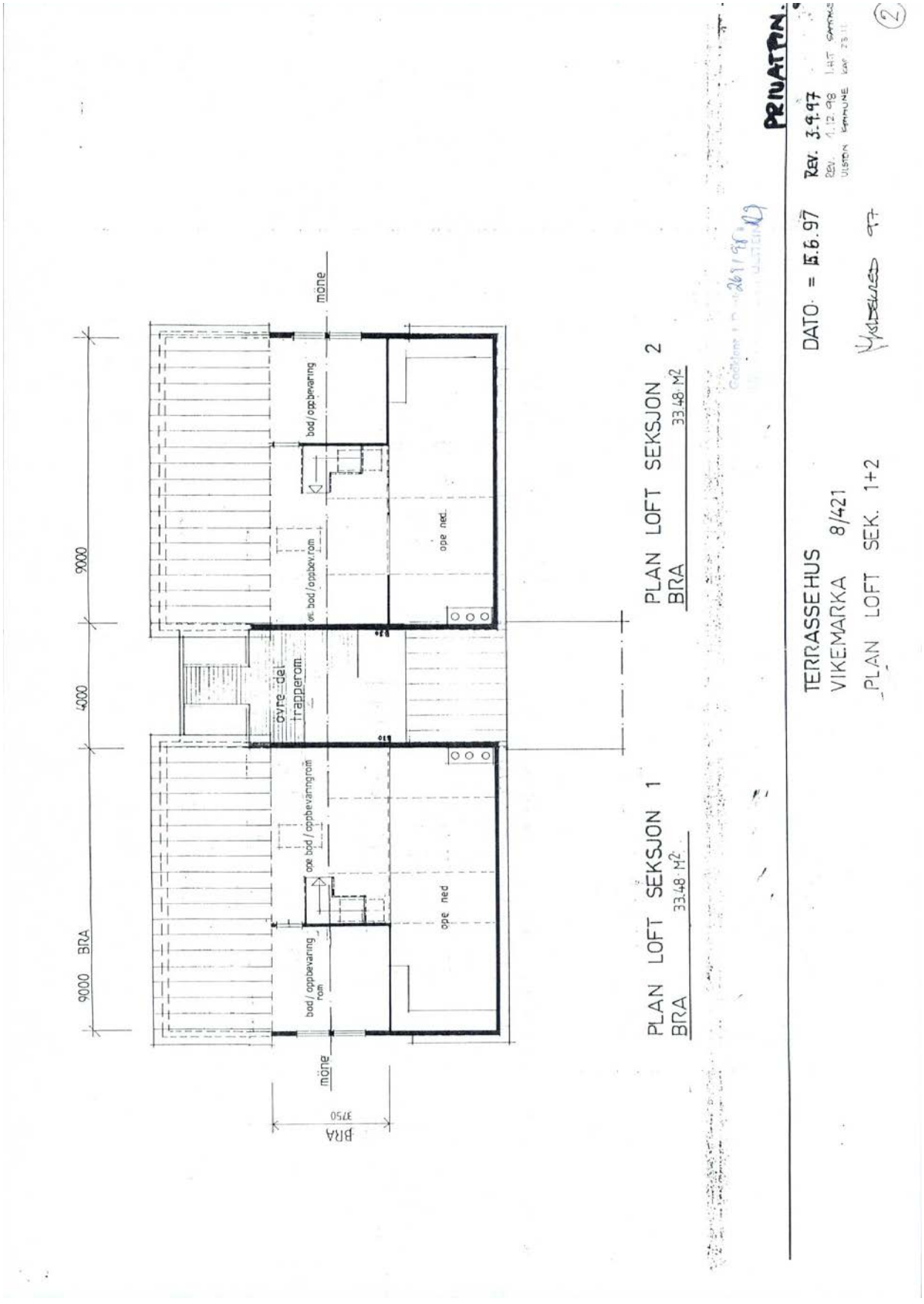
24.4.97 Revidert

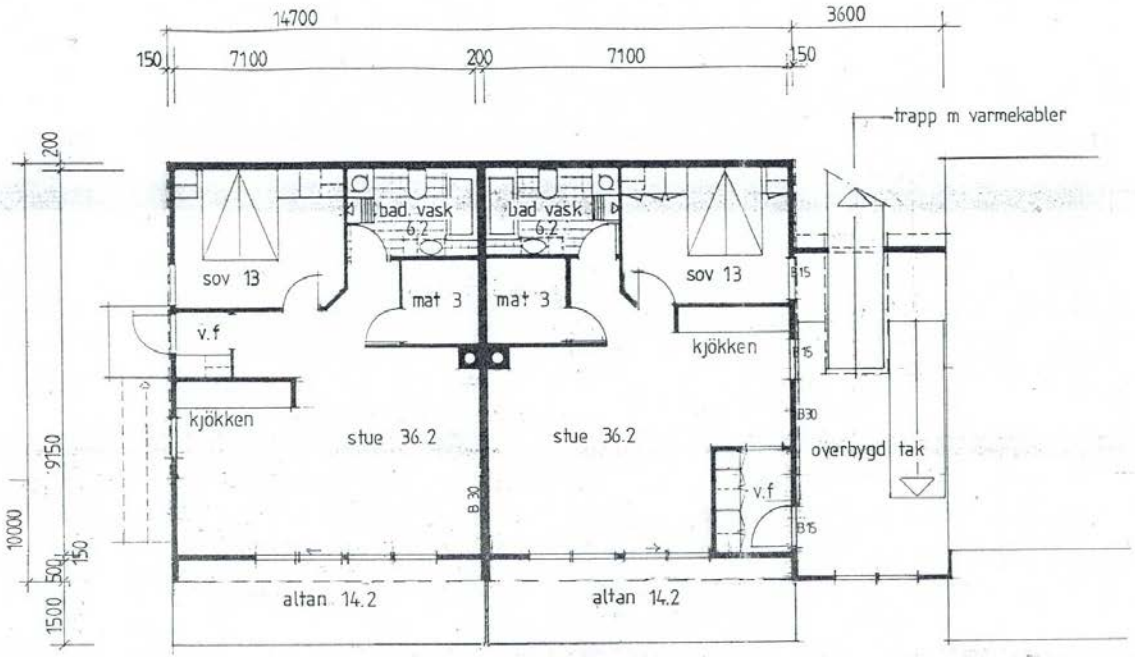
PRIVAT FIN.

