Vikegjerde 14C

ULSTEINVIK







Prisantydning Kr. 2 790 000,- **Boligtype** Leilighet **BRA-i/BRA Total** 91/115 kvm

Megler Martin Mork Kleppe **Tlf** 934 28 322

notar



Vikegjerde 14C

ULSTEINVIK - Flott selveierleilighet med tre soverom, garasje, stor terrasse, flott utsikt og gode solforhold!

Adresse	Vikegjerde 14C 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 790 000,-
Omkostninger	Kr 82 740,-
Totalpris	Kr 2 872 740,-
Fellesutgifter	Kr 2 922,-
BRA-i/BRA Total	91/115 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1999
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Vikegjerde 14C!

En flott leilighet med stor terrasse, gode solforhold og nydelig utsikt. Boligen er beliggende i et meget attraktivt område med flott utsikt, gode solforhold og kort vei til det meste. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, turområder, butikker, idrettsanlegg og Ulsteinvik sentrum.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og inneholder gang, bad, vaskerom, tre soverom, åpen løsning mellom stue/kjøkken og en stor terrasse. I tillegg har leiligheten egen garasje med romslig bod.

Sameietes uteområder er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og beplantning.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	9
Plantegning	24
Vedlegg	26
Budgivning	111

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

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen er beliggende i Vikegjerde, Ulsteinvik, og har en god beliggenhet med kort avstand til barne- og ungdomsskole, barnehage, Ulsteinvik sentrum og turstier. Videregående skole og idrettsanlegg ligger noe lenger unna.
Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei, og den er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

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





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Vikegjerde 14C, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAGSNUMMER
3-0093/26

SELGER
Ulstein Kommune

MATRIKKEL
Gårdsnummer 8, bruksnummer 421, seksjonsnummer 5, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Vikemarka Terrasse Gnr 8 Bnr 421 med orgnr.: 898162362 i Ulstein kommune.

EIEFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Leilighet

ENERGIKLASSE
E

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

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

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

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 2.013 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Skrående sørvest vendt felles tomt for sameiet opparbeidet med forstøtningsmurer av betong, malt tre-gjerde, betongblokker, gressarealer og noe beplanting. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.06.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR
1999

BYGGEMÅTE
LEILIGHET - UTVENDIG
Leiligheten er en del av et sameie fra 1999.

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Fundamenter og grunnmur er oppført i betong.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene består av bindingsverk med asfaltplater og er kledd med liggende, malt bordkledning. Levegger er utført i malt tre.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON
Takkonstruksjonen er bygget med takstoler og har et undertak av trefiberplater. Taket er tekket med takstein og papp.
Takrenner, pipekledning og beslag er laget av metall.

ETASJESKILLE
Gulv mot grunn er av betong.

VINDUER/DØRER
Vinduer og terrassedør er utført i malt tre med to-lags glass. Ytterdøren er en formpresset, malt dør.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Terrassen er en trekonstruksjon med papptekking og et spaltegulv av terrassebord. Rekkverket er av malt tre og metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG
Vinduer
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Vinduene utvendig har en del sprekker i treverket og fuktskader. Innvendig har enkelt vinduer kondensering skader.

Dører
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrassedøren er slitt, og har begynnende fuktskader, spesielt ved terskel på døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Terrassebordene er slitt og har fuktskader.
- Leveggene er avsluttet mot terrassebordene uten avstand, og vil være utsatt for fuktskader.
- Rekkverket er delvis løst og har en del skjevheter som følge av svikt innfestingen til terrassedekket

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

INNVENDIG

- Overflater
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Store deler av gangen har bom og løse fliser, og parkettgulvene har en del hakk og bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- To rom er kontrollert for høydeforskjell/skjevheter i henhold til forskrift, øvrig rom i seksjonen er ikke kontrollert for skjevheter.
- Stue/kjøkken. Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 12 mm.
- Gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet 12 mm, og på to meter målelengde 8 mm.

Rom Under Terreng
- Det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng. Normal utførelse for byggeår, ikke anbefalt løsning i dag.

VÅTROM
3 ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Deler av overflater i våtsoner for våtrommet har ikke vanntett utførelse.

3 ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

3 ETASJE > BAD - Ventilasjon
- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Avtrekksventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

3 ETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

3 ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er flatt med lokalt fall til sluken.

3 ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

3 ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon
- Avtrekksventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Skapfront over komfyren har krakelering som følge av varme. Enkelte skapfronter må justeres, da de henger ved åpning og lukking.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne høye strømforbruk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
INNVENDIG
Pipe og ildsted
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

VÅTROM
3 ETASJE > BAD - Overflater Gulv
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Gulvet er flatt med noe motfall for deler av gulvet mot sluken.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
VÅTROM
3 ETASJE > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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
Ved salg i tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig

grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger opplyser at åpnere for garasjeport ikke fungerer.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Regulering for Vestre del Vikemarka (H-felt) datert 07.11.1996 viser at eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse.

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.

Kommuneplan for Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 datert 28.03.2019 viser videreføring av reguleringplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler i enkelte gulv og en elementpeis med glass.

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

PARKERINGSFORHOLD
Parkering i garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Kommunalt vannverk.
Tilknytning avløp: Kommunalt avløp.

ADGANG TIL UTLEIE
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.

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.

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.12.98.

Det foreligger følgende merknader:
1. Det skal vere 30 cm avstandtil brennbart materiale frå feieluke, brennbart materiale nærare enn dette må tildekkast/skjermast.
2. Ventilator må koplasttil el-nettet.
3. Det skal monterast husnummer.
4. Det skal leverast reviderte teikningar som samsvarar med det ferdigstilte huset. (Kan gjerast samla etter at alle bruksløyva ergitt).
5. Utgangsdør skal vere brannklassifisert. Alternativt kan utgangsdør på seksjon nr. 6 ha brannklassifisert dør B30 i staden (skal gjerastsliki følgje opplysningane gitt ved synfaringa).
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 inneholder følgende:

3. Etasje:
BRA-i 91 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom og 3 soverom
BRA-e 4 kvm: Bod
TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:
BRA-e 20 kvm: Bod og garasje

STANDARD
LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN
Kjøkken i 3. etasje med skapfronter i malt glatt utførelse og benkeplater av laminat med vask. Det er fliser på veggen over benkeplatene. Innredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Skapfronten over komfyren har krakelering som følge av varme, og enkelte skapfronter henger ved åpning og lukking. Kjøkkenet har ventilator med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad

Bad i 3. etasje med flislagt gulv, vegger med malt strie og fliser, og malte takplater. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Gulvet har sprekker i fliser, og det er ikke fall til sluk, med noe motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen fra topp slukrist til terskel er mindre enn 25 mm.

Vaskerom

Vaskerom i 3. etasje med vinylbelegg med oppkant på gulv, vegger med malt glassfiberstrie og malte takplater. Rommet er utstyrt med skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Gulvet er flatt med lokalt fall til sluken, og høydeforskjellen fra topp slukrist til terskel er mindre enn 25 mm.

OVERFLATER

Gulv: Lakka parkett, fliser og vinylbelegg.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte plater.
Vedlikehold: Overflatene har en del slitasjegrad. Det er bom og løse fliser i store deler av gangen, og parkettgulvene har hakk og bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer, installert eller sist totalt rehabilitert i 1999. Det er varmekabler i enkelt gulv. Leietaker opplyser at varmekablene på stue/kjøkken har sluttet å fungere. Sikringsskapet har kursfortegnelse.
- Branntekniske forhold: Det er avvik i rømningsveier. Det største soverommet har ikke godkjente rømmingsvinduer.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

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: 91 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 115 m²
TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 20 m² Bod og garasje
3. etasje
BRA-i: 91 m² Stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom og 3 soverom
BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje
3. etasje
30 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet 3 etasje
Vaskerom er inntegnet som bad på plantegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 790 000,-

VERDITAKST
Kr 3 000 000,-

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.

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. 2 922,-/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. 1 067 359,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 4 269 434,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

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

OMKOSTNINGER
kr. 2 790 000,- (Prisantydning)
---
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 69 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 82 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 872 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

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

1516/8/421/5:
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

06.05.1999 - Dokumentnr: 5404 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 153/1418
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 10

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.

Pågående saker:
- Det er planlagt endringer av fellesutgiftene. Ny fellesutgift er satt til 2 922 kr, med ikrafttredelse 01.08. Vedtaket er ikke endelig bestemt.

KOMMENTAR FELLESGJELD
Ingen lån registrert

ANDEL FORMUE
Kr. 16 363,- pr. 31.12.2025

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

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
21.11.2026

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
Mobil: 934 28 322

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000,-	(inkl. mva).	
Salgstilretteleggelse		kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.)		kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing		kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

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.aspx.

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

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

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

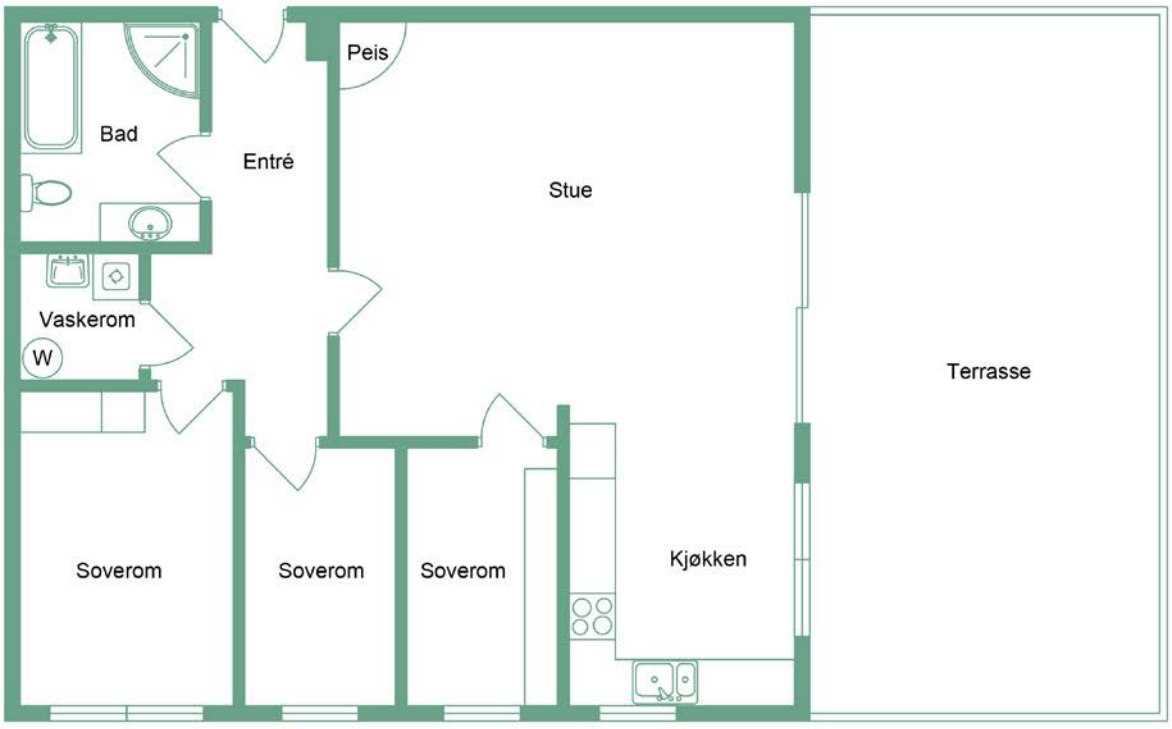
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning



Vikegjerde 14C

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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



Vedlegg

VIKEGJERDE 14C

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 3 etasje

Vikegjerde 14C, 6065 ULSTEINVIK

ULSTEIN kommune

gnr. 8, bnr. 421, snr. 5

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2004 **Eiendomsverdi ref nr:** XB2204

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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

møretakst

Rapportansvarlig

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

NITO

MESTER

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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 3 etasje - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av takstein og papp. Takrenner, pipekleding og beslag av metall. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer og terrassedør av tre malte med to lags glass. Ytterdør formpresset malt. Terrasse i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt og metall. Levegger av tre malte. Grunnmur og fundamenter av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak malte plater. Vegger malt strie. Gulv lakka parkett, fliser og vinylbelegg. Gulv mot grunnen av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en elementpeis med glass. Formpressede malte innerdører. Ei innerdør med glass. Malte garderobeskap og skapinnredning lakka med glassdører.

VÅTROM Gå til side

Bad. Malte takplater. Vegger malt strie og fliser. Flislagt gulv. Malt baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og badekar.

Vaskerom. Malte takplater. Vegger malt glassfiberstrie og gulv vinylbelegg med oppkant. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Malte skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Fliser over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelte gulv.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

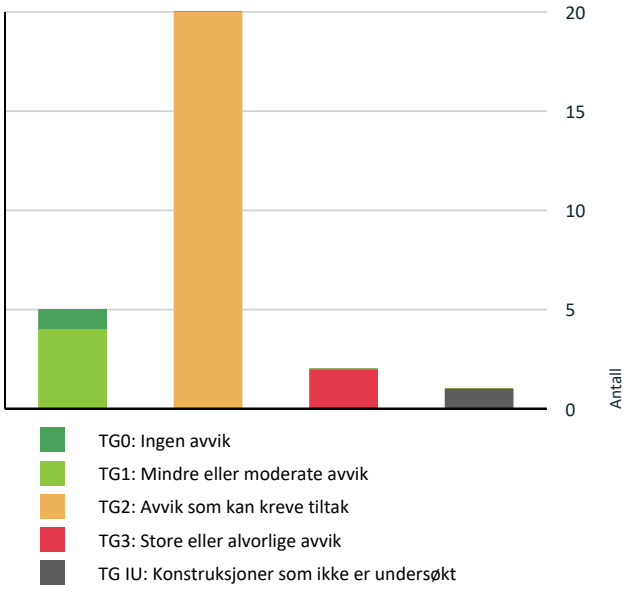
Leilighet 3 etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Vaskerom er inntegnet som bad på plantegninger.