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN SEKSJON 1-2

DATO = 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100 Rev. 1.12.98
Holpsmoen 97

notar.no


PRIVATTEGN.
TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN LOFT SEK. 1+2
DATO = 15.6.97
Rev. 3.9.97
PLAN LOFT SEKSJON 1
BRA 33.48 M2
PLAN LOFT SEKSJON 2
BRA 33.48 M2
mone
9000
4000
9000 BRA
bod/oppbevaring
ope bod/oppbev.rom
ope ned
øvre del trapperom
ope bod/oppbevaningsrom
bod/oppbevaring rom
ope ned
mone
3750
BRA



PLAN SEKSJON 7	
BRA	65.0 M²
SPORTSBOD	5.8
	70.8 M²

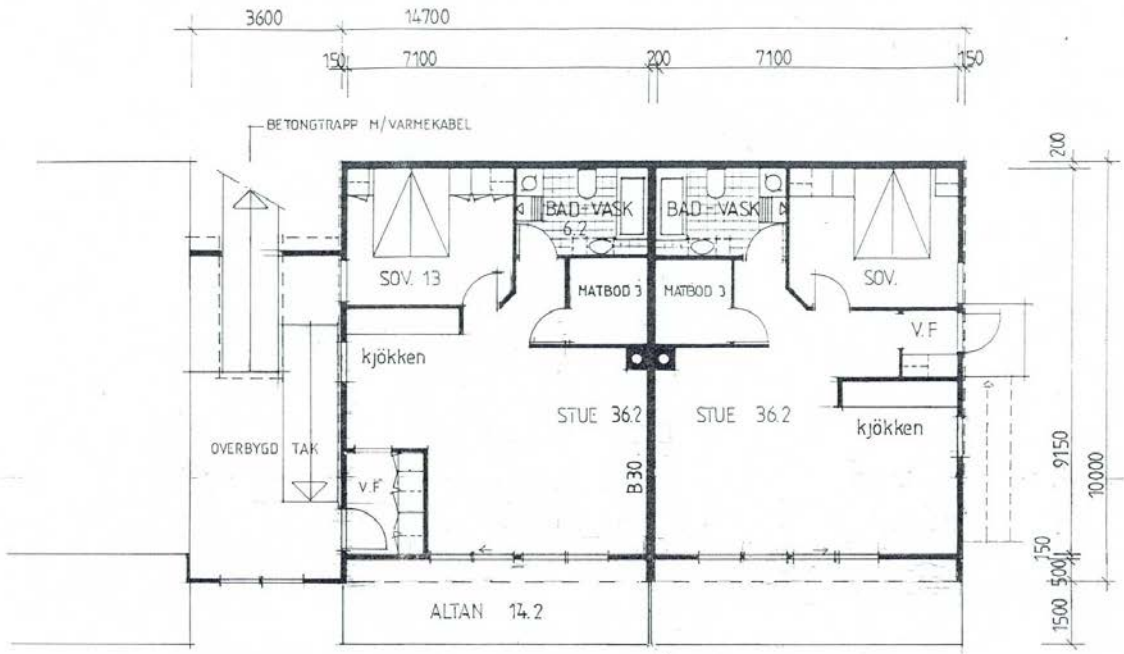
PLAN SEKSJON 8	
BRA	70.8 M²

24.9.97 - REVIDERT - PIPER INNTEGNET

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN SEKSJON 7-8

DATO 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100

notar.no



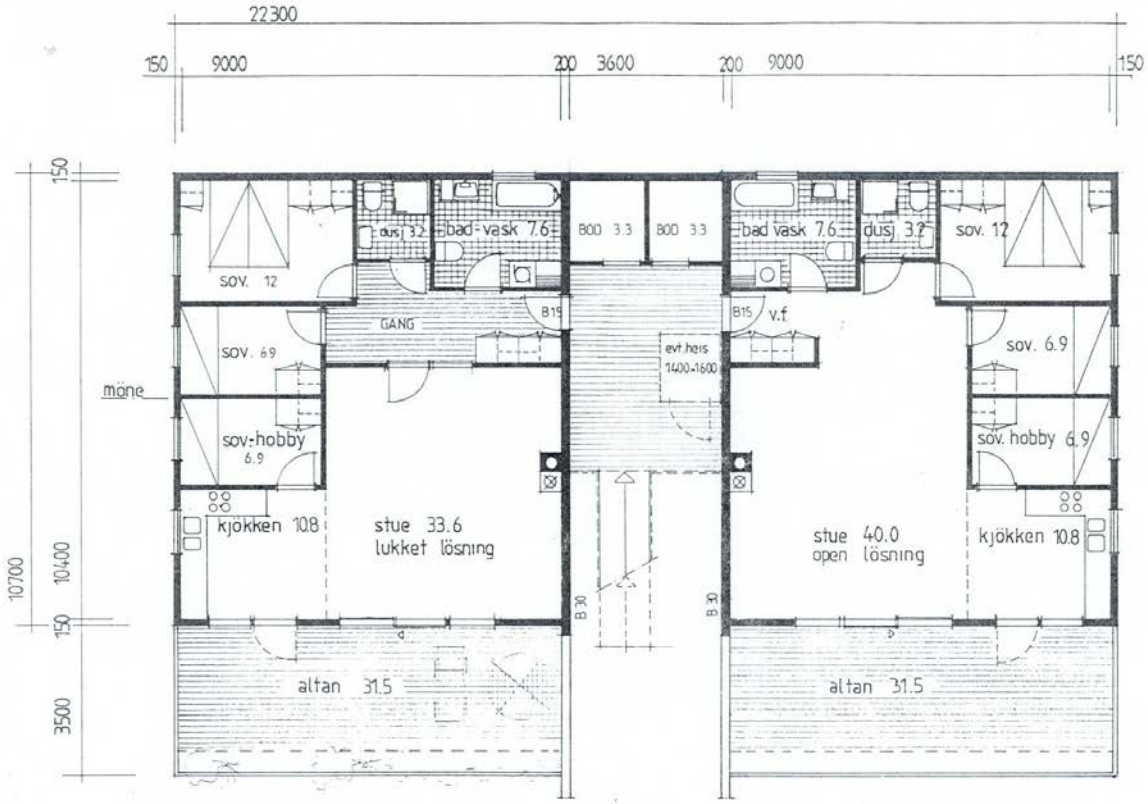
PLAN SEKSJON 9	PLAN SEKSJON 10
BRA = 65.0 M^2	BRA = 65.0 M^2
BOD 5.8	BOD 5.8
70.8 M^2	70.8 M^2

VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN SEKSJON 9-10

DATO : 15.6.97 REV 3.9.97
M = 1:100
SIGN. : [illegible]

6



PLAN SEKSJON 3

BRA	93.6 M²
MATBOD	3.0 "
SPORTSBOD	5.7 "
SUM	102.3 M²

PLAN SEKSJON 4

BRA	102.3 M²

Godkjent i Drabak 26/1 98

VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
PLAN SEKSJON 3-4

DATO = 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100
Holpsmo 97

3

notar.no



PLAN SEKSJON 5	
BRA	93.6 M2
MATBOD	2.3 "
SPORTSBOD	5.7 "
SUM	101.6 M2

PLAN SEKSJON 6	
BRA	101.6 M2

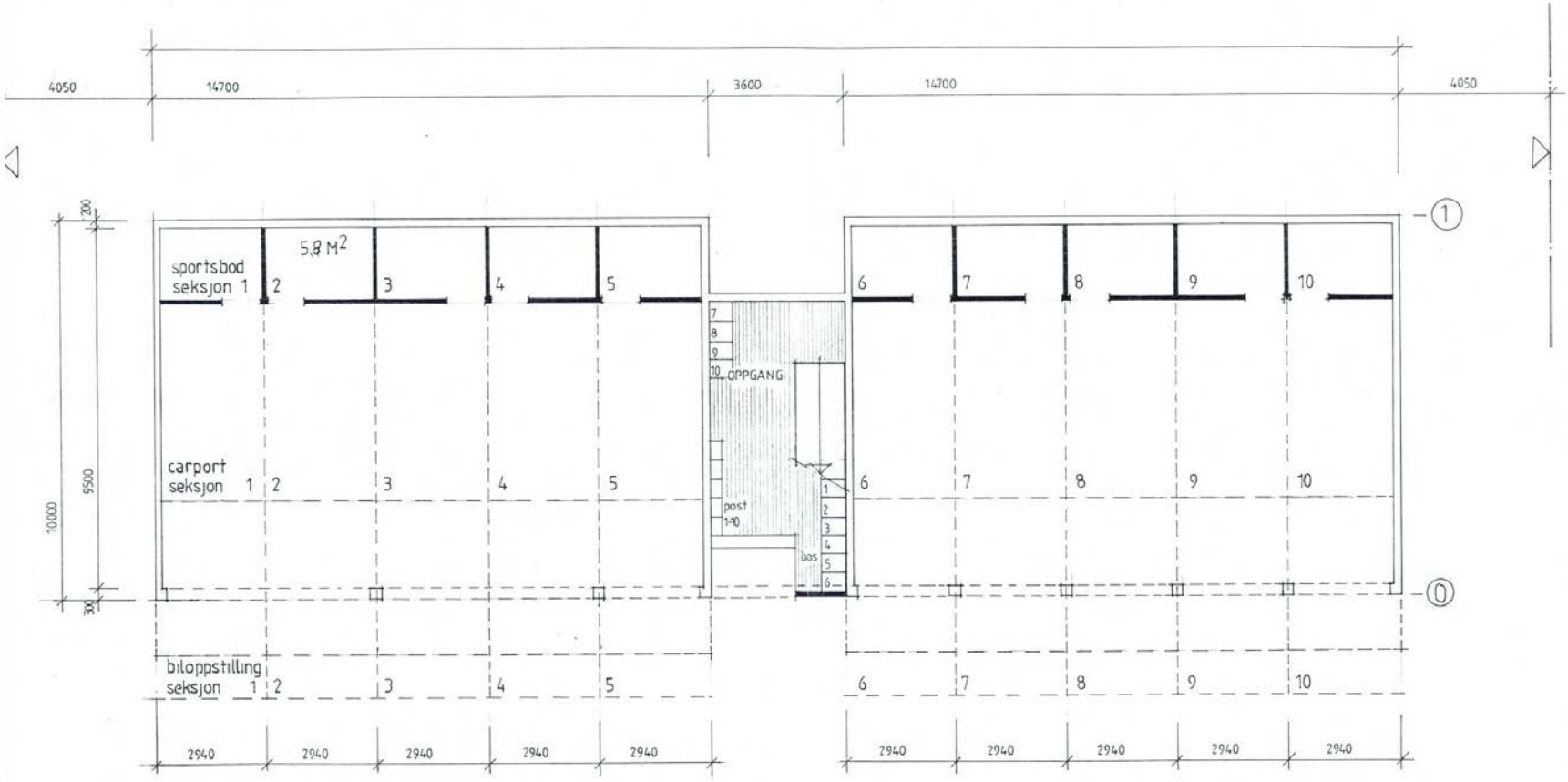
Godkjent i D... 26/9 98

VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN SEKSJON 5-6

DATO = 15.6.97 Rev. 3.9.97
M = 1:100
Molpsmoen 97

4



Godkjent I D 26.9.98 AD

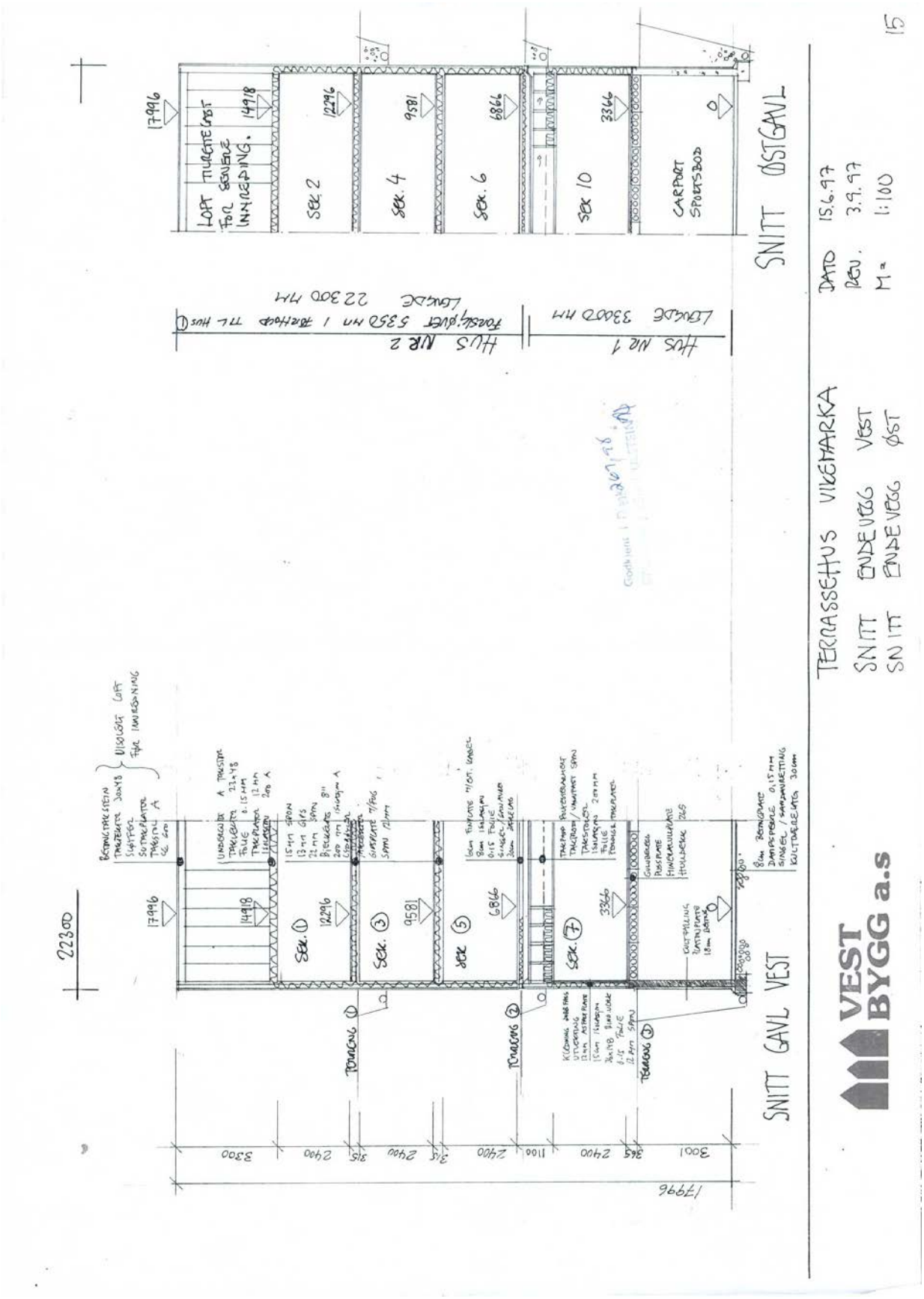
VEST BYGG a.s

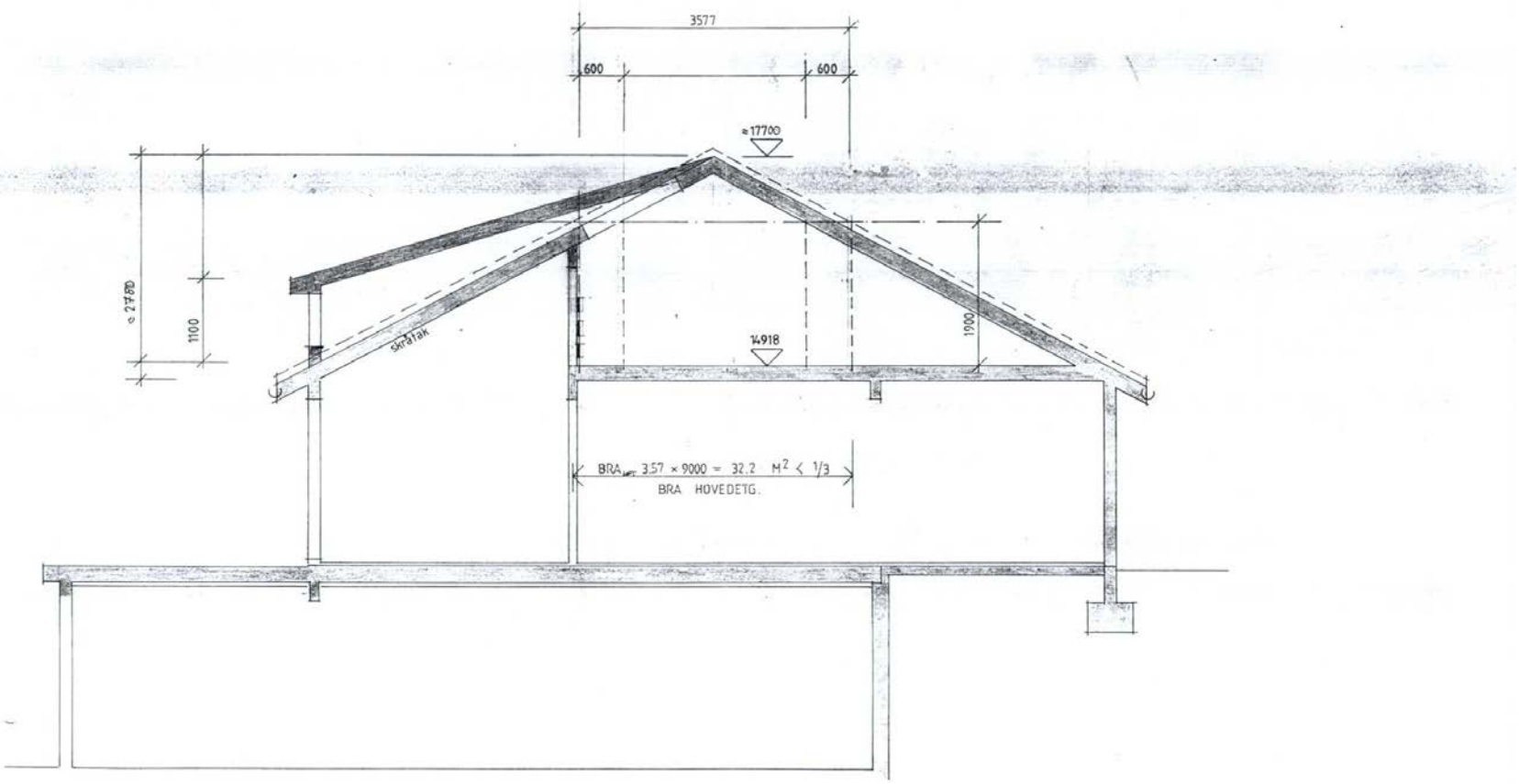
TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
PLAN GARASJER-SPORTSBODER
BILOPPSTILLING