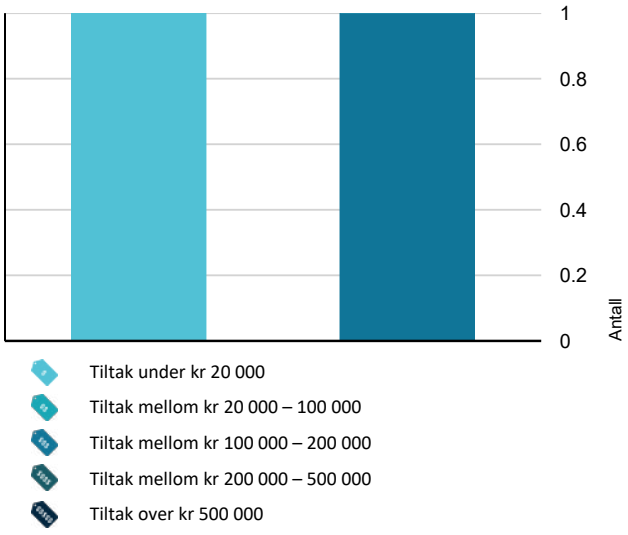
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3 ETASJE



Byggeår
1999

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduene utvendig har en del sprekker i treverket og fuktskader. Innvendig har enkelt vinduer kondensering skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av sprekker og fuktskader i treverket, for å hindre videre forringelse og ytterligere fuktskader.

Tiltak for å redusere innvendig kondensering må påregnes, da dette kan føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på vinduene.









Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er slitt, og har begynnende fuktskader, spesielt ved terskel på døren.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.

Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, noe som på sikt kan gi ytterligere fuktskader i døren.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av malt tre og metall. Levegger av tre malte.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrassebordene er slitt og har fuktskader.

Leveggene er avsluttet mot terrassebordene uten avstand, og vil være utsatt for fuktskader.

Rekkverket er delvis løst og har en del skjevheter som følge av svikt innfestingen til terrassedekket

Konsekvens/tiltak

Terrassebordene bør vedlikeholdes eller utskiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av treverket.

Leveggene bør vurderes montert med avstand til terrassebordene, for å redusere risikoen for fuktskader på både levegger og terrasse.

Rekkverket må festes og rettes opp for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og stabilitet, og for å unngå fare for personskade.





Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt strie. Gulv lakka parkett, fliser og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Store deler av gangen har bom og løse fliser, og parkettgulvene har en del hakk og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med bom og løse fliser samt hakk og bruksslitasje på parkett bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere skader.

Parkettgulvene bør vurderes slipt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og økt vedlikeholdskostnader.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen av betong.

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

To rom er kontrollert for høydeforskjell/skjevheter i henhold til forskrift, øvrig rom i seksjonen er ikke kontrollert for skjevheter.

Stue/kjøkken. Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 12 mm.
Gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet 12 mm, og på to meter målelengde 8 mm.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Pipe er tilknyttet en elementpeis med glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i ytterhjørne mot terreng uten å avdekke unormale forhold eller fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er benyttet papp på grunnmur og plastfolie på fremforet vegg mot terreng. Normal utførelse for byggeår, ikke anbefalt løsning i dag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden og fuktnivået i trekonstruksjonene, samt vurdere tiltak for å bedre uttørkingsmulighetene av vegger mot terreng.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for videre kondens og muggdannelse i konstruksjonen, noe som kan føre til behov for utbedringer og tiltak.

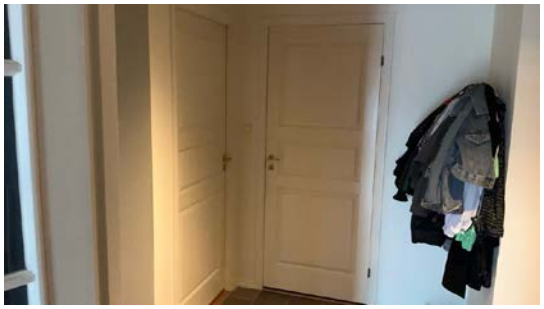


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører. Ei innerdør med glass.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Malte garderobeskap og lakka skap med glassdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon av våtrommets konstruksjon foreligger.









3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater. Vegger malt strie og fliser.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Deler av overflater i våtsoner for våtrommet har ikke vanntett utførelse.

Konsekvens/tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

3 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er flatt med noe motfall for deler av gulvet mot sluken.

Konsekvens/tiltak
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran av ukjent type utførelse og sluk av plast. Dusj har avrenning via avløpsrør.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og badekar.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Avtrekksventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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





3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon av våtrommets konstruksjon foreligger.

Tilstandsrapport





3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger malt glassfiberstrie.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Gulvet er flatt med lokalt fall til sluken.

Konsekvens/tiltak

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

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg med plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksventil og avtrekksrøret har en del ansamlinger av støv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

3 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking mot våtsone for skyllekar er ikke mulig da delevegg er mot badet

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for

Tilstandsrapport

komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skapfront over komfyren har krakelering som følge av varme. Enkelte skapfronter må justeres, da de henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skapfront over komfyren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse som følge av varmeskade.

Juster skapfronter for å sikre funksjonell bruk og unngå slitasje og avskalling av maling.





3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet, for eksempel ved å montere en ventil.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til dårlig inneklima og redusert effekt av avtrekksviften.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne høye strømforbruk.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen bør tilkobles med fast el-installasjon i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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. Varmekabler i enkelt gulv.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leietaker opplyser at det er varmekabler på stue/kjøkken, og at disse har sluttet og fungere i leieperioden. Årsaken til dette anbefales undersøkt nærmere.

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det største soverommet har ikke godkjente rømmingsvinduer.

Det bør vurderes og få utført radonmåling, da bygget er bygget uten radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres godkjente rømningsvinduer på det største soverommet for å sikre tilfredsstillende rømningsvei ved brann eller annen nødsituasjon. Manglende rømningsmulighet medfører økt risiko for personskade ved brann.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da bygget er oppført uten radonsperre. Uten måling er det usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene er forhøyet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/91 m²

Leilighet 3 etasje: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Gang, Bad, Vaskerom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vikegjerde 24B ,6065 ULSTEINVIK 93 m²	1995	3 sov	23-04-2025	3 600 000	**3 920 000**		3 920 000	**42 151**
2	Vikegjerde 18G ,6065 ULSTEINVIK 85 m²	1999	0 sov	07-09-2023	3 390 000	**3 340 000**		3 340 000	**39 294**
3	Vikegjerde 14D ,6065 ULSTEINVIK 91 m²	1999	2 sov	07-12-2023	3 350 000	**3 250 000**	54 915	3 304 915	**36 318**
4	Vikegjerde 18C ,6065 ULSTEINVIK 90 m²	1999	3 sov	05-10-2022	2 990 000	**3 200 000**	55 249	3 255 249	**36 169**
5	Vikegjerde 14 D ,6065 ULSTEINVIK 91 m²	1999	2 sov	17-06-2022	3 190 000	**3 150 000**	62 874	3 212 874	**35 306**
6	Vikegjerde 20C ,6065 ULSTEINVIK 102 m²	1999	2 sov	21-08-2025	3 490 000	**3 490 000**		3 490 000	**33 238**
7	Vikegjerde 16 C ,6065 ULSTEINVIK 90 m²	1999	3 sov	29-03-2022	2 690 000	**2 650 000**	63 947	2 713 947	**30 155**
8	Vikegjerde 15 ,6065 ULSTEINVIK 110 m²	2000	3 sov	17-03-2025	2 990 000	**3 200 000**		3 200 000	**27 586**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 3 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 150 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 3 etasje	Kr.		**3 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

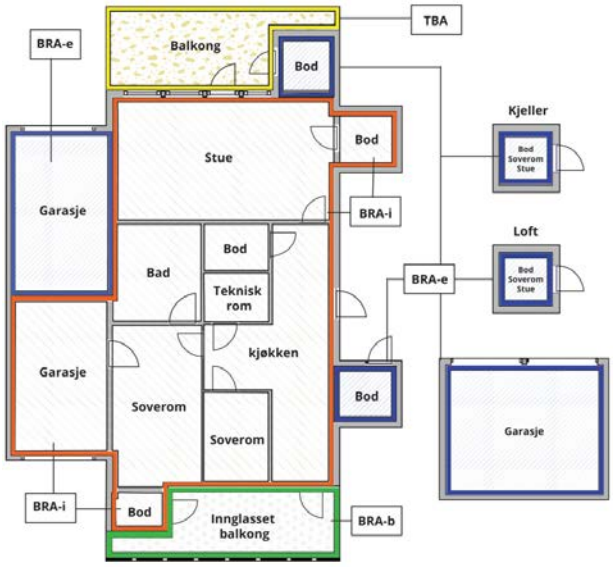
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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.

Arealer

Leilighet 3 etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	91	4		95	30
1 etasje		20		20	
SUM	**91**	**24**			**30**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, vaskerom	Bod	
1 etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Vaskerom er inntegnet som bad på plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	421		5	2013.3 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Vikegjerde 14C 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver
Ulstein Kommune

Eierandel
153 / 1418

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende Vikegjerde i Ulsteinvik. Eiendommen har god beliggenhet med kort avstand til barne/ungdomsskole, barnehage, Ulsteinvik sentrum og turstier. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger videregående skole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Vikemarka - vestre del med planidentifikasjon: 19960005. Ref. Kommunekart

Om tomten

Skrående sørvest vendt felles tomt for sameiet opparbeidet med forstøtningsmurer av betong, malt tre-gjerde, betongblokker, gressarealer og noe beplanting. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Føresegner reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstiltalelse			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til rekvirent per e□post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Leiligheten er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun tilstands vurdert selve leiligheten innvendig, og tilhørende vinduer, dører og terrasse tilhørende seksjonen.

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at eventuell fellesgjeld og formue for seksjonen i sameiet ikke er hensyntatt i verdisettingen av eiendommen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.
3-0093/26

Selger 1 navn
Ottar Håkonsholm

Gateadresse
Vikegjerde 14C

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ulstein kommune

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0093/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 3-0093/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ottar Håkonsholm	e1b875c1c0856a87b6b42 b2ffb8b22dba49c177c	17.08.2026 09:12:40 UTC	Signer authenticated by One time code

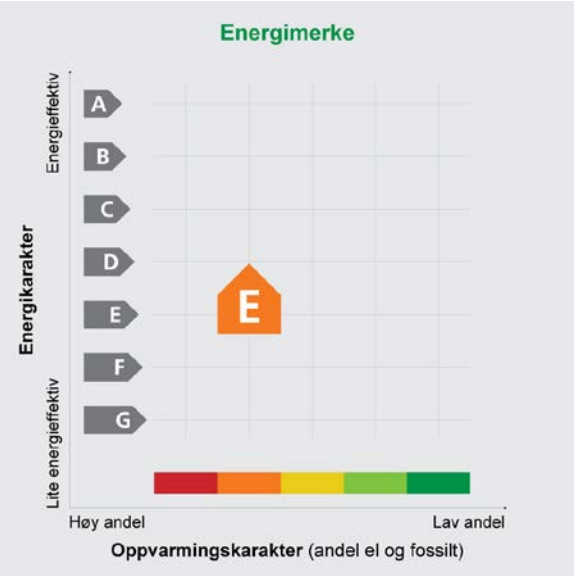
Document reference: 3-0093/26

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vikegjerde 14 C
Postnr	6065
Sted	ULSTEINVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	421
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	18670763
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1412264
Dato	15.06.2022



Innmeldt av	Olla Kristensen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vikegjerde 14 C
Postnr/Sted: 6065 ULSTEINVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 15.06.2022 20:13:02
Energimerkenummer: A2022-1412264
Ansvarlig for energiattesten: Olla Kristensen
Energimerking er utført av: Olla Kristensen