DATO : 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100

7

notar.no


SNITT ØSTGAVL
SNITT GAVL VEST
TERRASSEHUS VIKEMARKA
SNITT ENDEVEGG VEST
SNITT ENDEVEGG ØST
DATO 15.6.97
REV. 3.9.97
M= 1:100
VEST BYGG a.s
HUS NR 1
HUS NR 2
LENGDE 33000 MM
LENGDE 22300 MM
LOFT TILRETTELAGT FOR SENERE INNREDNING.
CARPORT SPORTSBOD
SEK. 1
SEK. 2
SEK. 3
SEK. 4
SEK. 5
SEK. 6
SEK. 7
SEK. 10
TERRENG 1
TERRENG 2
TERRENG 3
22300
17996
3300
2400
3001
15



TERRASSEHUS VIKEMARKA B 421 SNITT TOPPLEILIGHETER M 1:50
DATO = 1.12.98 (TEGNING TILPASSA KAP 23.11 I GAMLE BYGGEFORSKRIFTER)
REVIDERT : 6.1.99 (REVIDERT AREAL PÅ LOFT I H.T BYGN.RÅDSVEDTAK 97/01985)

22

notar.no

ambita

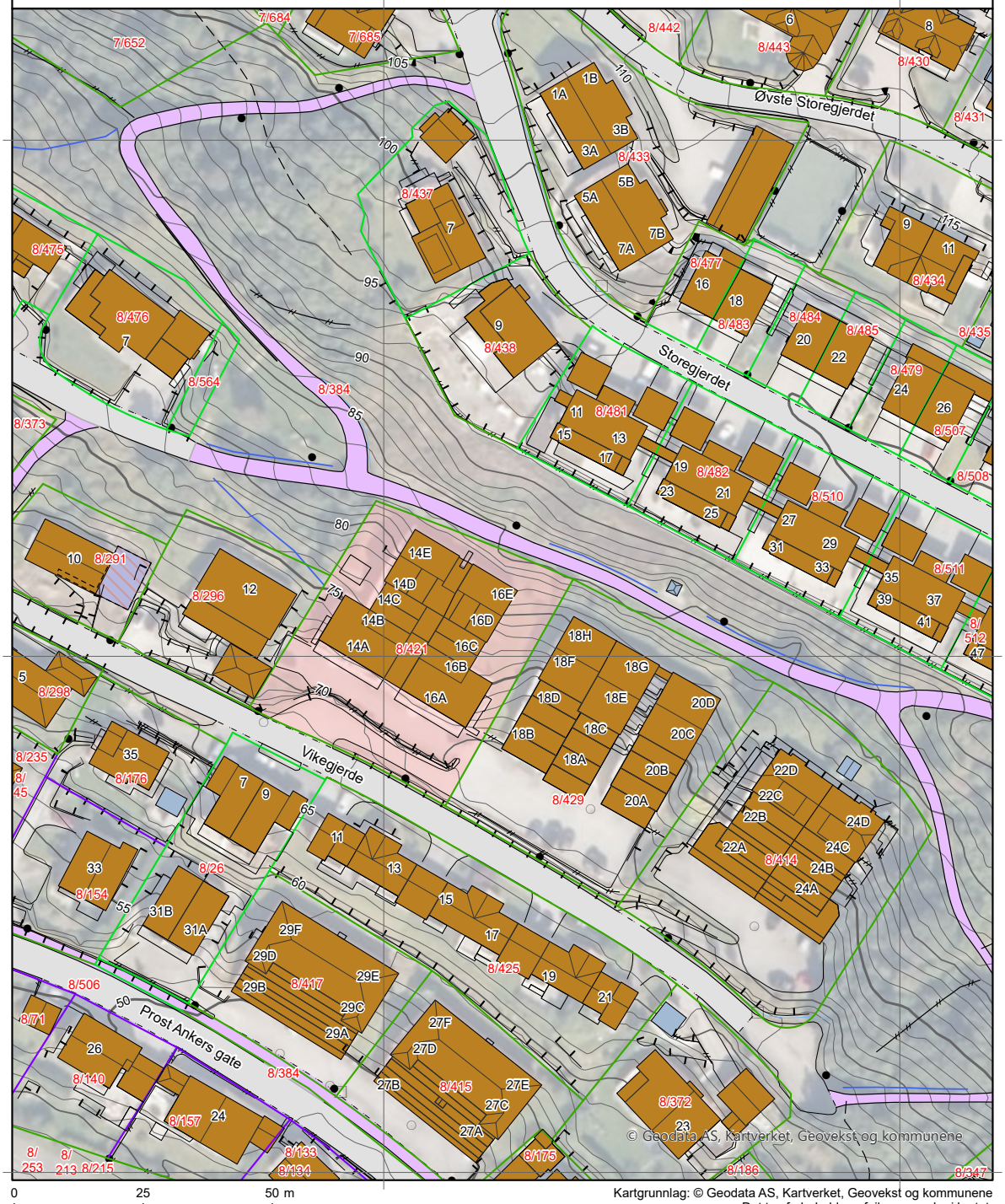
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/8/421/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

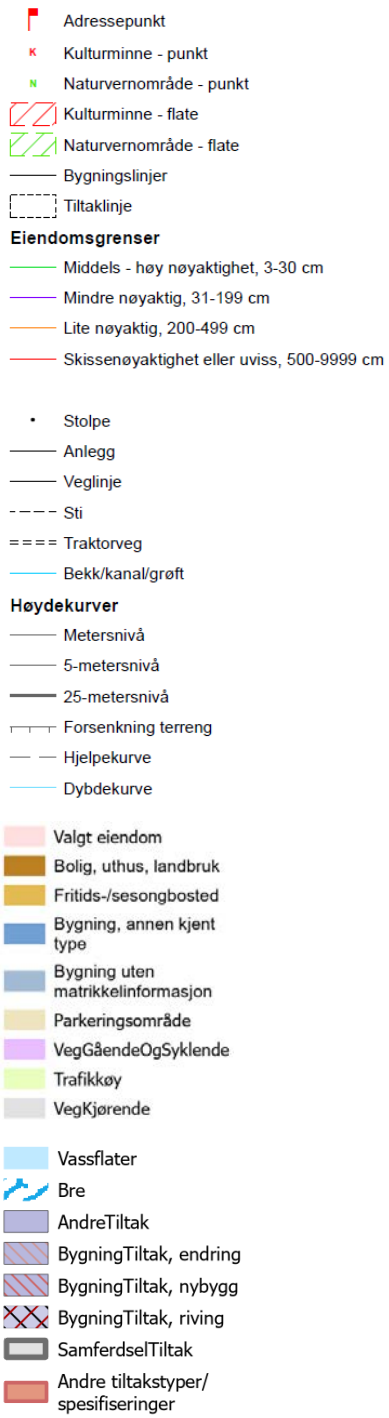
Målestokk 1:1000
Dato: 16.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



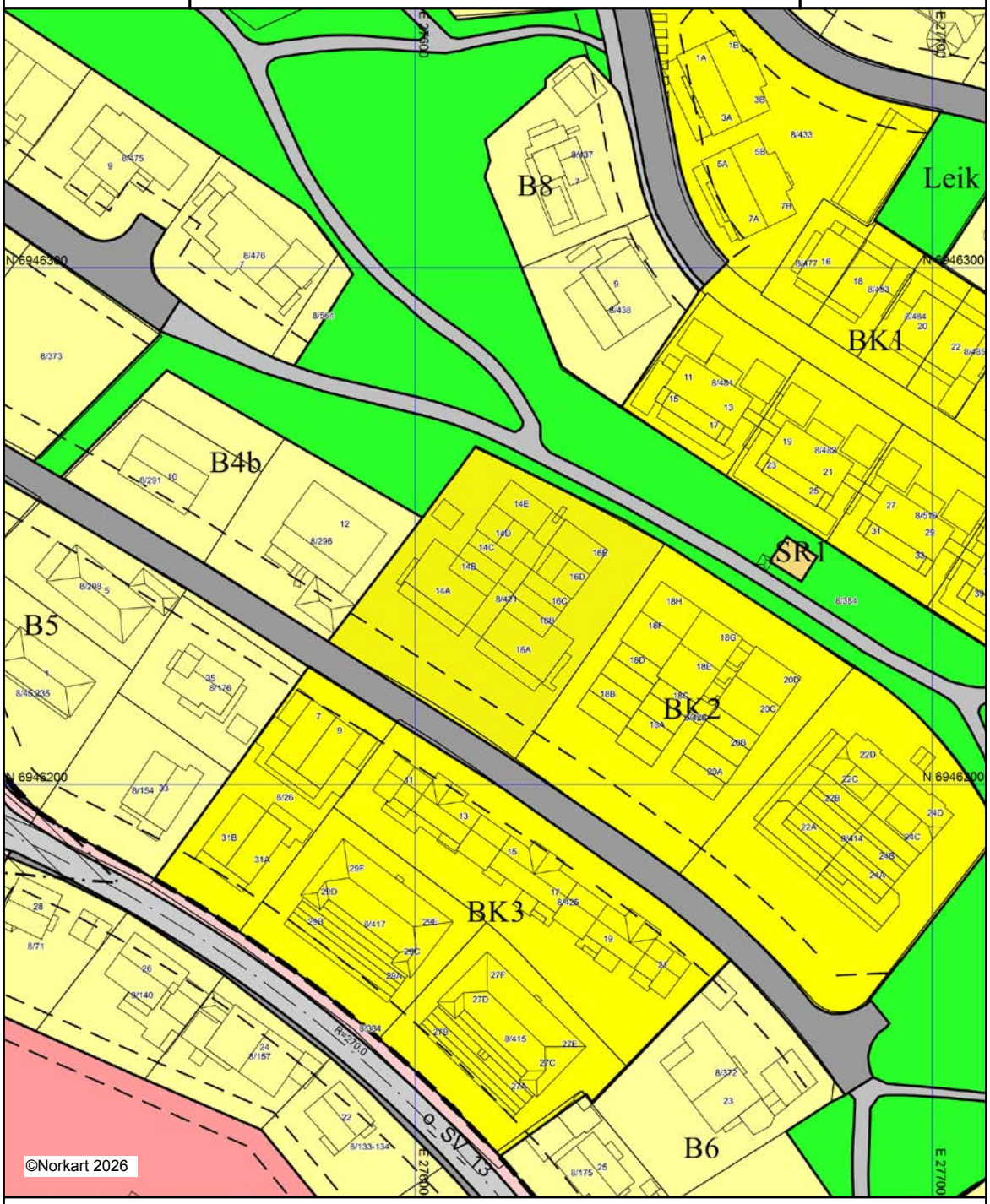
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 8/421/0/2
Adresse: Vikegjerde 16E
Dato: 16.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