Gnr: 8
Bnr: 421
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 18670763

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

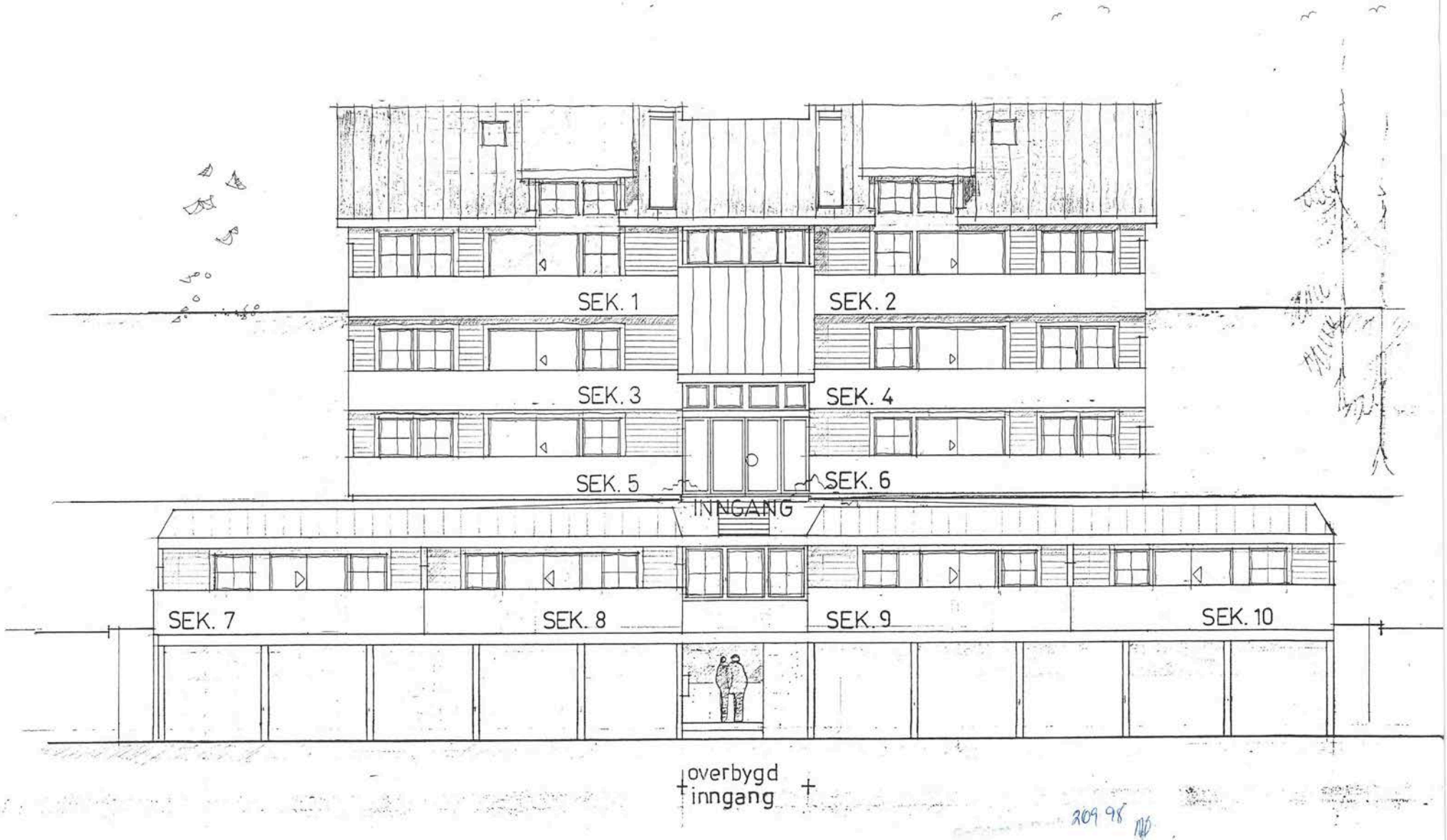
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

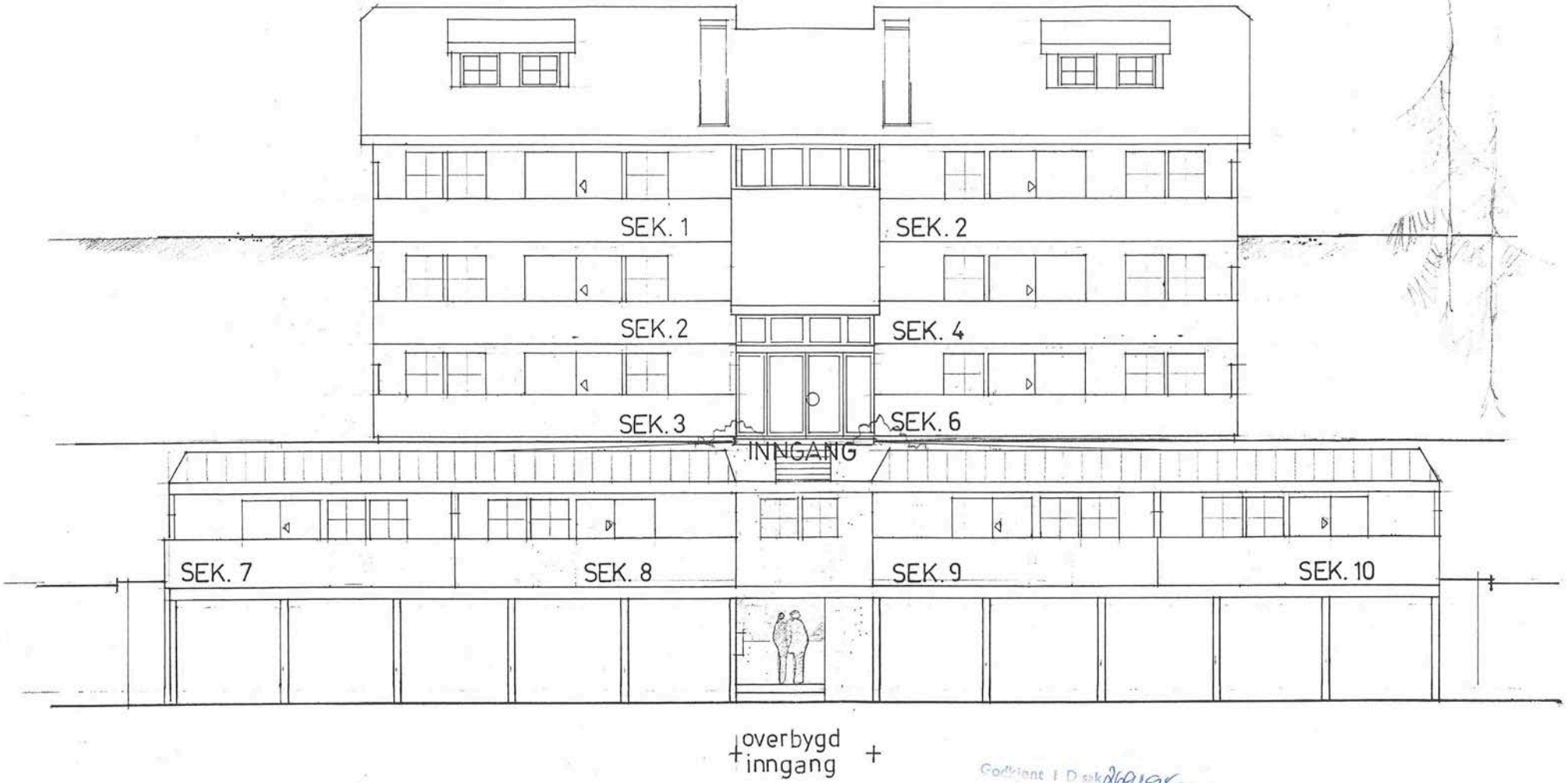


20/9 98 ND

HUSBANK

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
FASADE SÖR

DATO : 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100 Rev. 6.1.98
SIGN. : Holdskrod Rev. 1.12.98



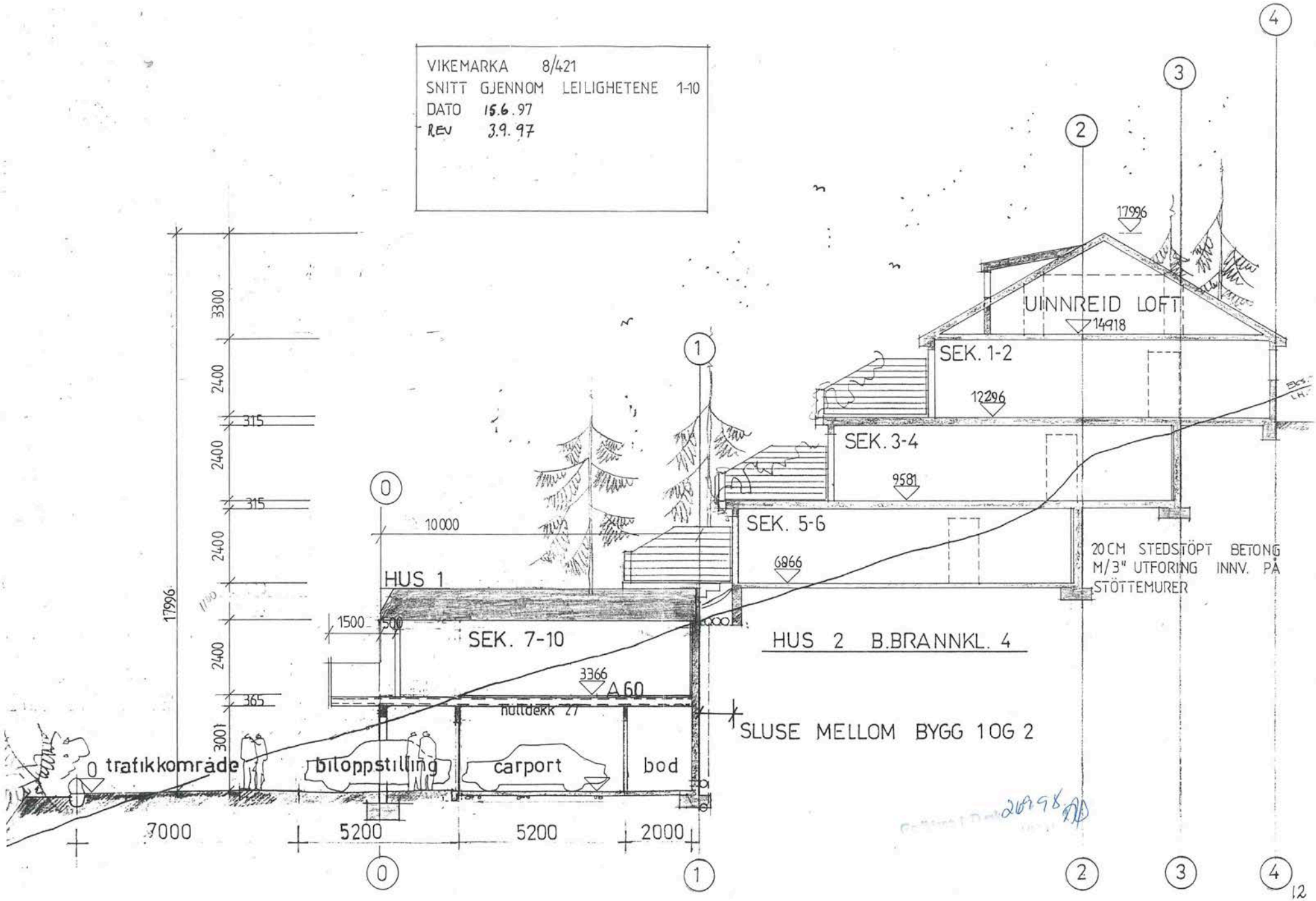
VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
FASADE SÖR

DATO : 15.6..97 REV. 3.9.97
M = 1:100
SIGN. :

8

BACC 9.2
TEST

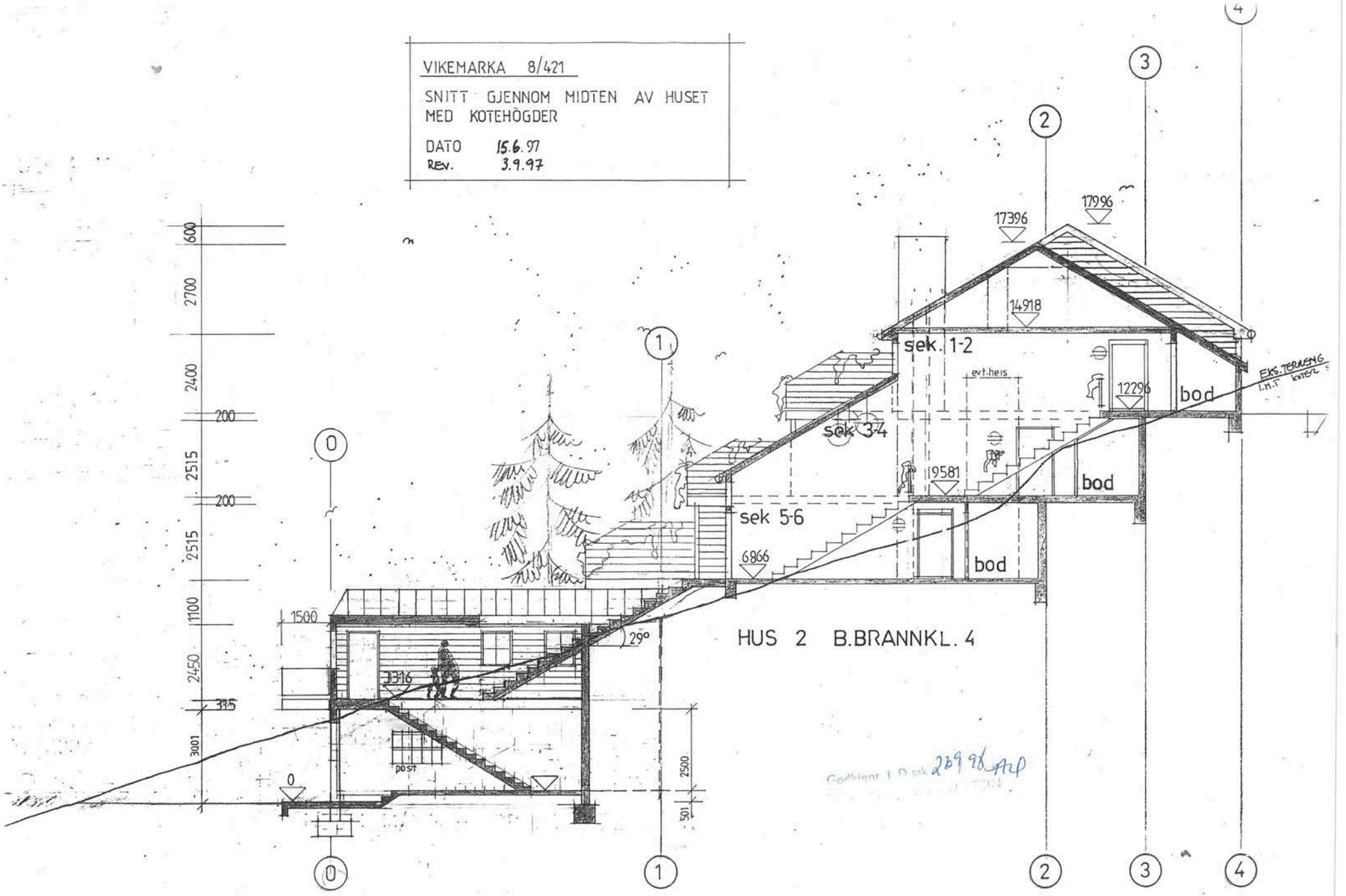

VIKEMARKA 8/421
SNITT GJENNOM LEILIGHETENE 1-10
DATO 15.6.97
REV 3.9.97
17996
UINNREID LOFT
14918
SEK. 1-2
12296
SEK. 3-4
9581
SEK. 5-6
6866
20 CM STEDSTØPT BETONG M/3" UTFORING INNV. PÅ STØTTEMURER
HUS 1
HUS 2 B.BRANNKL. 4
SEK. 7-10
3366
A 60
hulldekk 27
SLUSE MELLOM BYGG 1 OG 2
trafikkområde
biloppstilling
carport
bod
10000
1500
500
3300
2400
315
2400
315
2400
2400
365
3001
17996
7000
5200
5200
2000
0
1
2
3
4



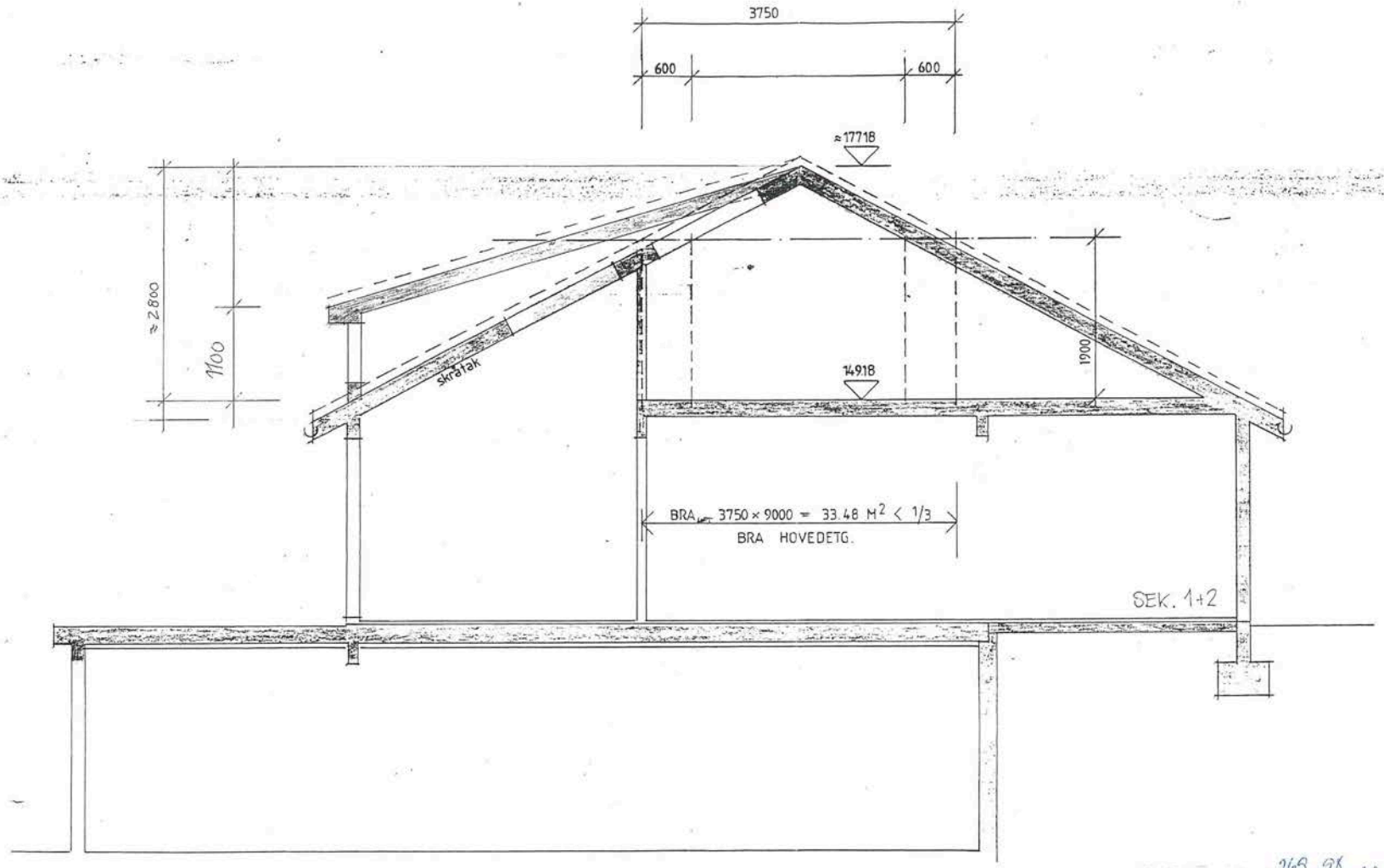
24.9.97 RETTET FASADE MOT VINDUSAREAL

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
FASADE NORD

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


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
evt.heis
bod
bod
bod
EKS. TERRENG
I.H.T KOTER
17396
17996
14918
12296
9581
6866
3316
29°
1500
0
600
2700
2400
200
2515
200
2515
1100
2450
315
3001
2500
501
0
1
2
3
4

13

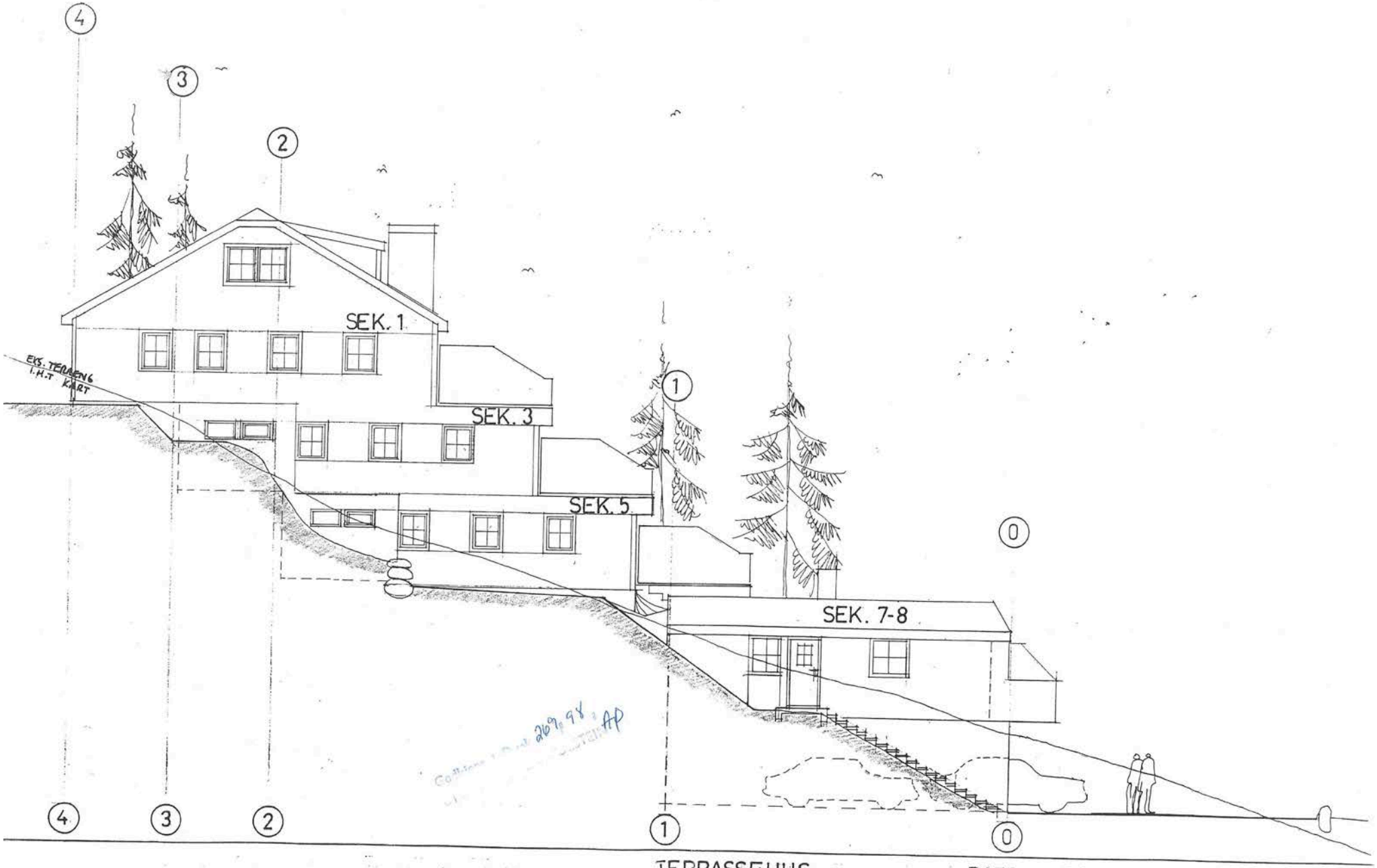


269 98 AD

TERRASSEHUS VIKEMARKA 8/421 SNITT TOPPLEILIGHETER M 1:50

DATO = 1.12.98

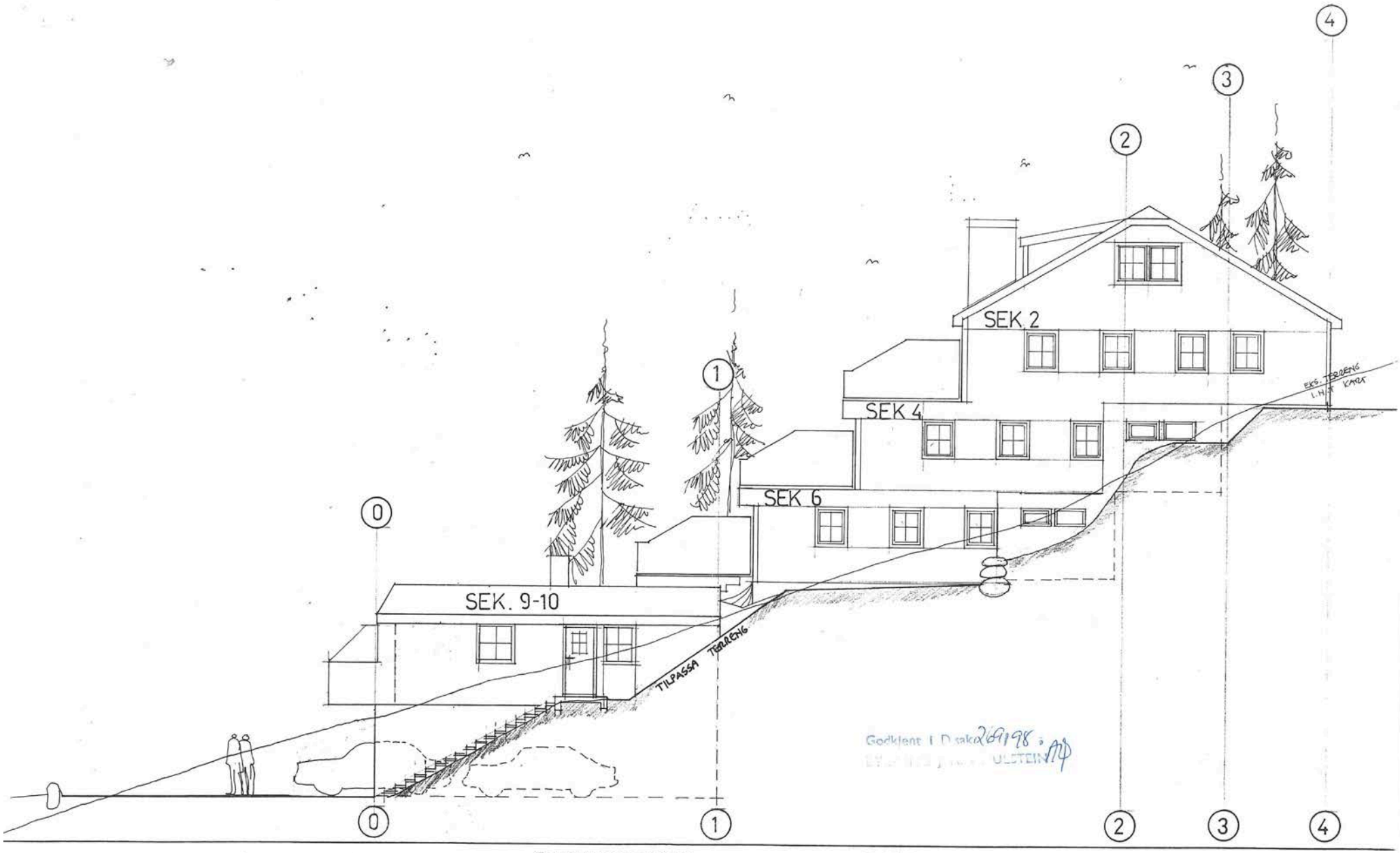
TEGNING TILPASSA KAP 23.11 I GAMLE BYGGFORSKRIFTER.



VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
FASADE VEST

DATO : 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100



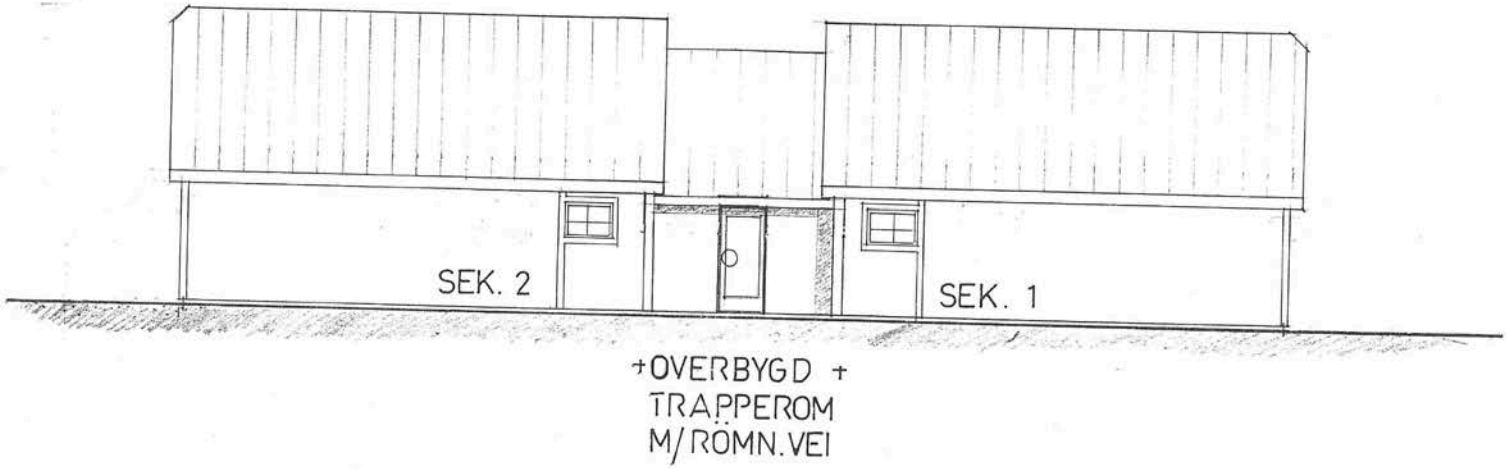
VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
FASADE ÖST

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

9

BXCC s.r.o.
AE2L



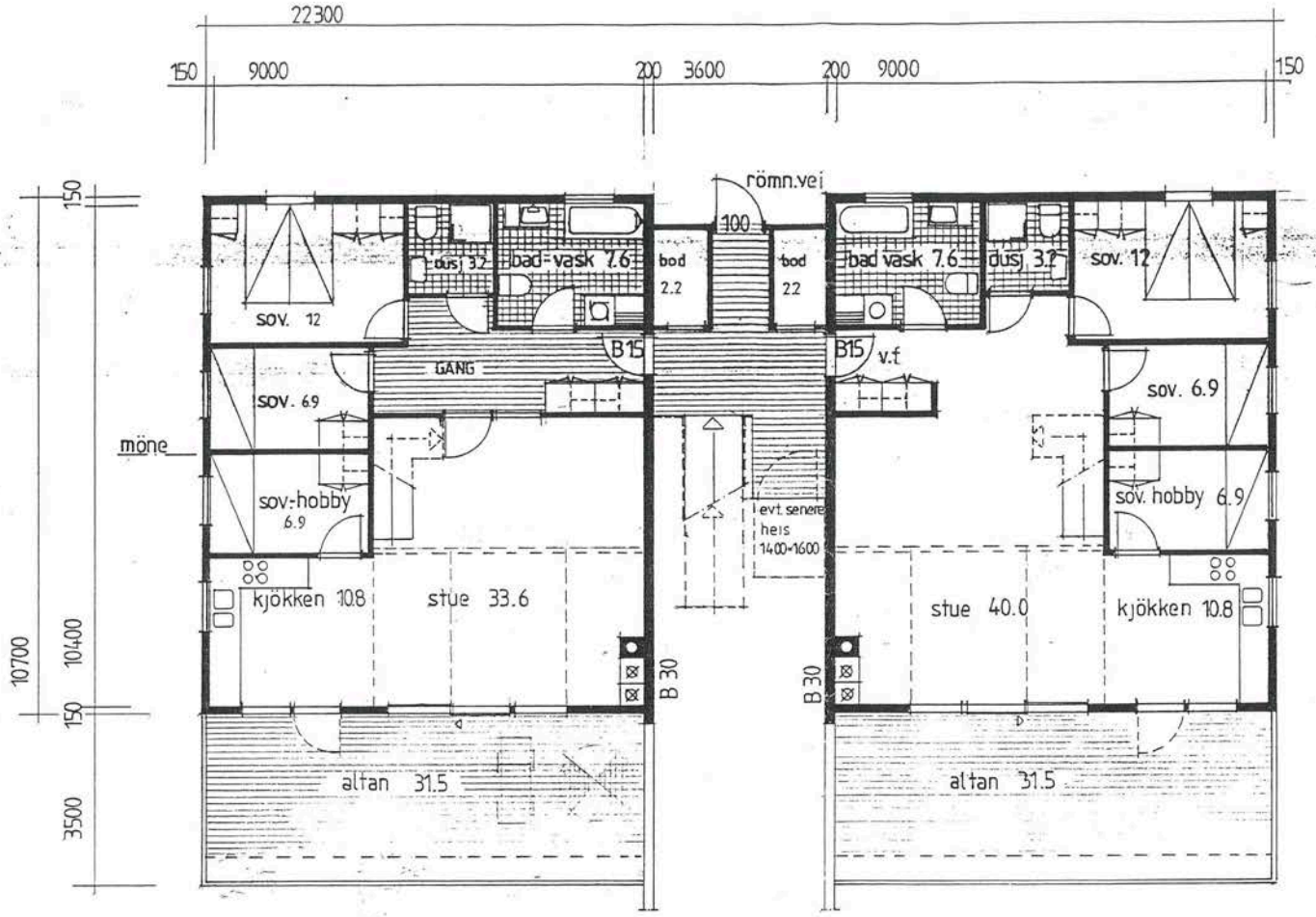
VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
FASADE NORD

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

11

Page 3.2
MEZI



PLAN SEKSJON 1
BRA 93.6 M²
MATBOD 2.2 "
SPORTSBOD 5.7 "
SUM 101.5 M²

PLAN SEKSJON 2
BRA 101.5 M²

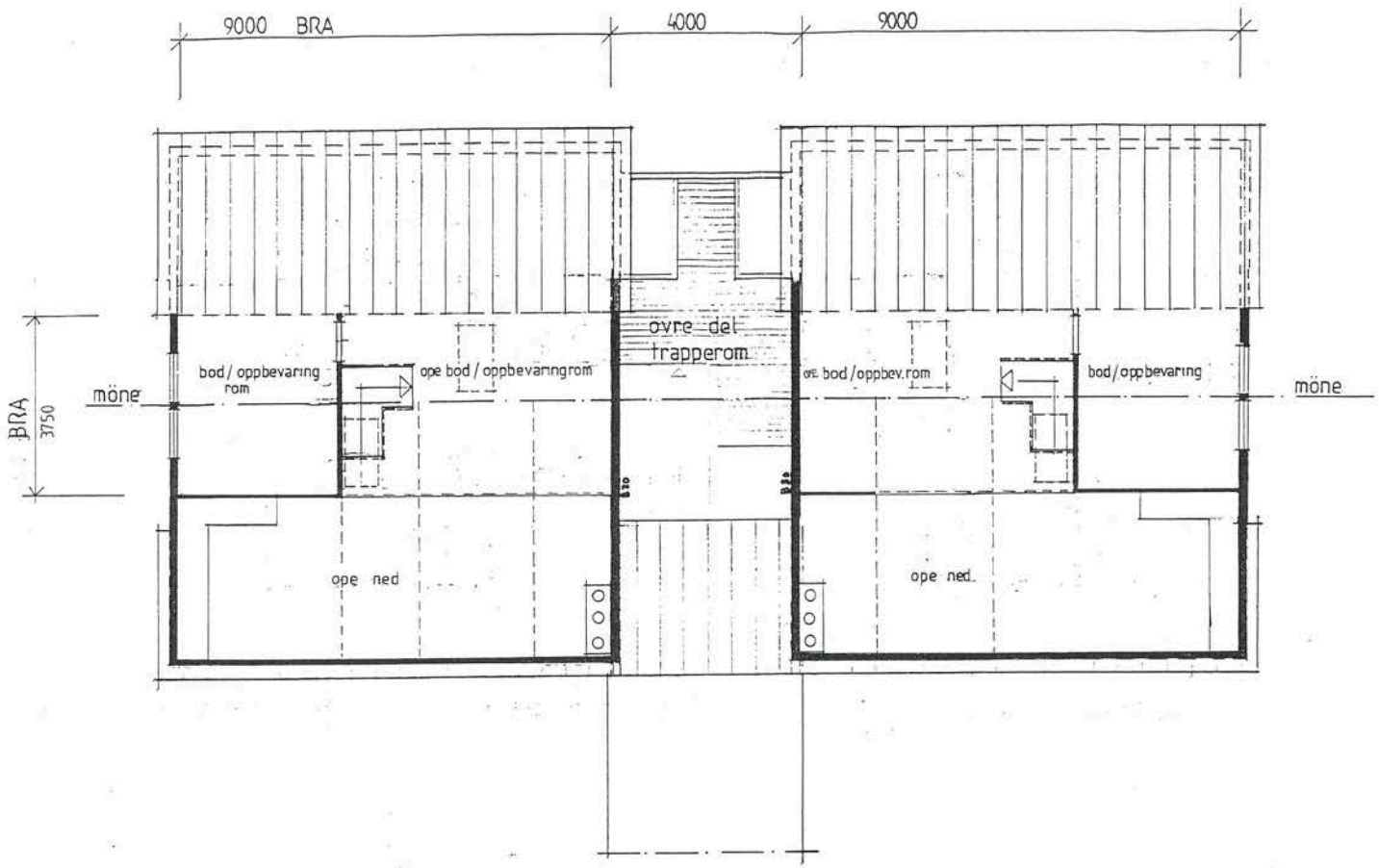
Godkjent i Dsal 269/91.

PRIVAT FIN.

24.4.97 REVIDERT

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN SEKSJON 1-2

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



PLAN LOFT SEKSJON 1
BRA 33.48 M²

PLAN LOFT SEKSJON 2
BRA 33.48 M²

PRIVATPIN.

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN LOFT SEK. 1+2

DATO = 15.6.97

Rev. 3.9.97
REV. 1.12.98 I.H.T SAMTALE
ULSTEIN KOMMUNE KAP. 23.11

(2)



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 D.sak 25/98

VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
PLAN SEKSJON 3-4

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

BXCC s.r.a
TSAV



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.sak 26978/97

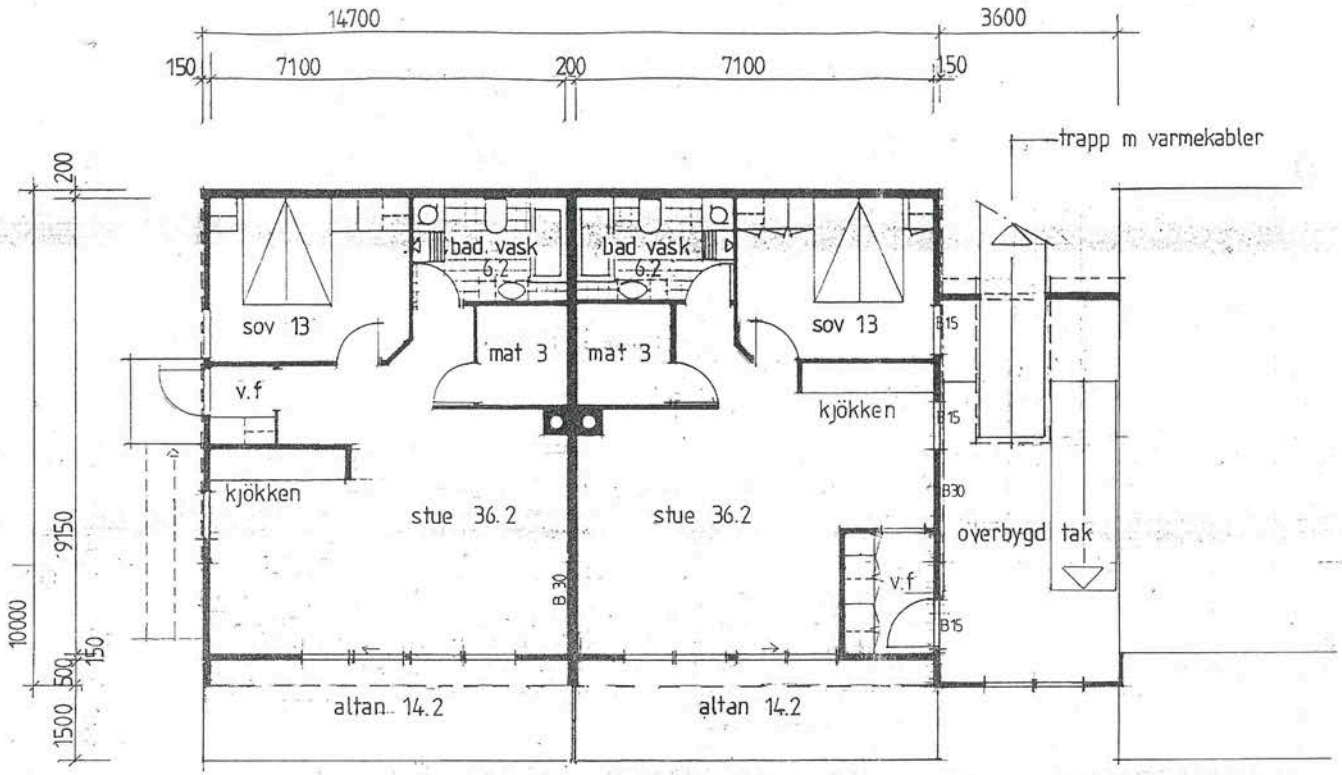
VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN SEKSJON 5-6

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

82

RYCG s.r.o.
Ve Vrbě 1
Tel.