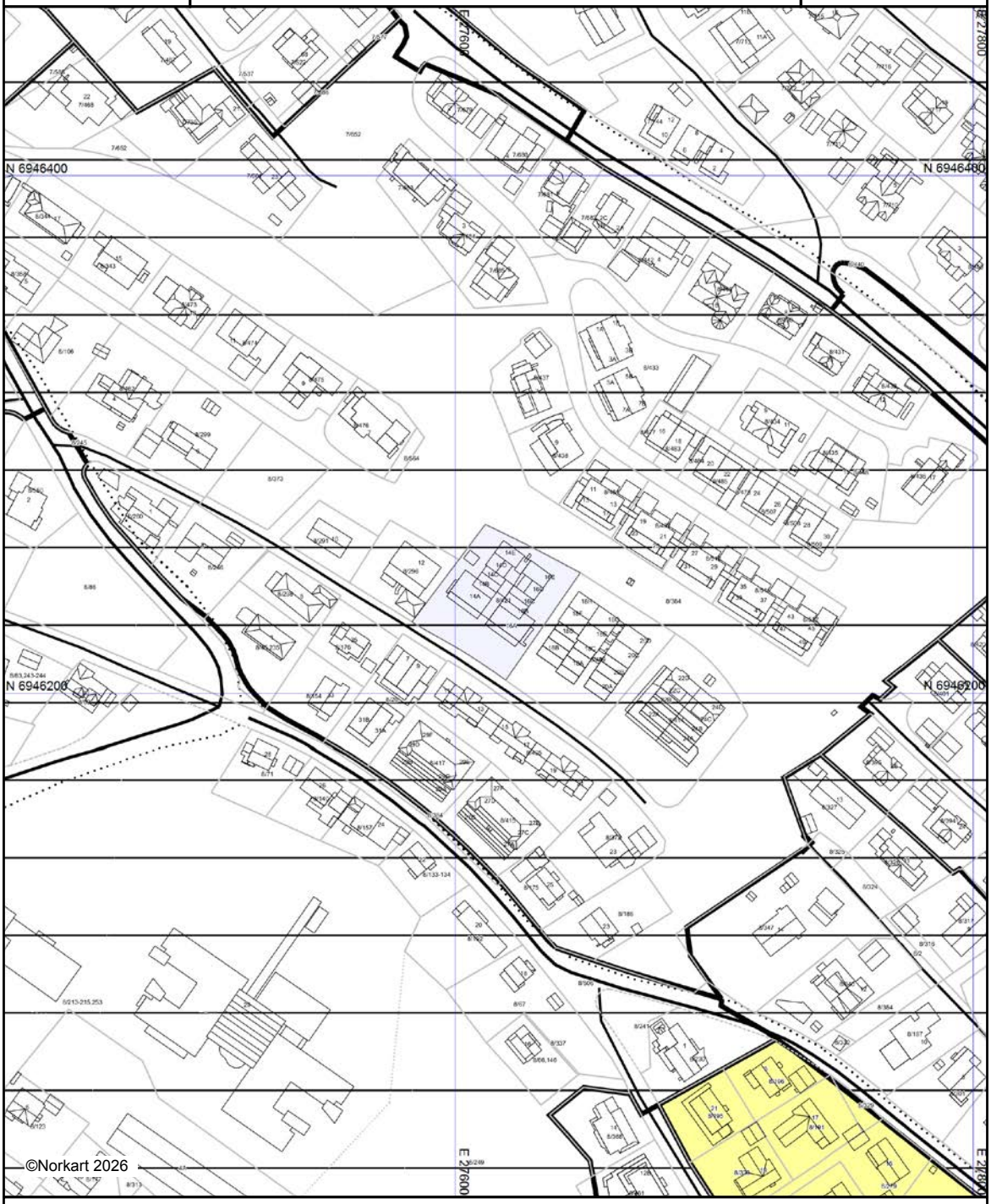
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 8/421/0/2
Adresse: Vikegjerde 16E
Dato: 16.11.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 16.11.2026

Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/421//



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.

notar.no

SAMEIEAVTALE / VEDTEKTER FOR SAMEIET VIKEMARKA TERASSE; Gnr. 8, Bnr. 421 ULSTEIN KOMMUNE

Undertegnede sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

PARAGRAF 1

Sameiet er oppdelt i 3 seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt i henhold til sameieandelenes (bruksenhetenes) fordelingsliste i begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner datert 10.12.1999
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelings-begjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det kan imidlertid gjøres nærmere avtale om at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin del av tomten.

PARAGRAF 2

Sameierene er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Ovenfor 3. mann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonsloven. Til dekning av fellesutgifter utligner sameiet et beløp for hver sameier som innbetaler forskuddsvis pr. mdr. Eller kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og off. avgifter, forsikringer, vedlikeholds-kostnader, adm.kostnader mv.

PARAGRAF 3

Sameierene har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at bruksenhetene er i god og forsvarlig stand. Det kan utarbeides ordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av felles bygninger utvendig, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.

Opprettet med Tiny Scanner

PARAGRAF 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som kjøper.

PARAGRAF 5

Seksjonseierne skal ikke betale leie for bruk av arealer som de har enerett til. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom som de har enerett til bruken av. Ordninger etablert i henhold til denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som e berørt av endringen samtykker.

PARAGRAF 6

Den daglige drift av eiendommen skal foretas av et styre på 3 medlemmer som velges på sameiemøtet av sameierene i fellesskap. Hvert styremedlem velges for en periode på 2 år. Styret velger selv formann.

PARAGRAF 7

Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiemøte (årsmøte). Sameiet innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiet ønsker å behandle på årsmøtet, skal fremsettes skriftlig senest 21 dager før møtet. I innkallelsen skal angis tid og sted for møtet, samt dagsorden hvor under hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. Med innkallelsen skal det også følge årsrapport med revidert regnskap. På sameiemøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke kan møte kan avgi stemme ved fullmakt. To sameiere kan forlange ekstraordinær generalforsamling.

Opprettet med Tiny Scanner

PARAGRAF 8

Det ordinære sameiemøtet skal:

1. Behandle årsrapport.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta anvendelse av overskudd eller angi dekning av tap.
4. Fatte beslutning om nyanskaffelser eller igangsettelse av forbedringer/utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

PARAGRAF 9

Ekstraordinært sameiemøte holdes når 2 av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Det innkalles skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt de saker som skal behandles.

PARAGRAF 10

Sameiemøtet ledes av den sameiemøtet velger blant de tilstedeværende sameiere.

PARAGRAF 11

Sameiet har i henhold til eierseksjonsloven legalpanterett i den enkelte seksjon for forpliktelser ovenfor sameiet. Det er ikke gjort vedtak om panterett utover lovens ordning, men dette kan tas opp til vurdering ved en senere anledning.

PARAGRAF 12

Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i eiendomen: Gnr. 8, Bnr. 421 i Ulstein. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere. De oppdelte eierseksjonene har enerett til bruk av arealer som det går frem av i tegninger av de forskjellige seksjoner.

Opprettet med Tiny Scanner

Andre areal som ikke hører under de enkelte seksjoner, eller ikke er merket, skal være fellesarealer.

PARAGRAF 13

Evt. tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistelovens regler. Forøvrig gjelder den enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Ulsteinvik den 05.01.2002

Gert Sandvik.
Gert Sandvik

Arne Gaines

Torgeir Bigseth

Gerd N. Omenås

Ulstein Eiendom AS

Lennart Gjerde

Hellebøen AS

Frode Skeide

Ulstein Eiendom AS

Ulstein Eiendom AS

Opprettet med Tiny Scanner

Revidert på årsmøtet 24.02.2015

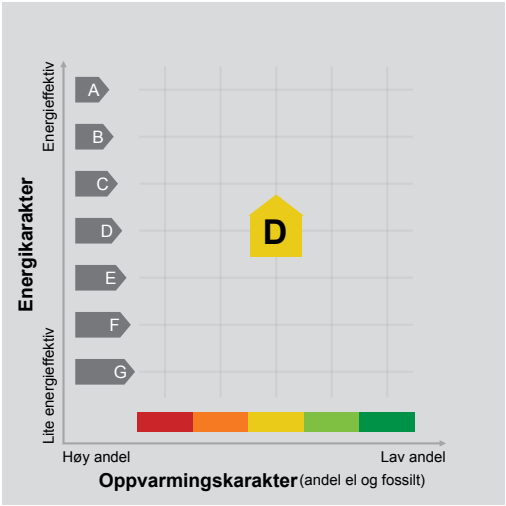
Husordensregler for Sameiet Vikemarka Terrasse

Formålet med disse husordensreglene er å gjøre Vikemarka Terrasse til et trivelig bosted for beboere.