PLAN SEKSJON 7	
BRA	65.0 M^2
SPORTSBOD	5.8
	70.8 M^2

PLAN SEKSJON 8	
BRA	70.8 M^2

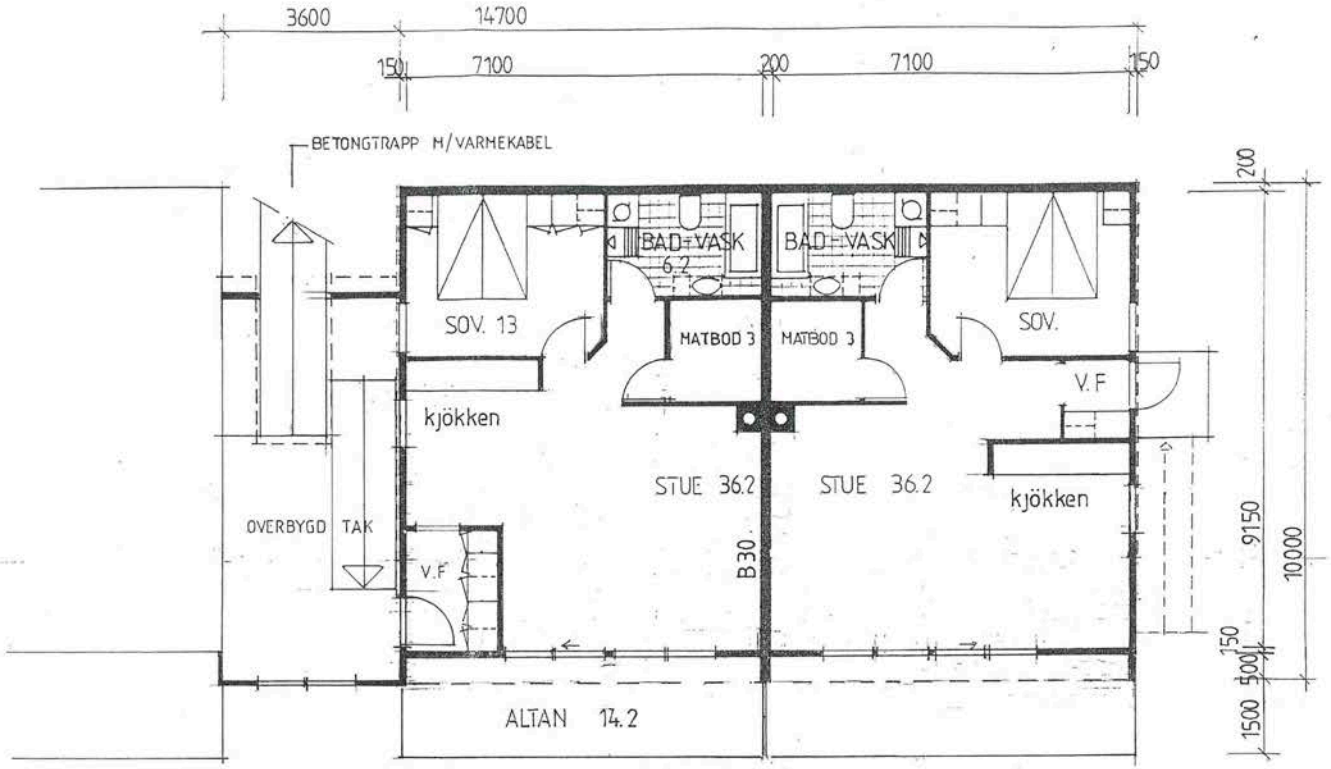
Godkjent I D.sak 269 78 · AA

24.9.97 – REVIDERT – PIPELØP INNTEGNET

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN SEKSJON 7-8

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

5



PLAN SEKSJON 9

BRA = 65.0 M^2
BOD 5.8
70.8 M^2

PLAN SEKSJON 10

BRA = 65.0 M^2
BOD 5.8
70.8 M^2

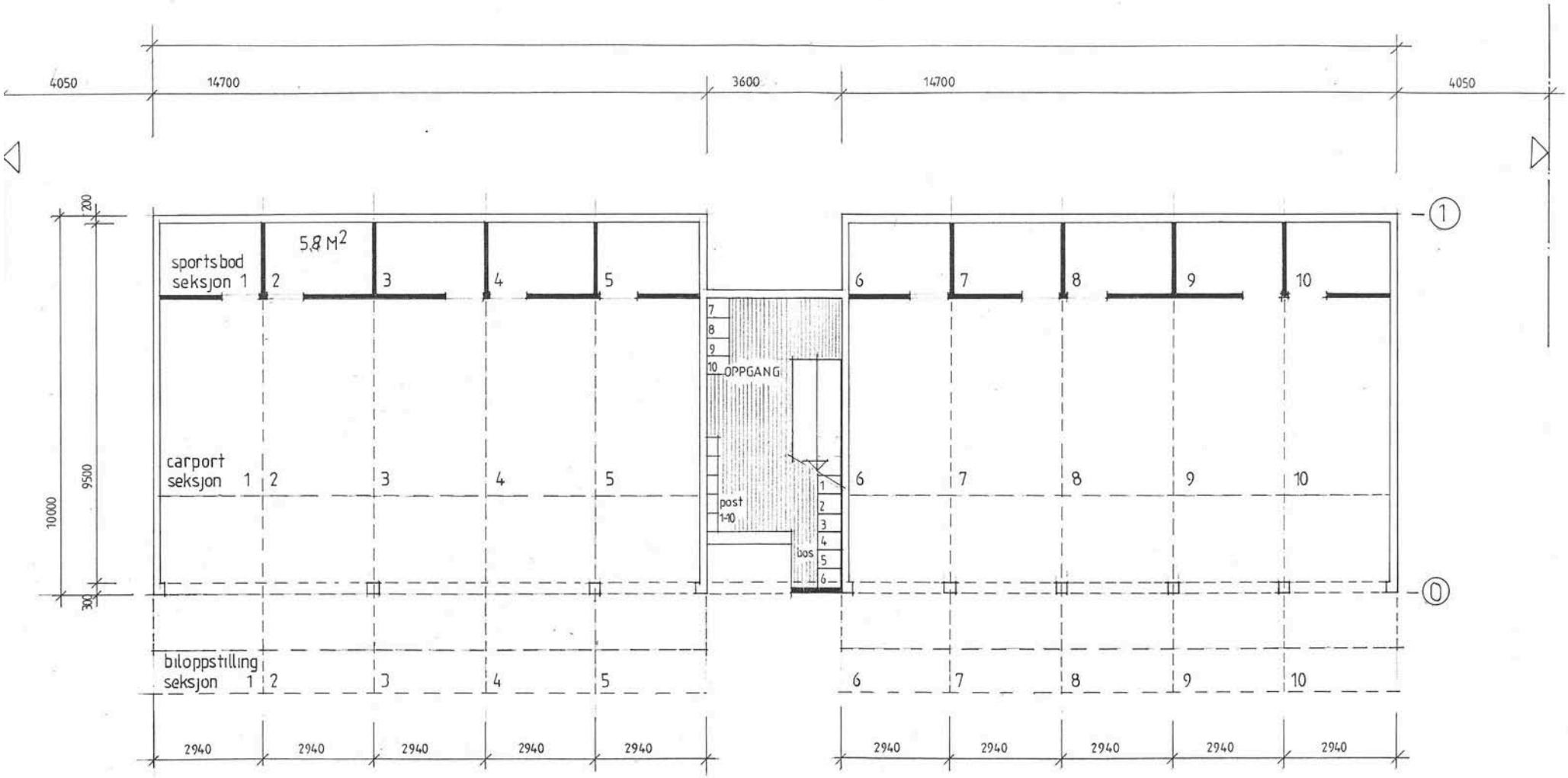
VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8/421
PLAN SEKSJON 9-10

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

6

BXCC 9.2
AEST



Godkjent i D.nr. 2691 98 AD

VEST BYGG a.s

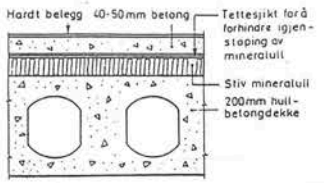
TERRASSEHUS
VIKEMARKA 8 421
PLAN GARASJER - SPORTSBODER
BILOPPSTILLING

DATO : 15.6.97 REV. 3.9.97
M = 1:100

Målestokk

BCC 9.2
AE2L

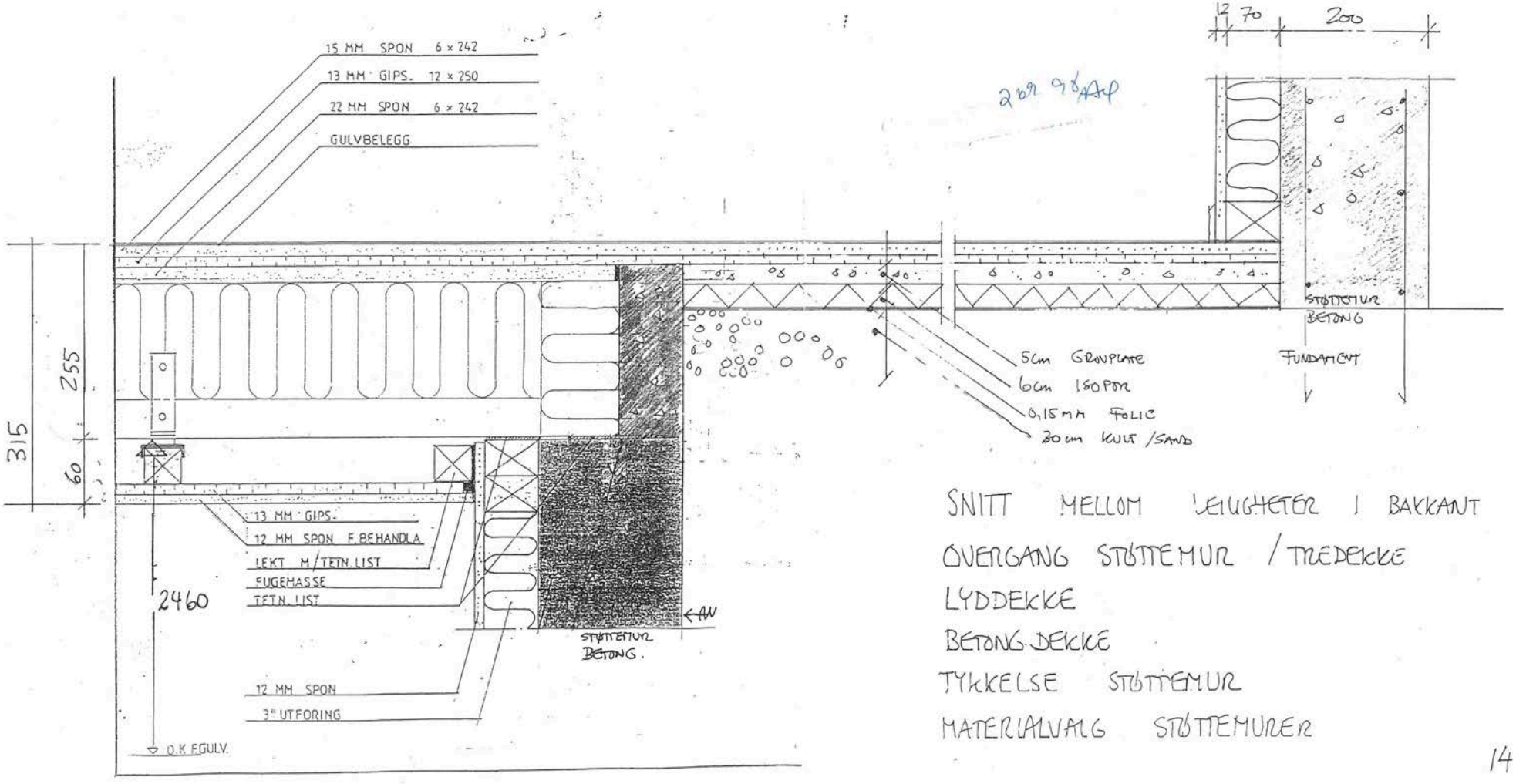




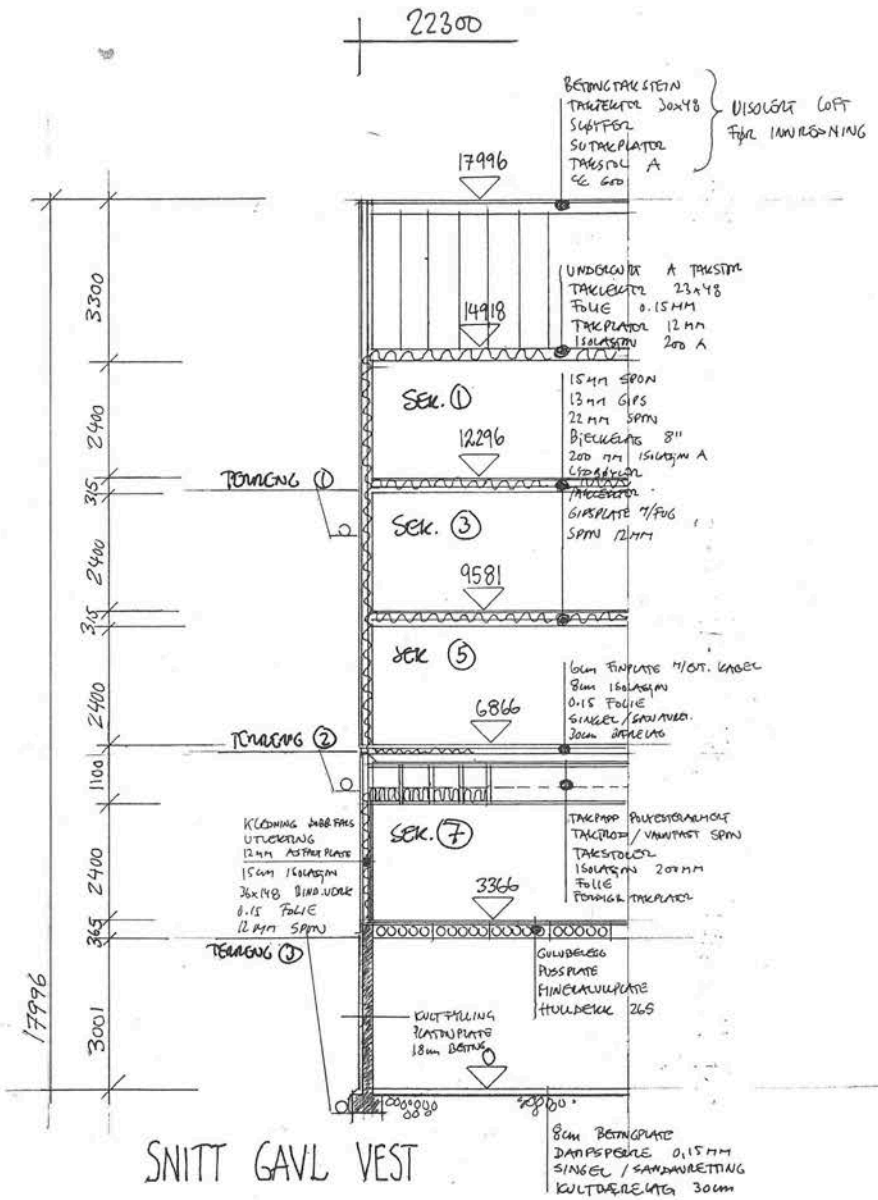
	TYKKELSE BÆREKONSTR.	TOTAL DEKKETYKK.			TRINNLYD	LUFTLYD
Med lydisolerende, tungt, flytende golv på 50 mm stive mineralullplater (kfr. pkt. 28)	265	365	–	–	< 52	> 60

VIKEMARKA
TERRASSEHUS
DETALJER 15.6.97
Rev. 3.9.97

DETALJ DEKKE OVER CARPORTER



SNITT MELLOM LEILIGHETER I BAKKANT
OVERGANG STØTTEMUR / TREDEKKE
LYDDEKKE
BETONG DEKKE
TYKKELSE STØTTEMUR
MATERIALVALG STØTTEMURER



Godkjent i Byggesak 26/7,98

VEST BYGG a.s

TERRASSEHUS VIKEMARKA

SNITT ENDEVEGG VEST

SNITT ENDEVEGG ØST

DATO 15.6.97

REV. 3.9.97

M= 1:100

15

90

BAC 9.2
AE2L

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

Et 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

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.

ambita

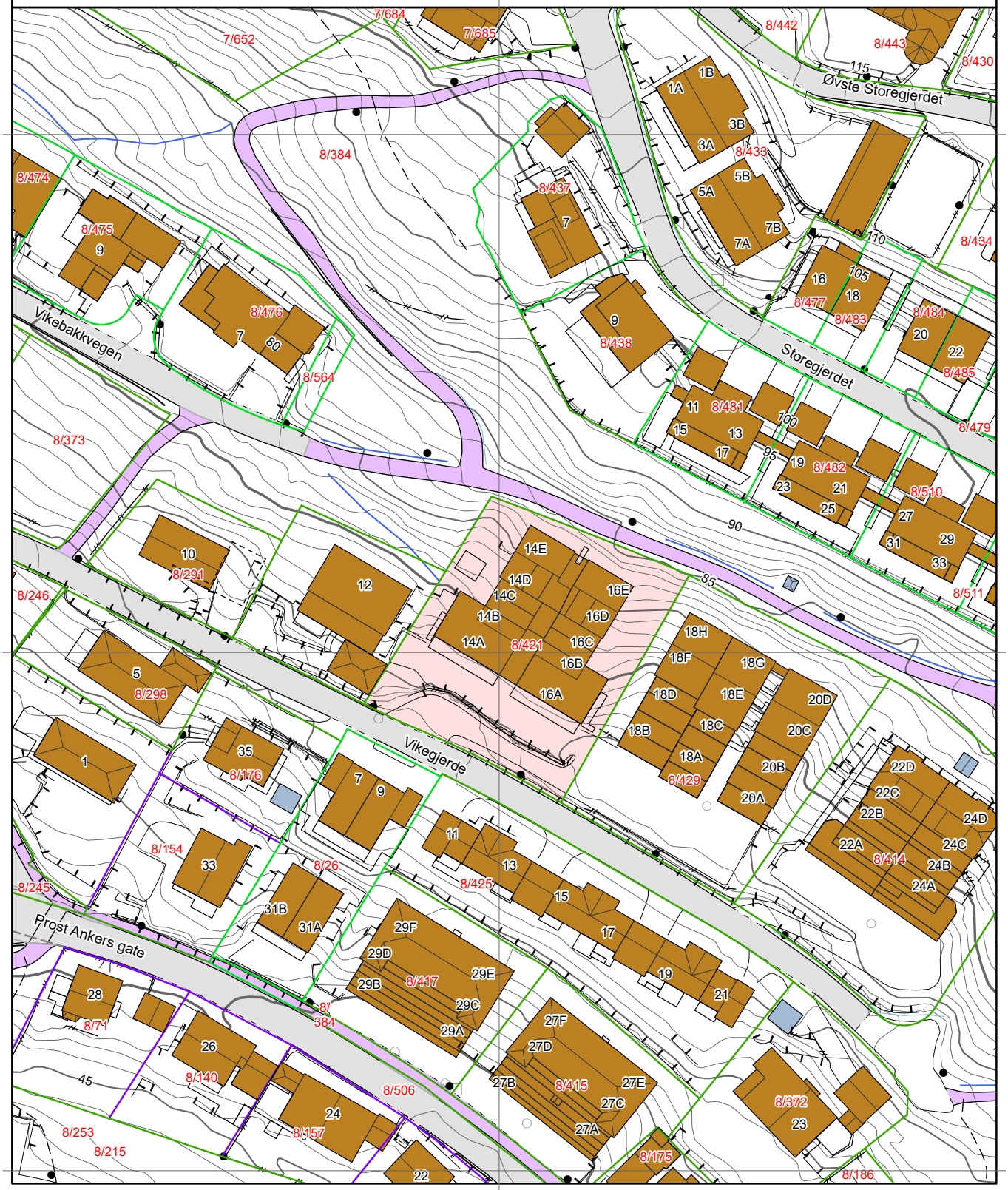
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/8/421/0/5

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: 8.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



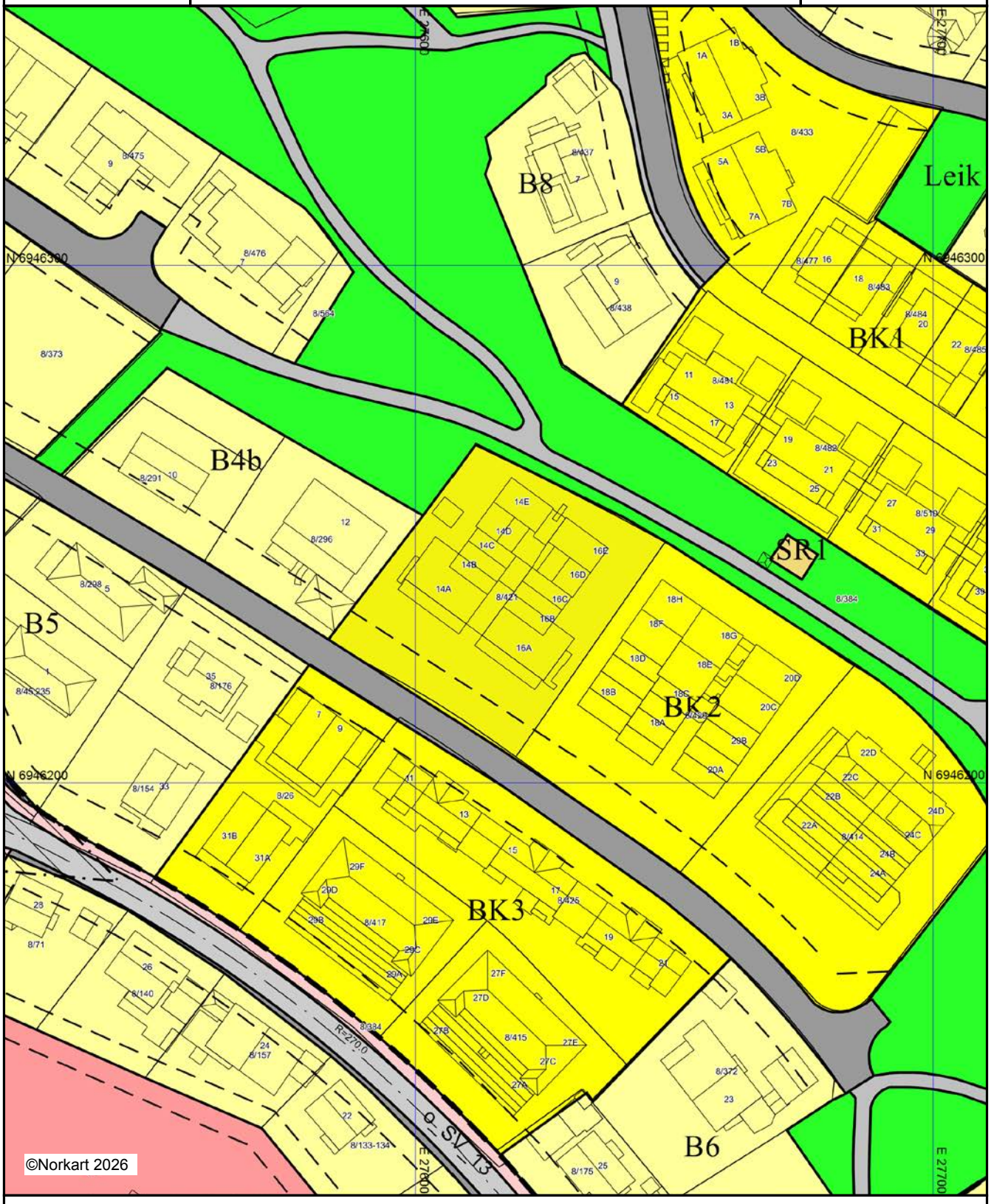
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 8/421/0/5
Adresse: Vikegjerde 14C
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2026

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



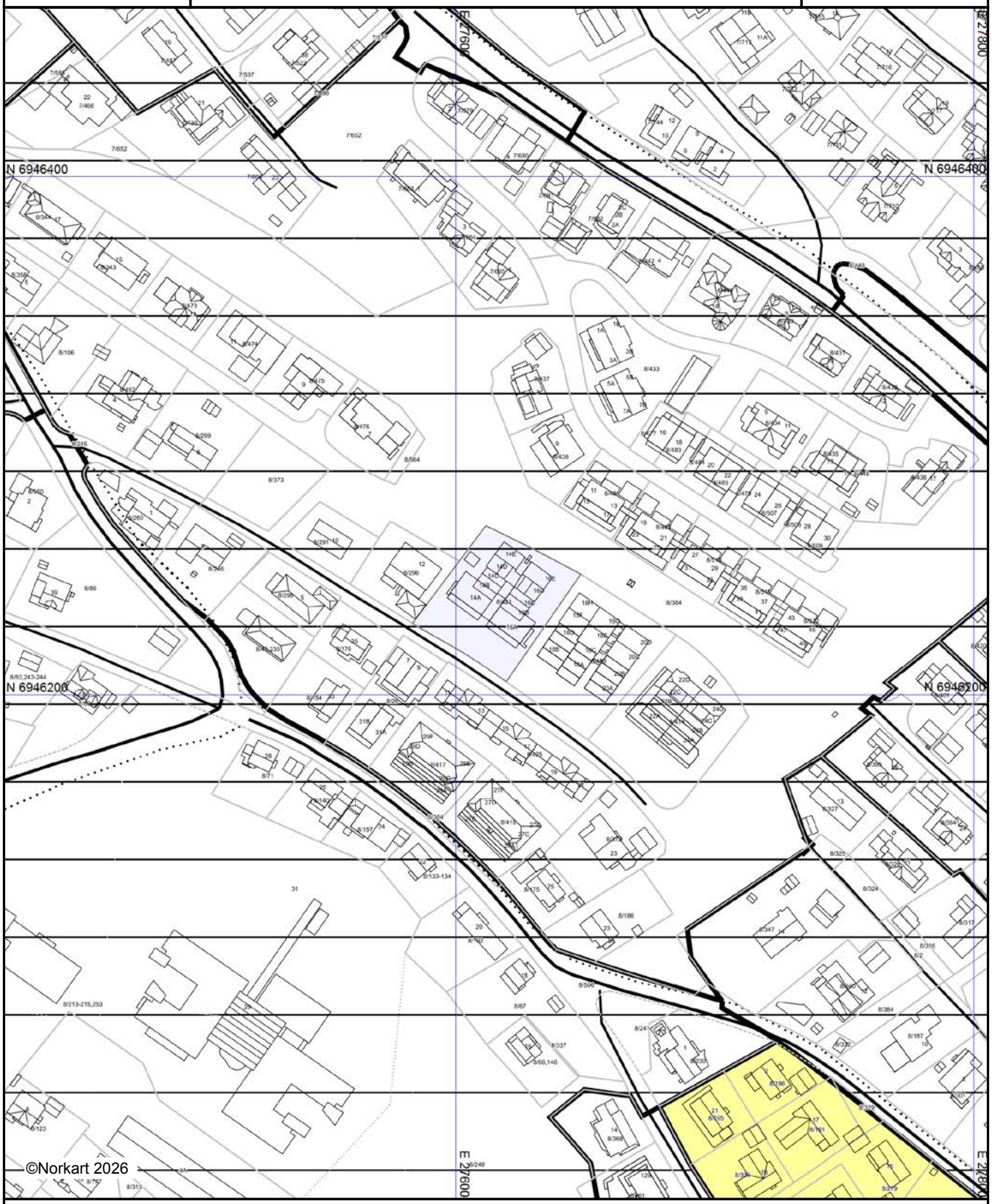
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 8/421/0/5
Adresse: Vikegjerde 14C
Dato: 08.06.2026
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

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

Bustadar - noverande

Sentrumsformål - framtidig

Landbruks-,natur- og friluftsformål og reindrift (PBL.