1. Det skal til en hver tid vises hensynsfullhet overfor de andre beboerne i eiendommen.
   Spesielt gjelder dette om natten (kl 23:00 til kl 07:00), i denne tiden er det viktig at larm fra dører og støy i oppgang unngås. TV og musikkanlegg brukes hensynsfullt.
2. Beboere i hver etasje plikter å holde rent i oppgang i etasjen og en trapp ned. Skal vaskes en gang per. Måned eller ved behov.
3. Beboerne plikter å levere dunk med papiravfall ihht. Sendt og oppslått liste. Den måneden man har levering av dunk med papiravfall plikter man også å holde rent i inngangspartiet. Feie evt. spyle med vann, holde vindu i inngangsdør rent, holde platt på utsiden ren og fri for ugress rundt kanten, fjerne snø ved behov.(vis forsiktighet med vann inn mot bod).
4. Utgangsdør til baksiden av bygget i 4 etasje skal til en hver tid holdes låst. Beboere som har besøk som benytter denne døren skal sørge for at den låses.
5. Plass for gjesteparkering skal ikke båndlegges av sameierne, men stå ledig til benyttelse for besøkende til sameiet.
6. Biler skal parkeres slik at de ikke er til hinder for snørydding/brøyting eller andre beboere og ikke foran vannslangerull.
7. Fasadeendring er ikke tillatt og må eventuelt meldes inn som forslag til styret.
8. Vannet på gårdsplass skal være avstengt i vintermånedene når det er fare for frost. Vannet kan åpnes og benyttes når forholdene tillater det. (Kran under liten stålluke på gårdsplass utenfor inngangsdør, nøkkel henger i bod).
9. Det kan avholdes dugnader i sameiet når styret finner det nødvendig. Innkalling til dugnad skal skje skriftlig med minst to ukers varsel til sameierne.
10. Alle beboere skal bidra til å holde orden i felles bod under trapp i inngangspartiet.
11. Vi har ingen vaktmestertjeneste, beboere som finner defekte lys i utelys og i oppgang skal være behjelpelig med å skifte lyspærer. Styreformann har nye pærer.
12. Alle leiligheter skal ha røykvarslere og beboere skal være kjent med avstenging av vann til leilighetene.
13. Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill.
14. Beboere har kun anledning til å holde «innedyr» som ikke ved støy, lukt e.l. sjenerer naboene. Ikke i noe tilfelle må dyr slippes løse i oppgang eller i fellesarealer.
15. Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensregler skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier og søkes løst i minnelighet før styret kontaktes.
16. Alle sameiere har plikt til å bidra i felleskapet, delta på møter, dugnader og være villig til å inneha styreverv. Eventuell utleie eller fravær over lengere tid fritar ikke eiere for disse pliktene.
17. Saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig.
18. Alle beboere har ansvar for å gjøre seg kjent med og overholde vedtekter, husordensregler og evnt. Andre styrevedtak. For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

ENERGIATTEST

Adresse	Vikegjerde 16E
Postnummer	6065
Sted	ULSTEINVIK
Kommunenamn	Ulstein
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	421
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18670771
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-86588
Dato	02.03.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå elektriske apparat heilt av
- Følg med på energibruken i bustaden
- Skifte til sparepærer på utelys
- Spar straum på kjøkkenet

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrifta/).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 3: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 4: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 6: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 11: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 15: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Vikegjerde 16E - Nabolaget Hofset - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bugarden aust Linje 301	5 min 0.3 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	30 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 9 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	5 min 2.8 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	19 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Arena Ulstein	8 min
Quality Hotel Ulstein	16 min

«Stille og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

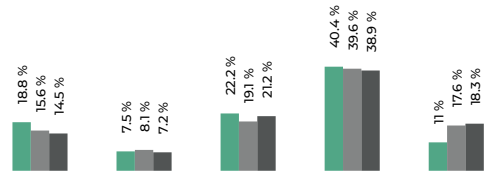
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hofset	998	441
Ulsteinvik	7 250	3 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sætra barnehage (0-5 år) 43 barn	7 min 0.5 km
Vikemarka barnehage (0-5 år) 66 barn	10 min 0.7 km
Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år) 37 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Spar Ulsteinvik PostNord	12 min 0.9 km
Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

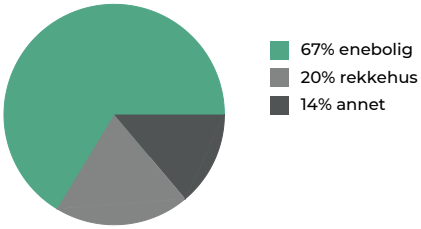
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Sunnmøre folkehøgskule Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Storegjedet ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
Sporty Ulstein Ulsteinvik	11 min
Sporty Ulstein Varleite	5 min

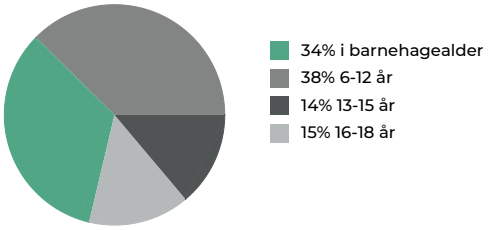
Boligmasse



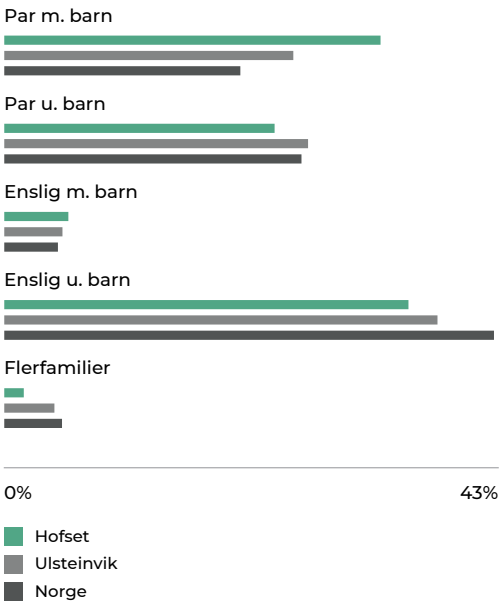
Varer/Tjenester

Blåhuset	10 min
Apotek 1 Ulstein	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