LNF-areal - noverande

Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Angitt omsynsgrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

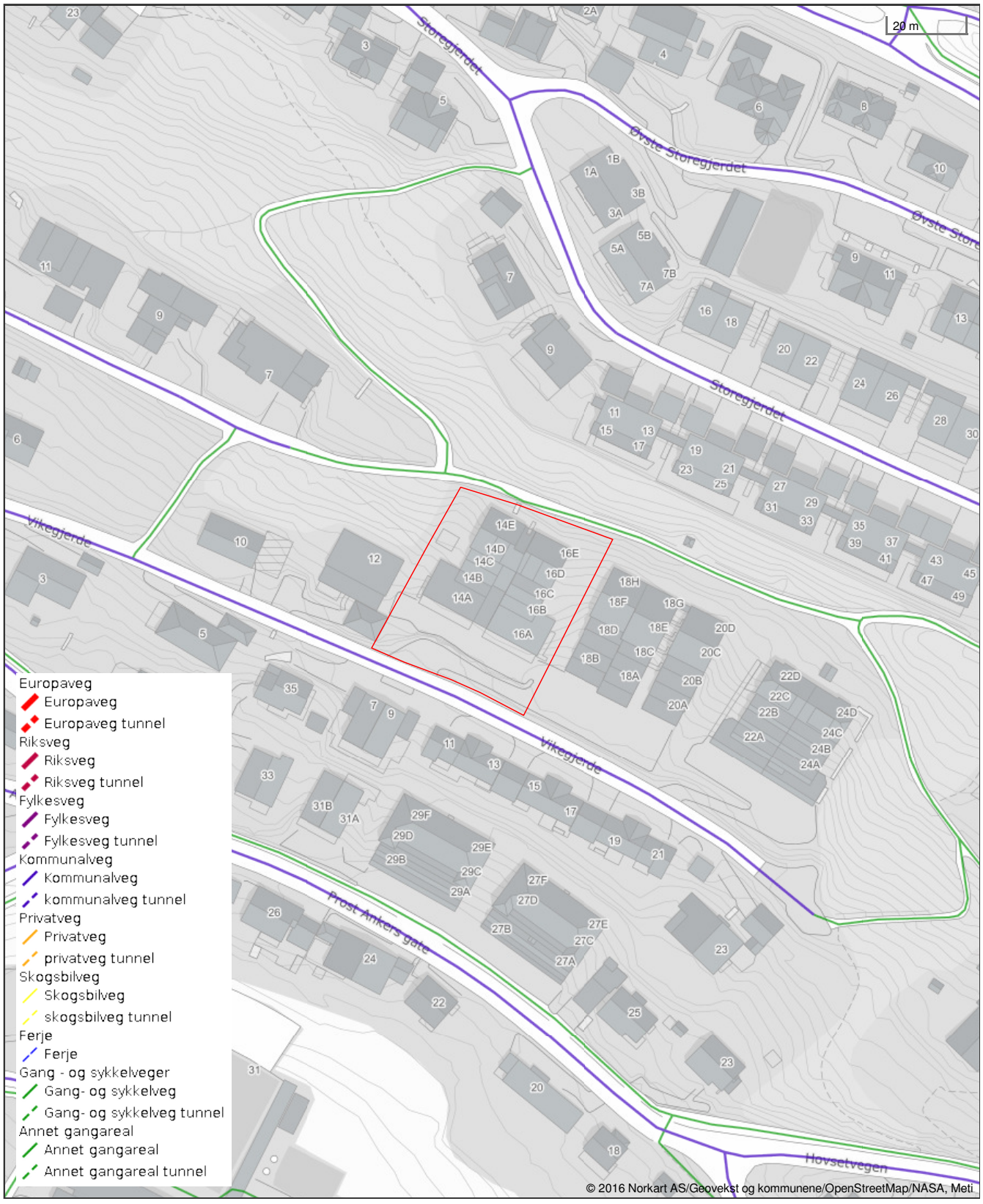
Samleveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Gang-/sykkelveg - framtidig

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.

Nabolagsprofil

Vikegjerde 14C - Nabolaget Hofset - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Bugarden aust Linje 301	5 min 0.4 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	30 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 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	20 min 1.6 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

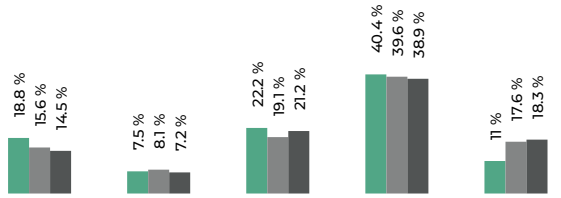
Kvalitet på skolene

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

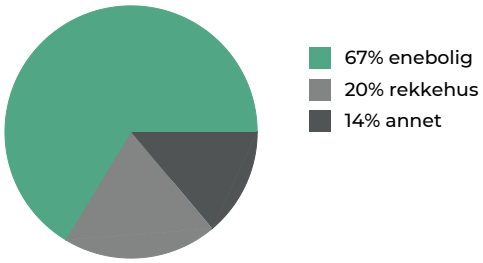
Støynivået
Lite støynivå 85/100

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
Aktiv Trening Ulstein Sentrum	12 min
Aktiv Trening Ulstein Varleite	5 min

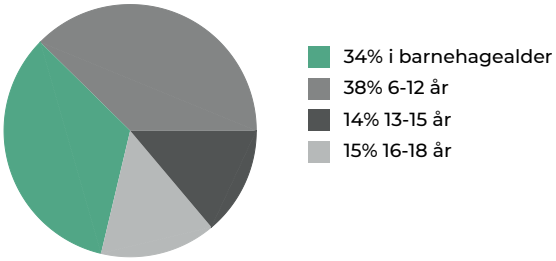
Boligmasse



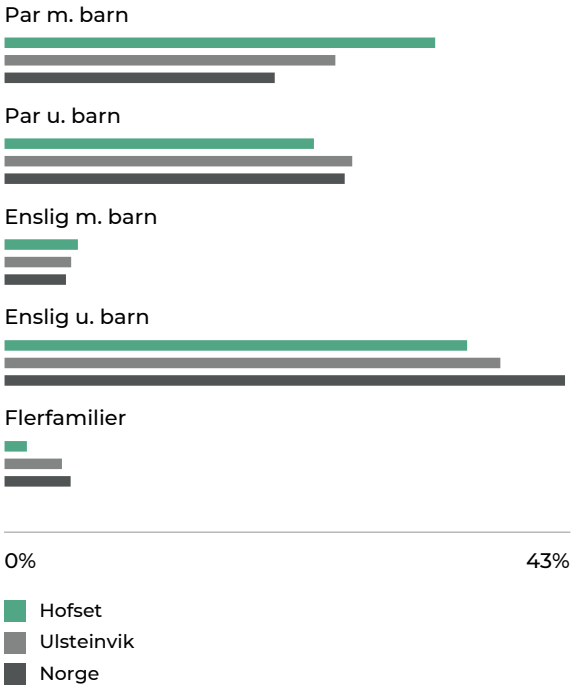
Varer/Tjenester

Blåhuset	10 min
Apotek 1 Ulstein	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



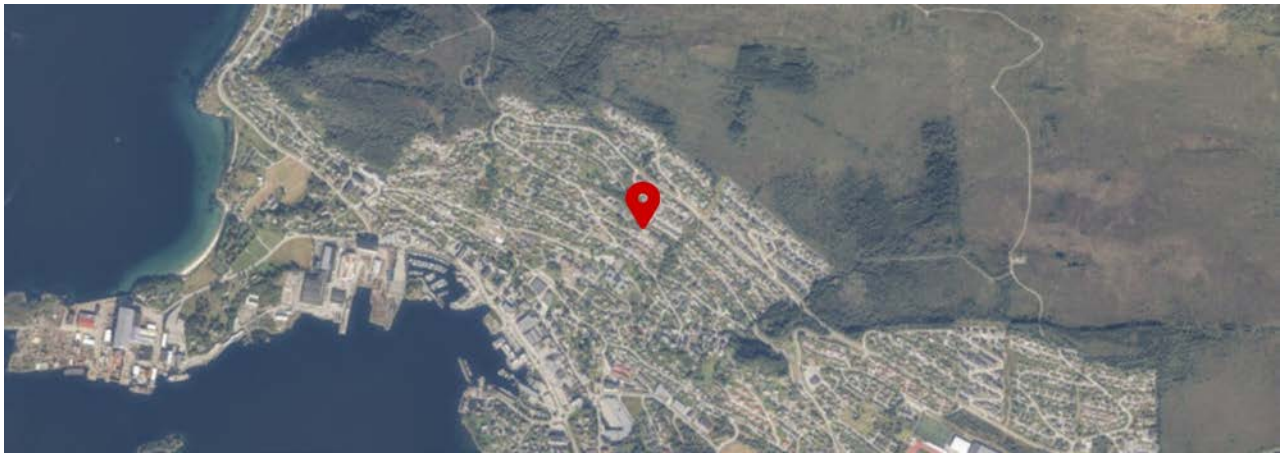
Familiesammensetning

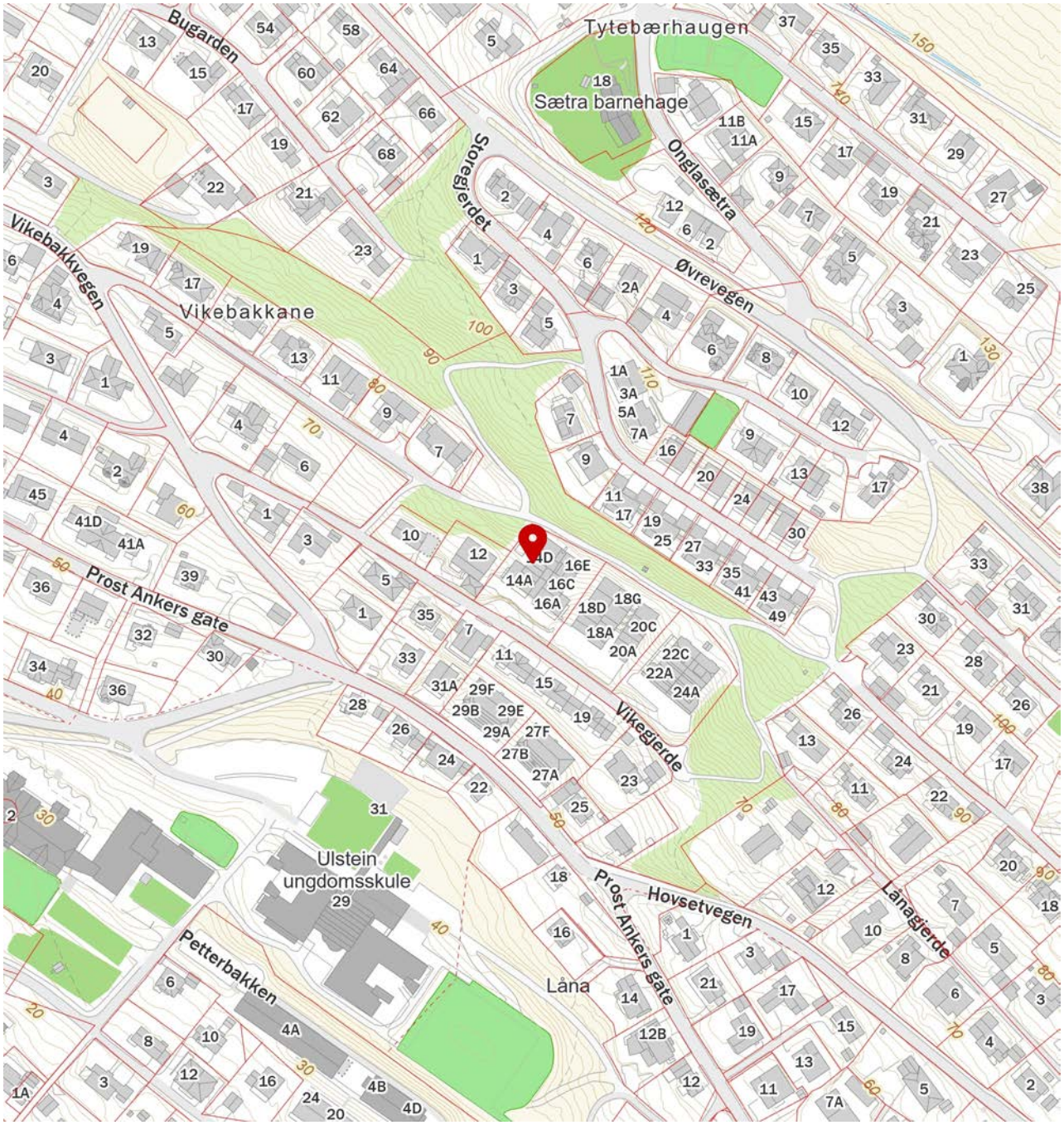


Sivilstand

		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 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0093/26
Adresse: Vikegjerde 14C, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8, bnr. 421, snr. 5 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe
Tlf: 934 28 322
Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.11.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/