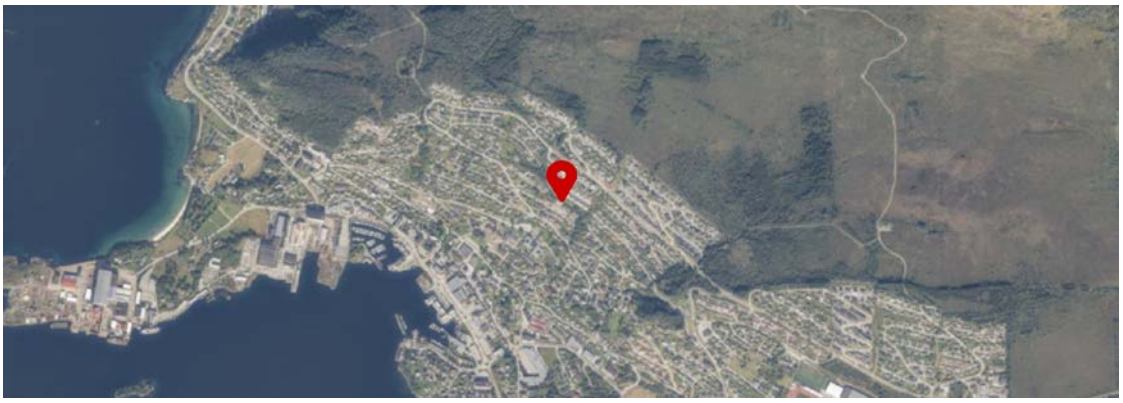
Familiesammensetning

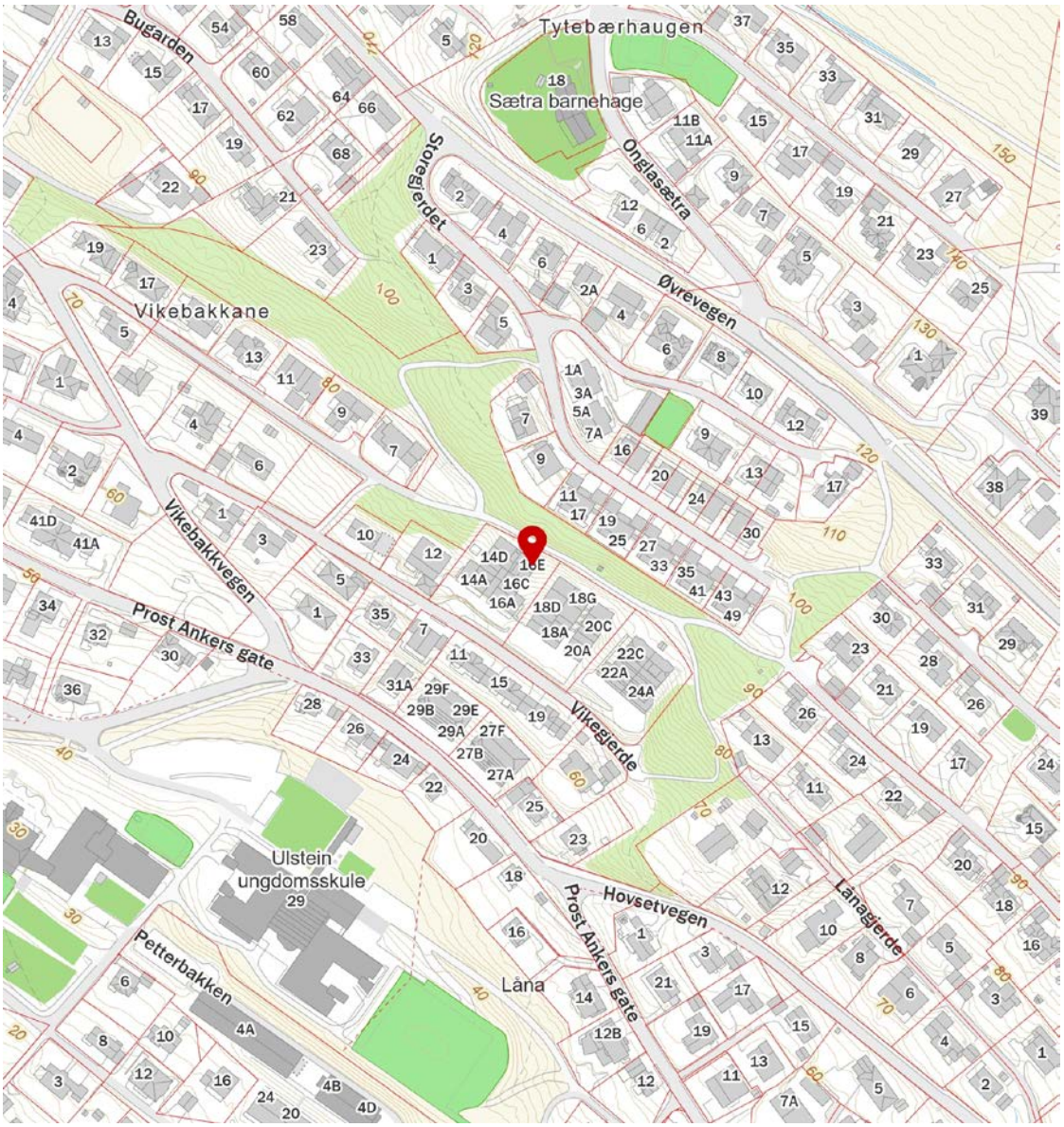


Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

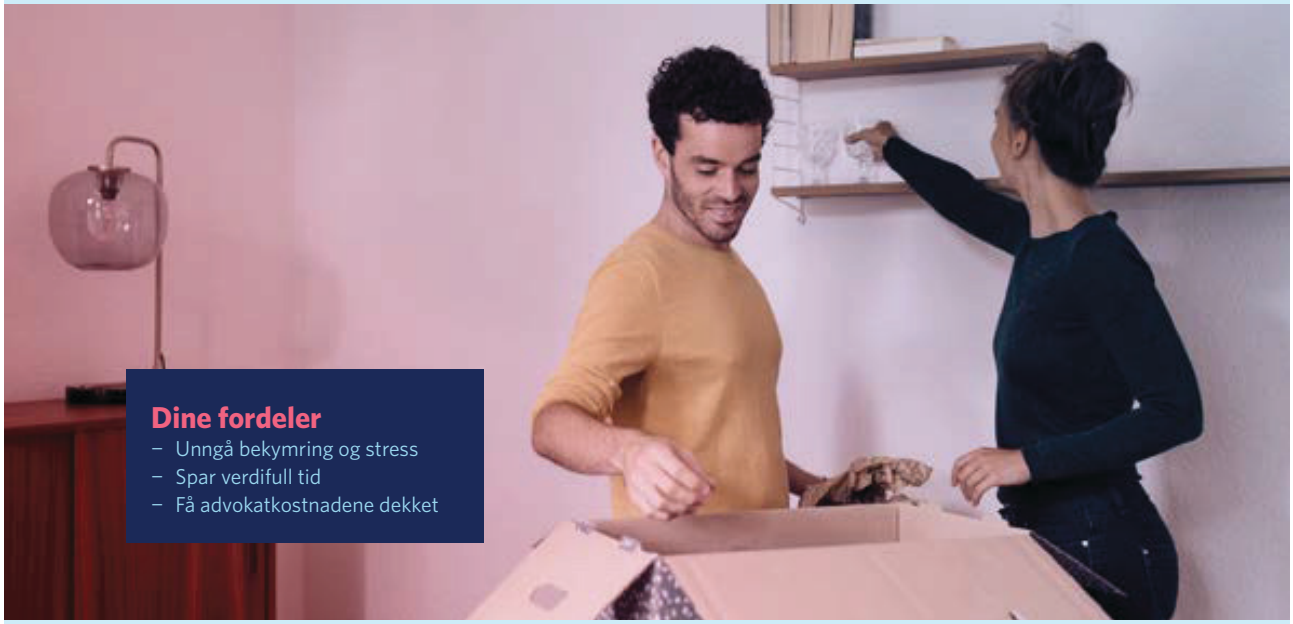
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	3-0225/26	**Kontaktperson**	Martin Mork Kleppe
Adresse	Vikegjerde 16E 6065 ULSTEINVIK	**Tlf**	934 28 322
		Epost	mmk@notar.no
Salgsoppgavedato	24.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar