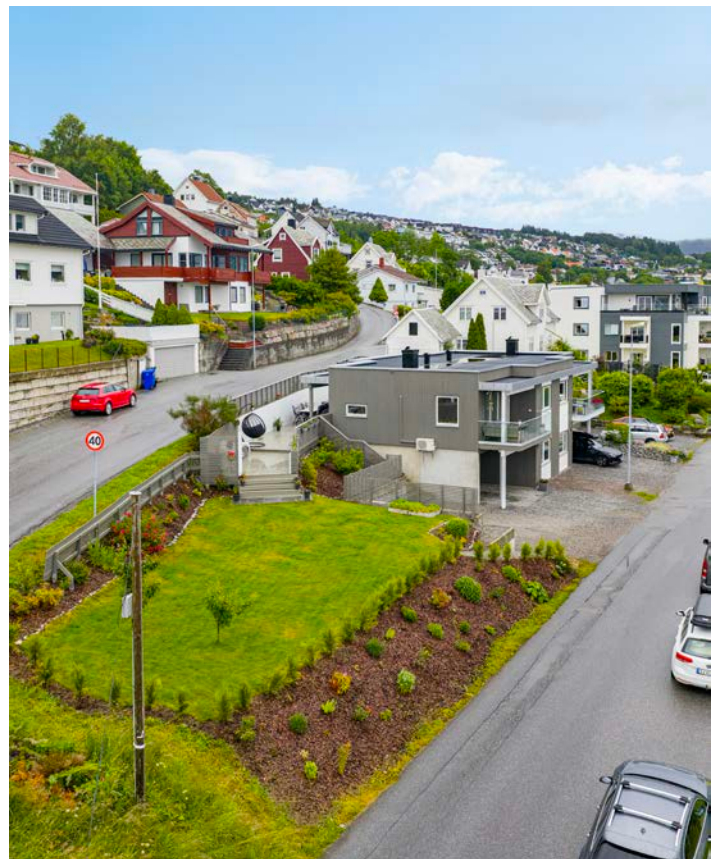


Gjerdegata 39

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 4 690 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 111/111 kvm
Megler Martin Mork Klepp Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Gjerdegata 39

ULSTEINVIK - Lekker og moderne tomannsbolig med sentral beliggenhet | Hage | 3 soverom | Carport

Adresse	Gjerdegata 39 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 4 690 000,-
Omkostninger	Kr 136 240,-
Totalpris	Kr 4 826 240,-
BRA-i/BRA Total	111/111 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2020
Soverom	3

Velkommen til Gjerdegata 39!

En flott tomannsbolig med gjennomgående god standard fra 2020. Boligen har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, barnehager, skoler og flotte turområder. Eiendommen ligger sørvendt med gode solforhold og flott utsikt. Flott opparbeidet uteområde med plen og beplantering, samt stor og skjermet terrasse.

Boligen er oppført i 2020 og har et bruksareal på 111 m² fordelt på to etasjer. Hovedetasjen inneholder åpen løsning mellom stue og kjøkken, toalettrom og to soverom. Her er også utgang til balkong og terrassen på baksiden. Underetasjen har gang, soverom, bad, vaskerom, kott og to boder. Den ene boden er innredet som soverom/ kontor.

Boligen har også parkering i carport og oppstillingsplass til flere biler på egen tomt.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	31
Vedlegg	34
Budgivning	96

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

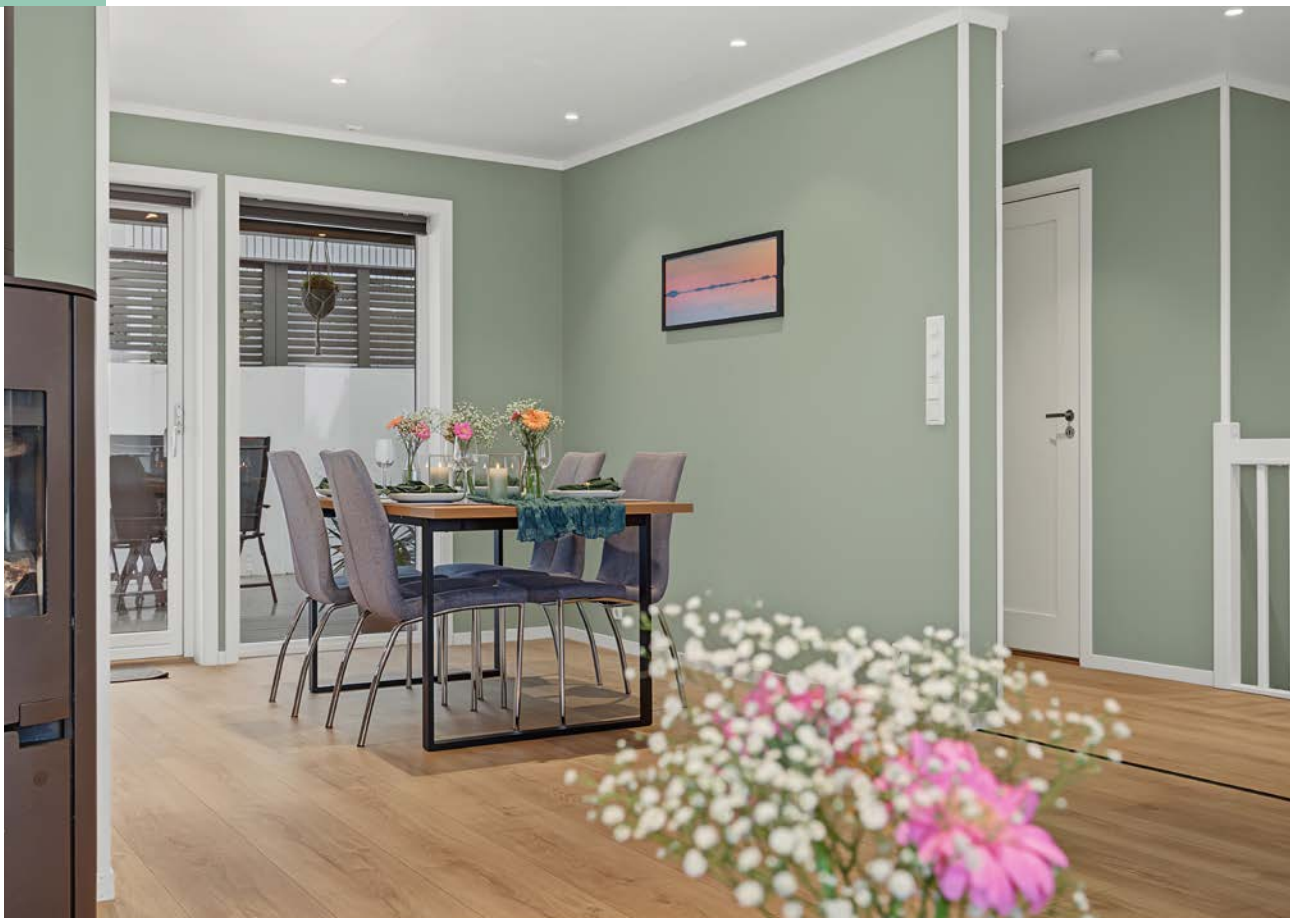
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

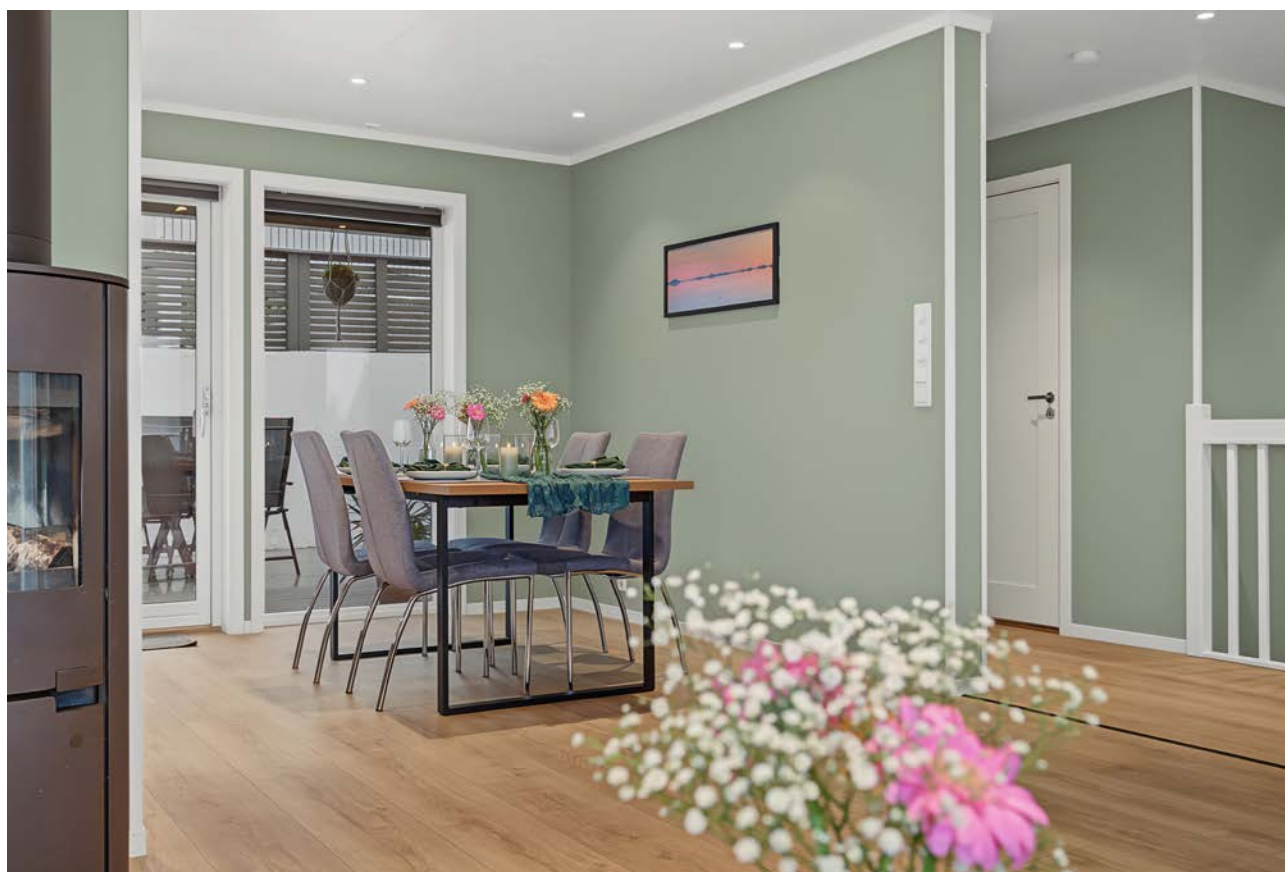
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

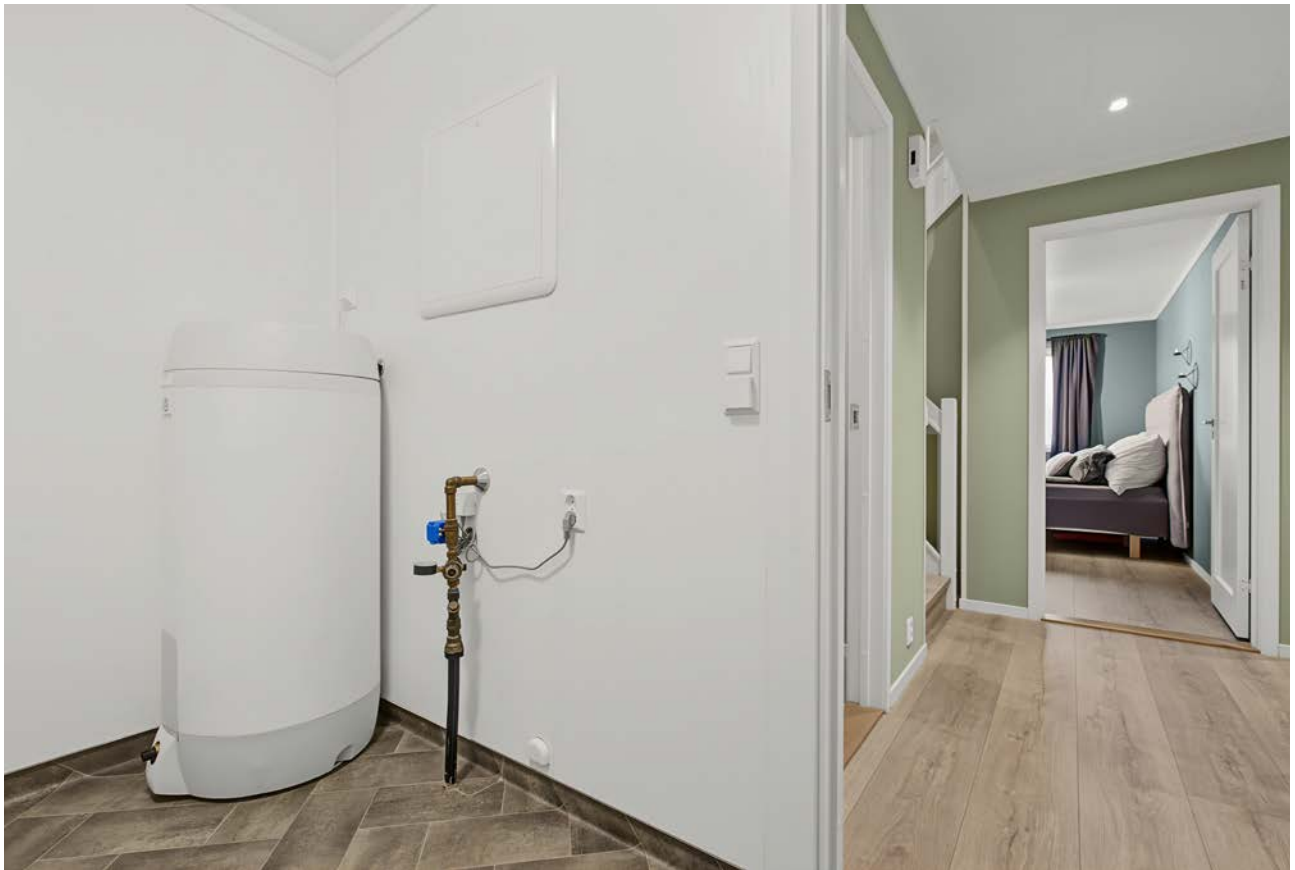
Ingen salg
Ingen regning













Kontor godkjent som bod i bygningstegninger.











Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Gjerdgata i Ulsteinvik. en sentral og god beliggenhet, med kort vei til det aller meste. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, badestrand, Ulsteinvik sentrum og barne og ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll.

ADKOMST

Kommunal adkomstvei.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gjerdegata 39, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0107/26

SELGER

Julianne Normann

Fredrik Normann

MATRIKKE

Gårdsnummer 7, bruksnummer 797, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Strømforbruk og energidata fremgår av energiattesten.

Energikarakter: C

Oppvarming:

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Beregnet vektet levert energi i normert klima:

108,32 kWh/m² pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima:

104,63 kWh/m² pr. år

Totalt levert pr. år:

11 998 kWh

I tilstandsrapporten er det også opplyst:

Luft til luft varmepumpe.

Varmekabel i enkelt gulv.

Varmtvannstank.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 652 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående og flat terrassert sørvendt felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og levegg, tre-trapp, plen, beplanting og forstøttningsmurer. Tomten har utsikt og gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel. Det foreligger et kart over hvilke deler av tomten den enkelte seksjon disponerer. Se vedlegg.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.08.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmur og ringmur er av isolerte elementer med betong, og har utvendig murpuss og fasadeplater.

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmuren er ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene består av bindingsverk med asfaltplater, beiset bordkledning og fasadeplater.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er utført med takstoler og taktro. Taktekkingen består av papp. Gesimser er utformet med metallplater og beslag, og det er en pipe og luftehatt av metall. Det er innvendig taknedløp med overløpsrør i gesimsene.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er en trekonstruksjon med sponplategulv, og gulvet mot grunnen er av betong.

VINDUER/DØRER

Vinduene er av tre, malt, med trelags glass og utvendig beiset listverk med beslag. Veranda- og terrassedøren er av tre, malt, med trelags glass. Ytterdøren er formpresset og malt, med tolags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Verandaen er bygget i et bjelkelag med terrassebord, drengsplater og takrenne, og har rekkverk av glass og metall. Terrassen er også i et bjelkelag med terrassebord, med rekkverk, grind og levegg av tre, beiset. Trappen og rekkverket er av tre, beiset. Forstøtningsmuren er av betongblokker.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Terrassen ved trappen er anlagt inntil bordkledningen uten bruk av beslag.
- Dette vanskeliggjør vedlikehold av bordkledningen som er skjult bak terrassedekket.

Utvendige trapper

- Trapp fra terrasse til terreng har ikke rekkverk/håndlist montert.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet i utvendig trapp.

Andre utvendige forhold

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

VÅTROM

Kjeller > Bad - Overflater gulv

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll og rens av ventilasjon desember 2025

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lader til elbil, montert på vegg i carport

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Norhus

Beskrivelse: Gjerde på plattingen og på mur mot vei satt opp av Norhus. Platting, trapp og blomsterkasser er egeninnsats/dugnad med hjelp fra snekker lærling.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til regulering Gotebakken datert 25.09.2014 viser at eiendommen er regulert til

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 557 m

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn BF

Delareal 8 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn o_Annan veggrunn

§ 5. - BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

5.1 Frittliggende småhus (BF)

a. Innan BF skal det kunne førast opp frittliggende småhus som einebustader og tomannsbustader, med tilhørande anlegg som garasje, bud og liknande.

b. Bygningar tillatast oppført med mønehøgde inntil 8,5 m og gesimshøgde inntil 6,5 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.

c. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%BYA) slik:

Maks %BYA for BF = 30% BYA

d. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 5 m rekna frå terrengnivå ved port/opning. Det er ikkje tillate med takglas på garasje. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arkar eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til budareal.

e. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2 m frå regulert trafikkareal.

f. Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal leggjast vekt på å opparbeide gode uteareal.

g. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomte. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt.

h. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget og elles i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.

i. Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte eiendommen innafor BF i samband med byggesak.

I henhold til regulering Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane datert 17.12.2015 har eiendommen følgende delareal:

Delareal 57 m

Formål Fortau

Delareal 30 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Kommuneplan for Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 datert 28.03.2019 viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Luft til luft varmepumpe og vedovn.

Bad har flislagt gulv med varmekabel.

Boligen har luft til luft varmepumpe, isolert stålpipeline tilknyttet en vedovn med glass og varmekabel i enkelt gulv.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 18 m². Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel. El bil lader er montert i carport.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 16.03.2022

I forbindelse med oppføringen av boligen ble det gjort endringer i den innvendige planløsningen. Det foreligger reviderte byggesøknadstegninger, datert 13.06.2019, som viser den utførte planløsningen.

Meglerforetaket har avdekket at de reviderte tegningene/endingene ikke ble sendt inn til kommunen i forbindelse med byggeprosessen. Kommunens byggesaksarkiv inneholder derfor kun de opprinnelige plantegningene, som avviker fra boligens planløsning slik den fremstår i dag.

Meglerforetaket har vært i kontakt med saksbehandler i kommunen. Etter veiledning fra kommunen har dagens eier sendt inn de reviderte tegningene og søkt om godkjenning av den endrede planløsningen. Søknaden er per i dag til behandling hos kommunen.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av

eiendommen. Dette gjelder følgende:

- Soverom i hovedetasje er noe utvidet i forhold til godkjente tegninger. (Ikke søknadspliktig tiltak).
- WC i hovedetasje er flyttet til areal definert som bod i godkjent tegninger. (Endring fra tilleggsdel til hoveddel kan være søknadspliktig).
- Rom brukt som soverom/kontor i underetasje er i godkjente tegninger definert som bod. (Endring fra tilleggsdel til hoveddel kan være søknadspliktig).
- Rom brukt som vaskerom er i godkjente tegninger definert som bod. (Endring fra tilleggsdel til hoveddel kan være søknadspliktig).
- Bad er noe utvidet inn i areal som i godkjente tegninger er definert som gang. (Ikke søknadspliktig tiltak).

Interessenter vil bli holdt orientert vedr søknad om bruksendring.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Ferdigattest er utstedt. Utbygger bekrefter med dette at bygget oppfyller tillatelser og forskrifter, og ved dette at radonsperre er montert.

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

INNHold

Eiendommen går over to plan og inneholder:

Hovedetasje:

BRA-i 64 kvm: Stue/kjøkken, toalettrom og 2 soverom

TBA 64 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 47 kvm: Gang, to boder (en bod brukt som kontor/soverom), kott under trapp, vaskerom, bad og ett soverom.

STANDARD

TOMANNSBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte takhøye skapfronter og laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Det er fliser på vegg over benkeplatene og ventilator med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM/TOALETTROM

- Bad

Flislagt baderom i kjeller med varmekabel i gulv og malte takplater. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger og badekar. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg.

- Vaskerom

Vaskerom i kjeller med vinylbelegg med oppkant på gulv, våtromsplater på vegger og malte takplater i himling. Rommet er utstyrt med vaskerominnredning med benkeplate og skyllekar, med plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen er et balansert ventilasjonsanlegg.

- Toalettrom

Toalettrom i hovedetasje med laminatgulv, malte plater på vegger med fliser ved vask, og malte plater i tak. Rommet er innredet med speilskap, skap med vask og wc.

OVERFLATER

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte flater og malte panelplater.

Himling: Malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.

- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer. Belysning med takpunkt for lamper og downlights, varmekabel i enkelt gulv og el-billader.

- Branntekniske forhold: Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 111 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² Gang, to boder (en bod brukt som kontor/soverom), kott under trapp, vaskerom, bad og ett soverom

1. etasje

BRA-i: 64 m² Stue/kjøkken, toalettrom og to soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Skrående og flat terrassert sørvendt felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og levegg, tre-trapp, plen, beplantning og forstøttningsmurer. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 18 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Veranda 9 m². Terrasse ca. 55 m². Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 18 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 690 000,-

VERDITAKST

Kr 4 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 320,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 3 911,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 960 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 840 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 690 000,- (Prisantydning)

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

kr. 117 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 136 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 826 240,- (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:

1516/7/797/1:

29.11.1988 - Dokumentnr: 108947 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: ULSTEIN MEK VERKSTED AS

IDEELLE PART AV UTMARKSSAMEIET

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:797

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra annen eiendom. Har ikke lenger relevans for denne eiendommen.

12.02.2020 - Dokumentnr: 2099819 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

GRUNNBOKSDATO

25.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.08.2026

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. 50000.00 (inkl. mva).
Salgtilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket,

misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Godkjente bygningstegninger
- Reviderte bygningstegninger (sendt til kommunen i forbindelse med bruksendring)
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

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.

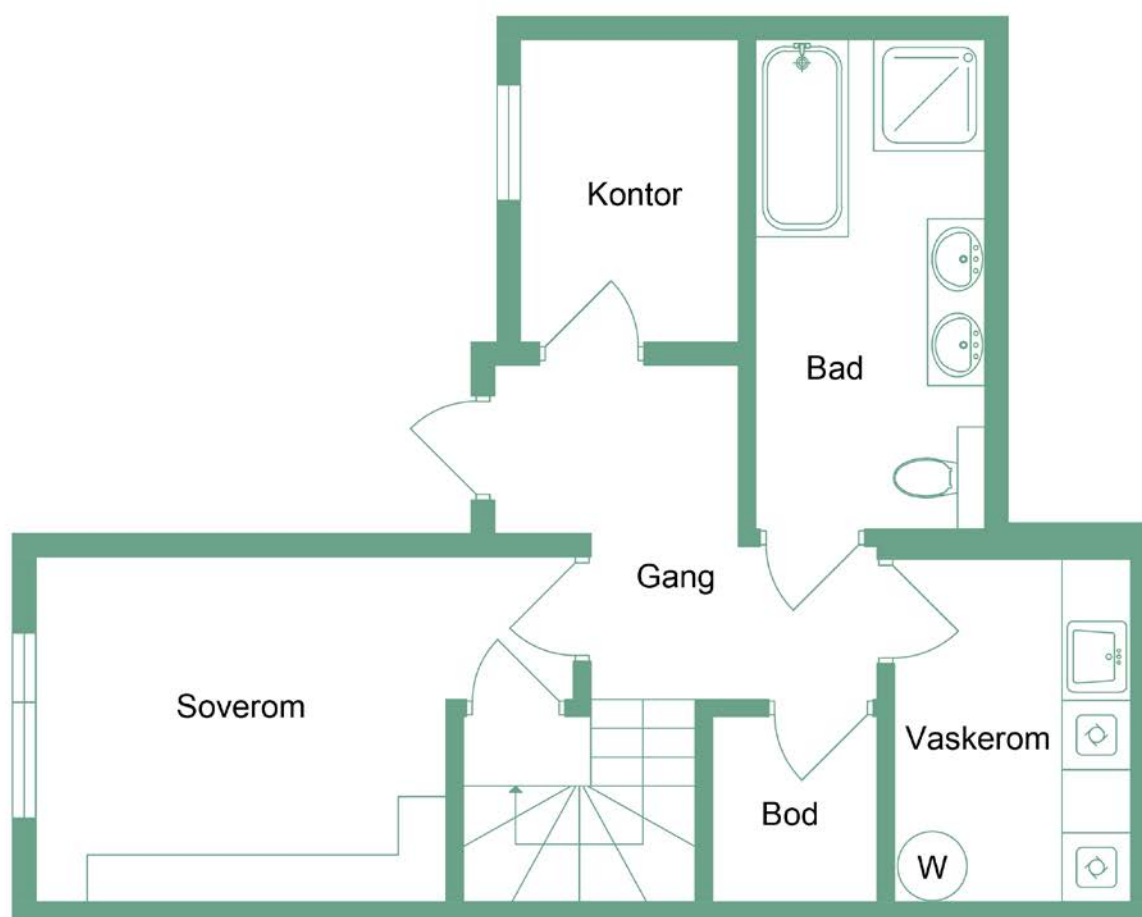
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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 - Første etasjen



Gjerdegata 39

1 Etg

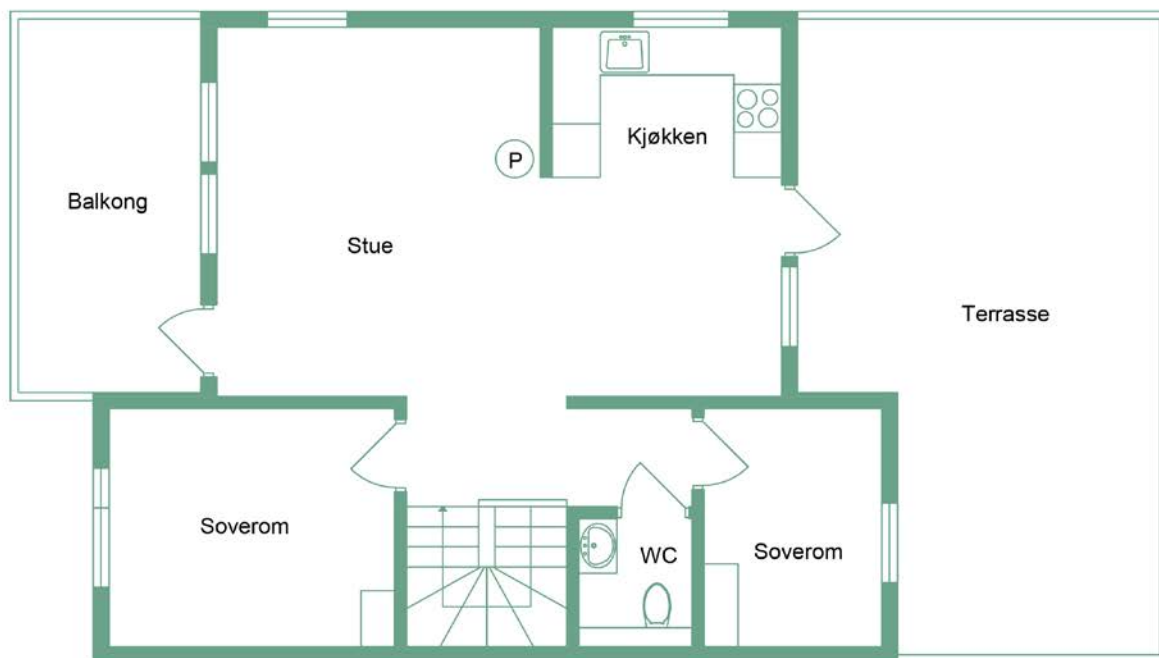
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Andre etasjen



Gjerdegata 39

2 Etg

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

GJERDEGATA 39

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Godkjente bygningstegninger
- Reviderte bygningstegninger (sendt til kommunen i forbindelse med bruksendring)
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gjerdegata 39, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

gnr. 7, bnr. 797, snr. 1

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 18.08.2026

Rapportdato: 22.08.2026

Oppdragsnr.: 11169-2025

Eiendomsverdi ref nr: IN6738

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp. Gesimser med metallplater og beslag. Pipe og luftehatt av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og beiset bordkledning og fasadeplater. Vinduer og dører av tre malte med tre lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Veranda i bjelkelag med terrassebord, dremsplater og takrenne. Rekkverk av glass og metall. Terrasse i bjelkelag med terrassebord. Rekkverk, grind og levegg av tre beiset. Grunnmur og ringmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss og fasadeplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte plater. Vegger malte flater og malte panelplater. Gulv med laminatgulv. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong. Isolert stålppe tilknyttet en vedovn med glass. Trapp og rekkverk av tre malt med lakka trappetrinn. Formpressede malte innerdører. Malte garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom. Malte takplater. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg. Vaskerominnredning med benkeplate og skyllekar med plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad. Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte takhøye skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Fliser på vegg over benkeplater. Integrerte hvitevarer komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom. Tak malte plater. Vegger malte plater og fliser ved vask. Gulv med laminatgulv. Speilskap, skap med vask og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Varmtvannstank. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel i enkelt gulv. El bil lader. Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent. Forstøtningsmur av betongblokker. Trapp og rekkverk av tre beiset. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

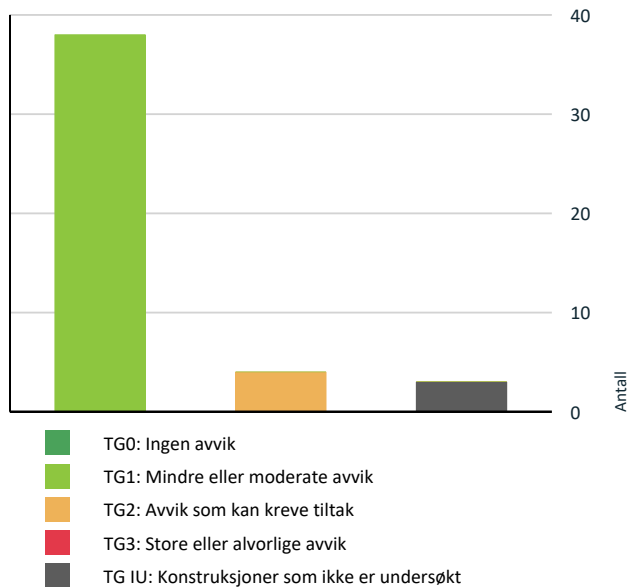
Tomannsbolig

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

Den ene boden er innredet og benyttes som vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på terrassen er lavere enn kravet som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

[Gå til side](#)



Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet i utvendig trapp.



Det mangler noe mindre rekkverk/sikring av enden av forstøtningsmuren ved parkeringsplass.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)



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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking av papp. Visuelt vurdert fra gatenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

1 TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Gesimser med metallplater og beslag. Pipe og luftehatt av metall. Innvendig taknedløp med overløpsrør i gesimser. Visuelt vurdert fra gatenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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

1 TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og beiset bordkledning og fasadeplater. Vurdert visuelt fra veranda, terrasse og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Terrassen ved trappen er anlagt inntil bordkledningen uten bruk av beslag. Dette vanskeliggjør vedlikehold av bordkledningen som er skjult bak terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres beslag eller tilstrekkelig avstand mellom terrasse og bordkledning for å sikre tilgang til vedlikehold og redusere risiko for fuktskader og råte i kledningen. Manglende tiltak kan føre til skjulte skader og redusert levetid på ytterveggen.

1 TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med tre lags glass. Utvendig beiset listverk med beslag.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Veranda og terrassedør av tre i malte med tre-lags glass. Ytterdør i formpresset malt med to lags glass. Utvendig beiset listverk med beslag.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i bjelkelag med terrassebord, drengplater og takrenne. Rekkverk av glass og metall.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i bjelkelag med terrassebord. Rekkverk, grind og levegg av tre beiset.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrassen er lavere enn kravet som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller gjeldende krav til høyde. For lavt rekkverk medfører en sikkerhetsrisiko.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre beiset.

Vurdering av avvik:

- Trapp fra terrasse til terreng har ikke rekkverk/håndlist montert.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk og håndlist bør monteres på trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Rekkverk bør monteres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminatgulv.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malte flater og malte panelplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Radon

Beskrivelse

Ferdigattest er utstedt. Utbygger bekrefter med dette at bygget oppfyller tillatelser og forskrifter, og ved dette at radonsperre er montert.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålpipes tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking mot terreng er ikke mulig, da det er våtrom i bakkant av hele kjelleren og endeveggen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med lakka trappetrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Malte garderobeskap.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest er utstedt. Utbygger bekrefter med dette at våtrommet er bygget i henhold til Tek17.

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppkant og plastsluk.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerominnredning med benkeplate og skyllekar med plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig. Alternative fuktmålinger er utført uten å avdekke indikasjoner på fukt på kontrollerte overflater.

KJELLER > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest er utstedt. Utbygger bekrefter med dette at våtrommet er bygget i henhold til Tek17.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og flislagte vegger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt av ukjent type og utførelse.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusjvegger og badekar.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig. Alternative fuktmålinger er utført uten å avdekke indikasjoner på fukt på kontrollerte overflater.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte takhøye skapfronter. Laminatbenkeplater med underlimt vask og platetopp. Fliser på vegg over benkeplater. Integrerte hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malte plater og fliser ved vask. Gulv med lamminatgulv. Speilskap, skap med vask og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel i enkelt gulv. El bil lader.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og ringmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss og fasadeplater.

1 TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler noe mindre rekkverk/sikring av enden av forstøtningsmuren ved parkeringsplass.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

1 TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrassen er lavere enn kravet som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet i utvendig trapp.
- Det mangler noe mindre rekkverk/sikring av enden av forstøtningsmuren ved parkeringsplass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller gjeldende krav til høyde. For lavt rekkverk medfører en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverk bør monteres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/111 m²

Tomannsbolig : Stue/kjøkken, 4 Soverom, Toalettrom, Gang, Bod, Kott, Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende boligmarked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er i verdisetningen sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Eiendommens antatte markedsverdi er satt utifra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vikemarkstubben 19 ,6065 ULSTEINVIK 0 m² 2017 3 sov	14-05-2026	4 990 000	5 200 000		5 200 000	45 217
2 Jarbryggjevegen 7 ,6065 ULSTEINVIK 80 m² 2025 2 sov	17-09-2025	3 990 000	3 780 000		3 780 000	45 000
3 Vikemarkstubben 15 ,6065 ULSTEINVIK 109 m² 2015 3 sov	17-07-2025	4 650 000	4 650 000		4 650 000	40 435
4 Gjerdegata 37 ,6065 ULSTEINVIK 112 m² 2020 2 sov	29-06-2026	4 490 000	4 490 000		4 490 000	40 089
5 Osnesbakken 14 ,6065 ULSTEINVIK 136 m² 2018 3 sov	16-05-2025	5 990 000	5 990 000		5 990 000	37 911
6 Osbergvegen 10 ,6065 ULSTEINVIK 110 m² 2012 3 sov	13-08-2025	3 590 000	3 550 000		3 550 000	31 696
7 Hovsetbakkane 20 ,6065 ULSTEINVIK 135 m² 2008 3 sov	04-12-2025	4 190 000	4 250 000		4 250 000	31 481

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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 050 000

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

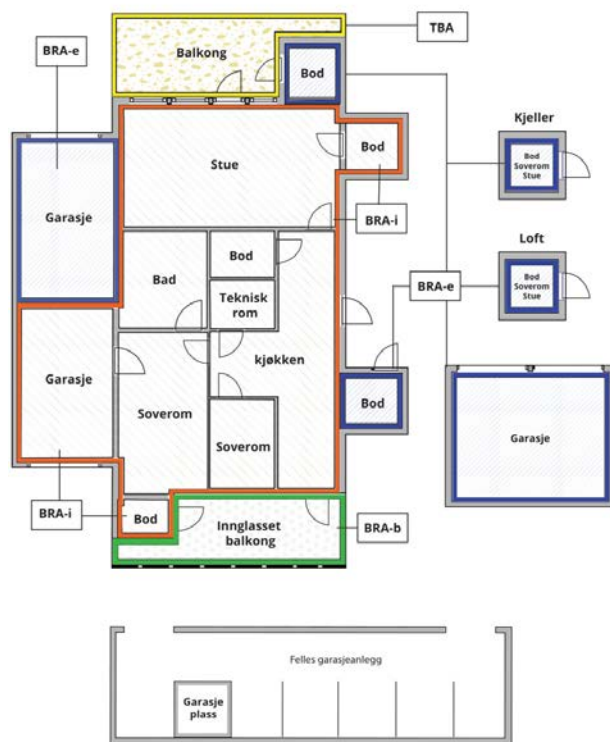
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	64			64	64
Kjeller	47			47	
SUM	111				64
SUM BRA	111				

Romfordeling

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

Kommentar

Veranda 9 m2. Terrasse ca. 55 m2. Parkeringsplass i carport med et parkeringsareal på ca. 18 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den ene boden er innredet og benyttes som vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Øyvind Tjervå	Takstingeniør
	Julianne Tjervå Flø Normann	Eier
	Fredrik Normann	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	797		1	651.9 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Gjerdegata 39 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Normann Fredrik, Normann Julianne Tjervå Flø

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Gotebakken med planidentifikasjon: 20130001. Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvendt felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og levegg, tre-trapp, plen, beplantning og forstøtningsmur. Tomten har utsikt og gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring Mørenett tilsynsrapport	12.03.2021		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokrapport	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	08.05.2020		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.04.2019		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.03.2022		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokrapport	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	21.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomgang.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0107/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Normann	Julianne Normann

Gateadresse	
Gjerdegata 39	

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0107/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FN, JN

1

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

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Normann	e54188e23aaa57c9721852 aba3fa4a1655a86a42	23.06.2026 17:50:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julianne Tjervåg Flø Normann	432f34f3c53d78fc6957eb 0fd146da0726f22924	23.06.2026 17:53:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0107/26

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



Adresse

Gjerdegata 39, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

07.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-328561

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300561281

Gårdsnummer

7

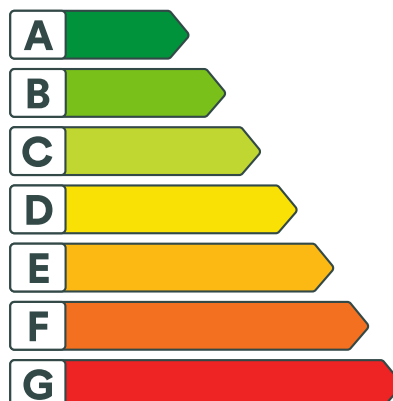
Bruksnummer

797

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

108,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

104,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 998 kWh



Gjerdegata 39, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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



Gjerdegata 39, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

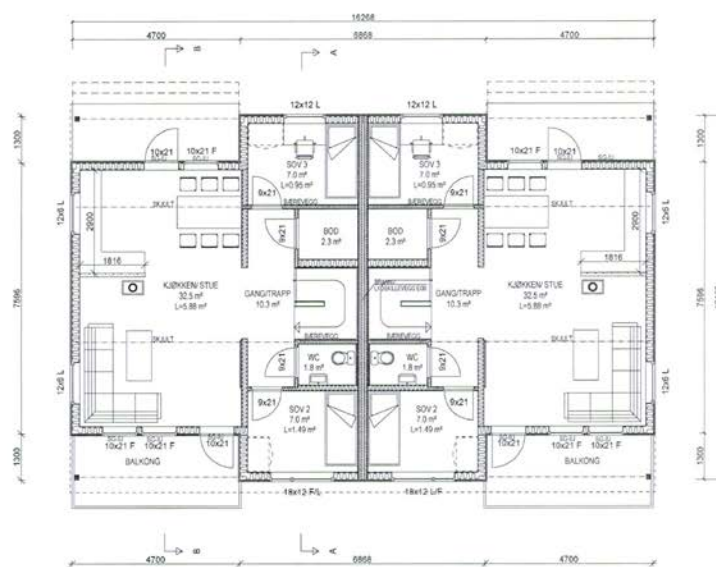


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

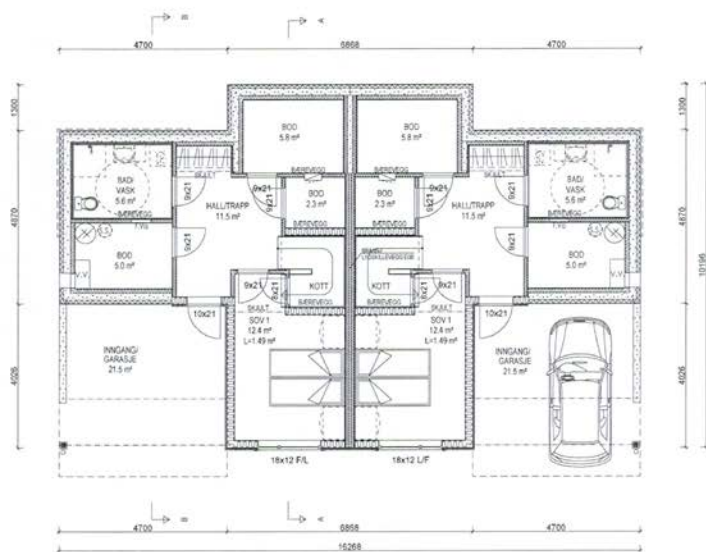


"UNI"

A Fløttet 10x21 vindu på kjøkken JB 04.04.2019

PLAN 1.ETG			G.NR. 7		B.NR. 797		
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS			KOMMUNE: ULSTEIN				
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39			PROSJEKT:				
			1702 - TOMANNSBOLIG				
			TEGN: JB		PROSJEKT - TEGN. NR.:		ARKITEKT:
			MÅL 1 : 100		7211 — 502		
DATO 18.10.2017			pro 				

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTILS VED UTTENNELSE AV ARBEIDET SOM NORHUS AS IKKE BEVILNER I.



"UNI"

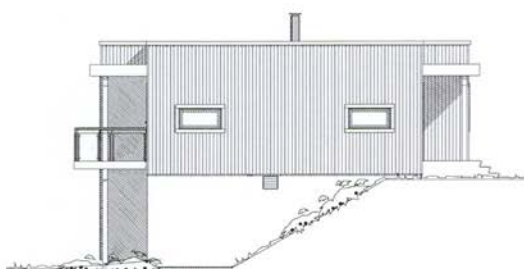
A Flyttet 10x21 vindu på kjøkken JB 04.04.2019

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	G.NR.	B.NR.	DATE
			7	797	
PLAN U.ETG			KOMMUNE: ULSTEIN		
TILTAKEHVER: NORHUS ØRSTA AS			PROSJEKT:		
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39			1702 - TOMANNSBOLIG		
			TEGN:	JB	
			MÅL:	1: 100	
			DATO:	18.10.2017	
			PROSJEKT - TEKN. NR.:	7211 - 504	ARKITEKT:
					pro ESS

TILDRINGEN MÅ VÆRKEN HELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES VED UTDELING AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS HØR MEDVARKER I

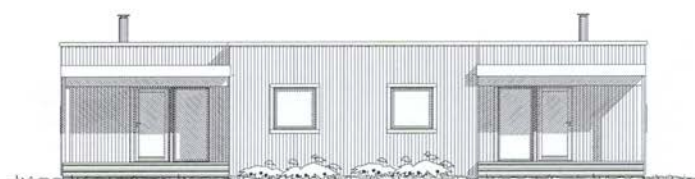


FASADE SØR

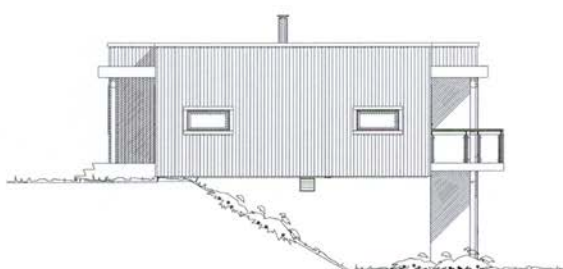


FASADE ØST

"UNI"		A	Flyttet 10x21 vindu på kjøkken		JB	04.04.2019
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER			SIGN.	DATO
FASADE SØR OG ØST				G.NR. 7	B.NR. 797	
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS				KOMMUNE: ULSTEIN		
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39				PROSJEKT:		
				1702 - TOMANNSBOLIG		
				TEGN. JB		
				MÅL 1: 100	PROSJEKT - TEGN. NR. 7211 - 505	
				DATO 18.10.2017	ARKITEKT: 	
TEGNINGEN BÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTVÆLSE AV ARBEIDER SOM NORHUS AS IKKE BEDRIVER I.						

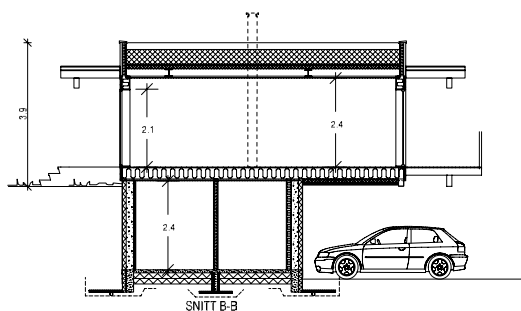
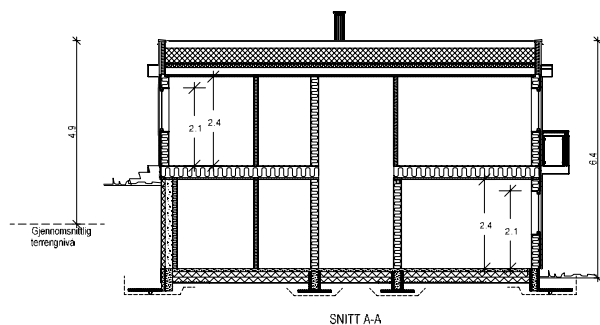


FASADE NORD



FASADE VEST

UNI	A	Flyttet 10x21 vindu på kjøkken		JB	04.04.2019
	REV.	ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN	DATO
FASADE NORD OG VEST			G.NR. 7	B.NR. 797	
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS			KOMMUNE: ULSTEIN		
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39			PROSJEKT:		
			1702 - TOMANNSBOLIG		
			TEGN. JB		
			MÅL 1: 100	PROSJEKT - TEGN. NR. 7211 - 506	
			DATO 18.10.2017	ARKITEKT: 	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTØVELSE AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I.					



Arealer leilighet vest:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig beholdning	Sum BRA
U. etg. plan	47.4	21.5	68.9
1. etg. plan	63.8	10.1	73.9
SUM :	111.2	31.6	142.8

PRIMERAREAL =102 m²

Arealer leilighet øst:

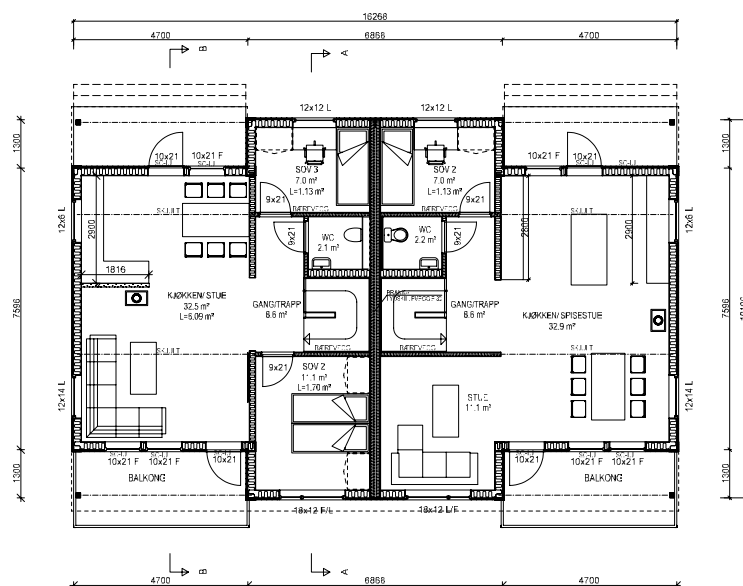
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig beholdning	Sum BRA
U. etg. plan	47.4	21.5	68.9
1. etg. plan	63.8	10.1	73.9
SUM :	111.2	31.6	142.8

PRIMERAREAL =106 m²

RYA TOTALT =167 m²

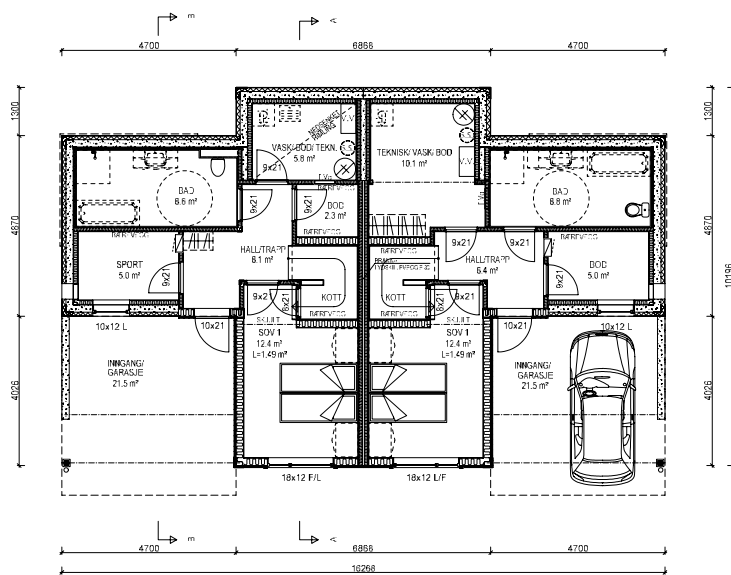
"UNI"	B		Endret planløsning m.m.		JB		13.06.19			
	A		Flyttet 10x21 vindu på kjøkken		JB		04.04.19			
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.		DATO			
SNITT					G.NR. 7		B.NR. 797			
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS					KOMMUNE: ULSTEIN					
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39					PROSJEKT:					
					TEGN. JB		1702 - TOMANNSBOLIG			
					MAL. 1 : 100		PROSJEKT NR. - TEKN. NR.		ARKITEKT:	
					DATO: 18.10.17		7211 — 501		PRO ESS	

TEGNINGEN MÅ IKKE VÆRE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN BOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I



B		Endret planløsning m.m.	JB	13.06.19
A		Flyttet 10x21 vindu på kjøkken	JB	04.04.19
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIG.V.	DATO
PLAN 1.ETG			G.NR. 7	B.NR. 797
TILTAKEHVER: NORHUS ØRSTA AS			KOMMUNE: ULSTEIN	
BYGGEPASS: GJERDEGATA 37/39			PROSJEKT:	
			1702 - TOMANNSBOLIG	
			TEGN. JB	
			MAL 1 : 100	
			DATC 18.10.17	
			PROSJ.NR. - TEGN. NR. 7211 — 502	ARKITEKT:
				PRO ESS

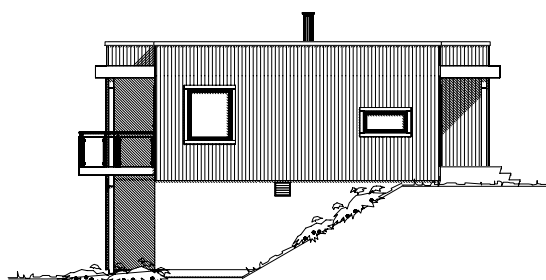
TEGNINGEN MÅ IKKE VÆRE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN, SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



B		Endret planløsning m.m.	JB	13.06.19
A		Flyttet 10x21 vindu på kjøkken	JB	04.04.19
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIG.V.	DATO
PLAN U. ETG			G.NR. 7	B.NR. 797
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS			KOMMUNE: ULSTEIN	
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39			PROSJEKT: 1702 - TOMANNSBOLIG	
			TEGN. JB	PROSJEKT - TEKN. NR. 7211 — 504
			MAL. 1 : 100	ARKITEKT: PRO ESS
			DATC. 18.10.17	
TEGNINGEN MÅ I HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I				

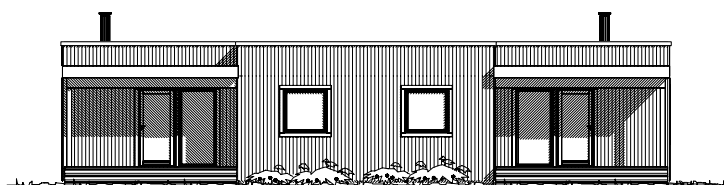


FASADE SØR

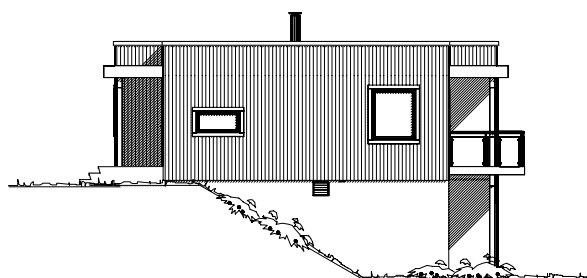


FASADE ØST

"UNI"	B	Endret planløsning m.m.		JB	13.06.19	
	A	Flyttet 10x21 vindu på kjøkken		JB	04.04.19	
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIG.V.	DATO	
FASADE SØR OG ØST			G.NR. 7	B.NR. 797		
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS			KOMMUNE: ULSTEIN			
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39			PROSJEKT:			
			1702 - TOMANNSBOLIG			
			TEGN: JB		PROSJEKT NR. - TEKN. NR.	ARKITEKT:
			MAL 1 : 100			
			7211 — 505			
			DATO 18.10.17			
TEGNINGEN MÅ IKKE VÆRE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I						



FASADE NORD



FASADE VEST

"UNI"	B		Endret planløsning m.m.	JB	13.06.19
	A		Flyttet 10x21 vindu på kjøkken	JB	04.04.19
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIG.V.	DATO
FASADE NORD OG VEST				G.NR. 7	B.NR. 797
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS				KOMMUNE: ULSTEIN	
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39				PROSJEKT:	
				1702 - TOMANNSBOLIG	
				TEGN. JB	
				MAL. 1 : 100	
				PROSJEKT NR. TEGN. NR.	
DATO. 18.10.17				7211 — 506	
				ARKITEKT:	
					

TEGNINGEN MÅ IKKE VÆRE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN BOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I



Ved. byggeskisse med offentlig veje
 H2100 B og H2100 J-3 A-stem/ /
 og midlerregion.

A	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10

Detailregulering Gadeboksen
 Tomteservice AS
 Pb. 205
 6151 Ørsta

multh

WWW.MULTH.NO

Stippen indikerer

SKSSE

Prosjekt	Arkiv	Skisse	Skala
1844	921	1:200	A

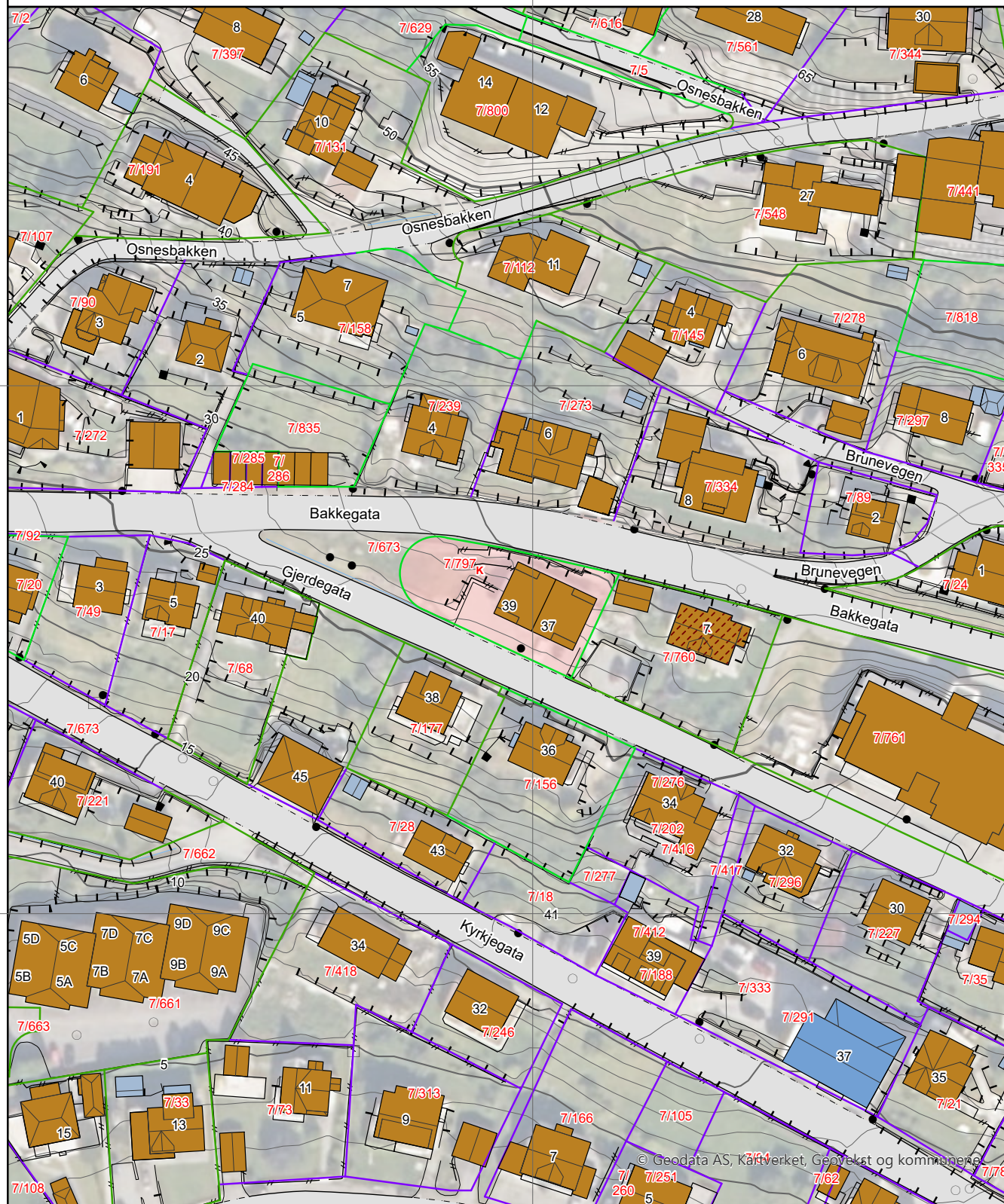
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/7/797/0/1

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 22.6.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

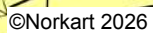
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Eigedom: 7/797/0/1
Adresse: Gjerdegata 39
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
	Frittliggende småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Område for særskilt angitt allmenntilgang formål
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)	
	Kjørevei
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)	
	Park
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)	
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)	
	Bustader
	Bustader - frittliggende småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Bustader - blokker
	Sentrumsformål
	Forsamlingslokale
	Leikeplass
	Leikeplass
	Bustad/forretning
	Forretning/industri
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Veg
	Kjørevei
	Kjørevei
	Fortau
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Turveg
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)	
	Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Gjennomføringsgrense
	Føresegnsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjeline
	Byggjeline
	Bygninger som inngår i planen
	Bygninger som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/ avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde
	Påskrift radius
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR GOTEBAKKEN

Utarbeidd 18.02.2013 sist revidert 26.05.2014 PlanID: 20130001

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 25.09.2014 sak KST PS 14/75

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 18.02.2013, sist revidert 26.05.2014.

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset. Føresegner og plankart kjem i tillegg til krav i plan- og bygningslova.

§ 2 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 3 – ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 4 – REGULERINGSFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

Bustader – Frittliggande småhus BF
Bustader – Blokk BB/leilegheitsbygg
Leikeplass: f_L1

Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

Køyreveg, offentleg: o_V1 og o_V2
Gang- og sykkelveg, offentleg: o_F1, o_F2
Gangveg: GV
Anna veggrunn, offentleg

Grøntstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

Turveg: o_T

§ 4. – FELLESFØRESEGNER

- a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene og byggelinjer. Gesims- og mønehøgde skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget, der anna ikkje er spesifisert.
- b. Innafor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretingar der dette er nødvendig. Frittståande bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.
- c. Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Det kan tillatast oppført forstøtningsmur i eigedomsgrensa.
- d. Vist støttemur på plankartet (innanfor BB) kan trekkast lengre inn på tomtearealet om dette viser seg hensiktsmessig i samband med detaljprosjektering av byggeprosjektet.
- e. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g. Ikkje utbygd del av tomte skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringsar og fyllingar. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- h. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting.
- i. Tilfredstillande støytilhøve skal dokumenterast i samband med byggesak innafor planområdet. Dette gjeld også verknadar for naboeigedom.
- j. Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.

§ 5. – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

5.1 Frittliggande småhus (BF)

- a. Innan BF skal det kunne førast opp frittliggande småhus som einebustader og tomannsbustader, med tilhørande anlegg som garasje, bud og liknande.

- b. Bygningar tillatast oppført med mønehøgd inntil 8,5 m og gesimshøgd inntil 6,5 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.
- c. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%BYA) slik:

$$\text{Maks \%BYA for BF} = 30\% \text{ BYA}$$

- d. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 3,5 m og mønehøgd ikkje over 5 m rekna frå terrengnivå ved port/opning. Det er ikkje tillate med takglas på garasje. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arkar eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til budareal.
- e. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2 m frå regulert trafikkareal.
- f. Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal leggst vekt på å opparbeide gode uteareal.
- g. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomte. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt.
- h. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget og elles i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.
- i. Det skal leggst fram situasjonsplan for den einskilde eigedomen innafor BF i samband med byggesak.

5.2 Blokk/leilegheitsbygg (BB)

- a. Innan BB skal det kunne førast opp blokk/leilegheitsbygg med tilhørande anlegg som garasje, bud og liknande.
- b. Blokk/leilegheitsbygg kan ha takterasse, som skal vere felles for bebuarane innafor BB.
- c. Bygningar tillatast oppført med mønehøgd inntil 14 m og gesimshøgd inntil 14 m rekna frå gjennomsnittleg planert terreng, men ikkje over kote 39 m.
- d. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillaten prosent bebygd areal" (%BYA) slik:

$$\text{Maks \%BYA for BB} = 50\% \text{ BYA}$$

- e. I område merka BB bør garasjar som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg, gjerne i garasjekjellar. Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass.
- f. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 5 m rekna frå terrengnivå ved port/opning. Det er ikkje tillate med takglas på garasje. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arkar eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til budareal.
- g. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2 m frå regulert trafikkareal.
- h. Det er krav om minimum 20% av BRA til minste uteopphaldsareal(MUA). Takterrasse, balkongar, terrasser og delar av f_L 1 kan inngå i MUA.
- i. Takterrasse skal vere utforma slik at den gir tilstrekkeleg tryggleik. Om nødvendig skal ein skilje mellom ulike bruksføremål på takterassen.
- j. Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal leggjast vekt på å opparbeide gode uteareal.
- k. Innanfor BB skal det minimum opparbeidast 1,5 parkeringsplassar pr. bueining, der 1 pr. bueining skal vere overbygd.
- l. Ved søknad om byggjeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan for BB og f_L1.
- m. Situasjonsplan skal vise løysing for VA-anlegg og system for avfallshandtering.
- n. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.
- o. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- p. Det skal etablerast støyskjerming mot Bakkegata som tilfredsstiller krava i T-1442.

5.3 Leikeplass (f_L1)

Leikeplassen f_L1 skal opparbeidast slik at den er eigna for lek og opphald. Leikeplassen kan gjerdast inne. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle.

- a. Kring leikeplassen skal det etablerast nødvendig støyskjerming mot veg, som vist i støyrapport.
- b. f_L1 er felles leikeplass for bueiningane innafor BB og BF.
- c. Leikeplassen skal ha tilkomst frå o_T1 og BB.
- d. Ved byggemelding av BB skal det leggjast fram plan som syner korleis universell utforming og barn og unge sine interesser er stetta.

§ 6 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

6.1 Offentleg køyreveg

I offentlege trafikkområde skal det byggast

- Køyreveg
- Fortau

Vegar og fortau skal byggast ut med dei viste breidder i plankartet. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar og ev. mur.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR, PBL. §§12-5 NR.3 OG 12-7

6.1 Turveg

- a. Turveg, o_T er offentlig turveg
- b. Turveg kan opparbeidast med fast dekke og belysning.

§ 7 SIKRINGSSONER

Innafor frisisiktsone H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, parkering og plantering o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

§ 8 REKKEFØLGJEKRAV

- a. Felles leikeplass med nødvendig tilkomst skal opparbeidast og ferdigstillast før bustader innafor BB kan takast i bruk.
- b. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med kommunen om feltet skal byggjast ut gjennom Utbyggingsavtale.

Ulstein, den _____

Jan Berset
ordfører



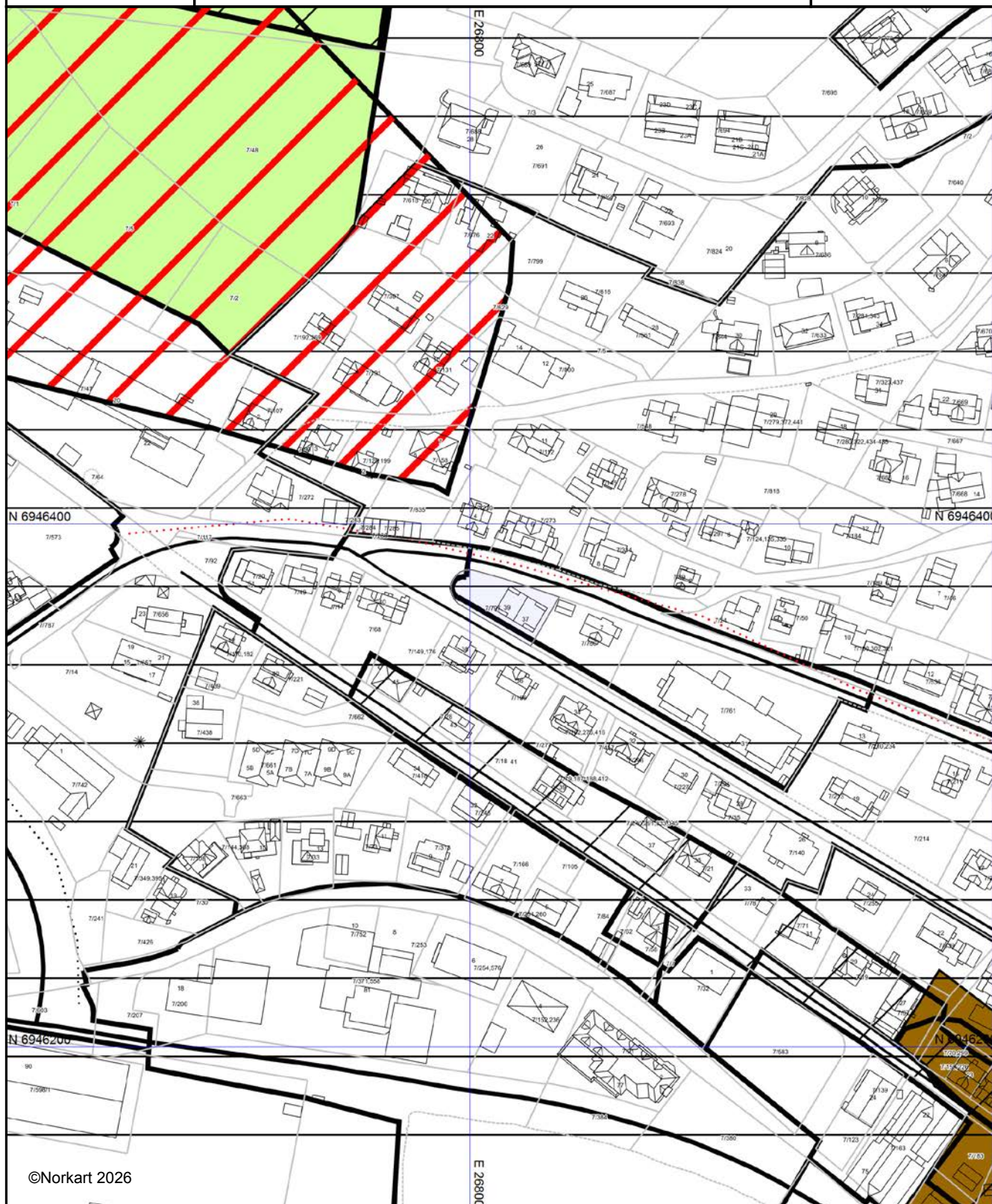
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 7/797/0/1
Adresse: Gjerdegata 39
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

 Sentrumsformål - framtidig

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL

 LNF-areal - noverande

Omsynsone (PBL2008 §11-8)

 H310-Faresone - Ras- og skredfare

 H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv

 H550-Angittomsynsone - omsyn landskap

 H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

 Gjennomføringsone - Fornyng

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Angitt omsynsgrense

 Gjennomføringsgrense

 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovudveg - noverande

 Samleveg - noverande

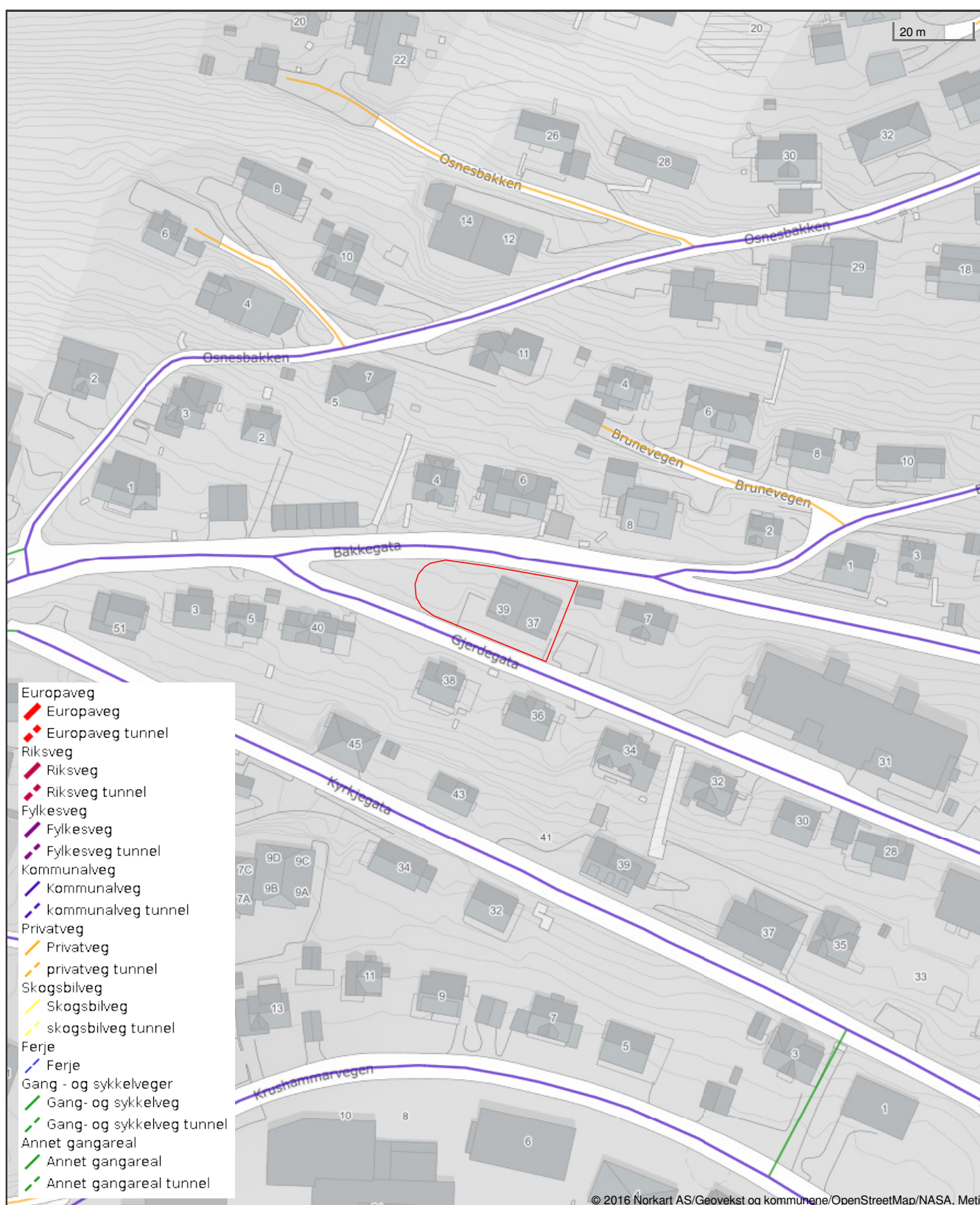
 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - framtidig



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 7/797//



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

Gjerdegata 39 - Nabolaget Osnes øvre/Bugarden - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Reiten Linje 301	2 min 0.2 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	30 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 9 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	20 min 1.8 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	6 min 2.8 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	30 min 27.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Arena Ulstein	6 min
Quality Hotel Ulstein	13 min

«Det er rolig, sentrumsnært, vennlig, trygt, respektfullt og ett veldig godt og bra nabolag hvor barn og dyr kan vokse opp i.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

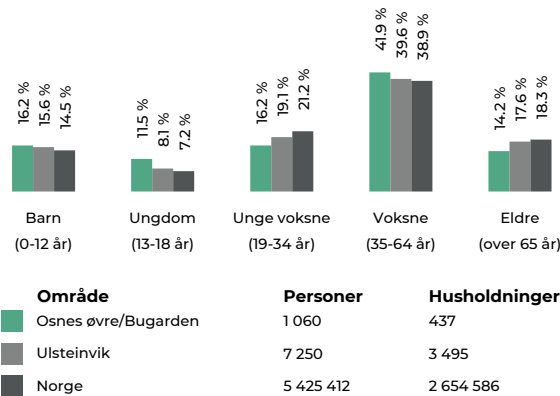
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km
Sætra barnehage (0-5 år) 43 barn	17 min 1.3 km
Vikemarka barnehage (0-5 år) 66 barn	23 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Ulsteinvik	13 min



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

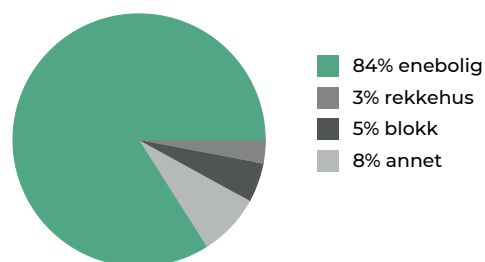
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

🏃 Ulstein barneskole ballbinge	9 min 🚶
Ballspill	0.8 km
🏃 Ulsteinvik skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.8 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	11 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	6 min 🚶

Boligmasse



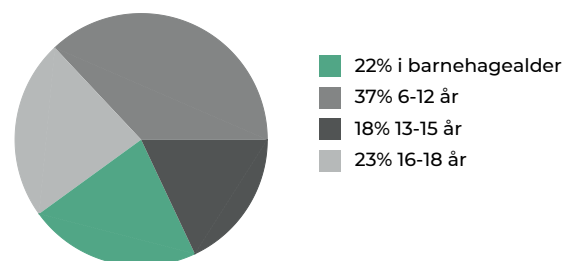
«Boligområde med nærhet til fjellet i rolige omgivelser. Hyggelig naboskap og stille nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

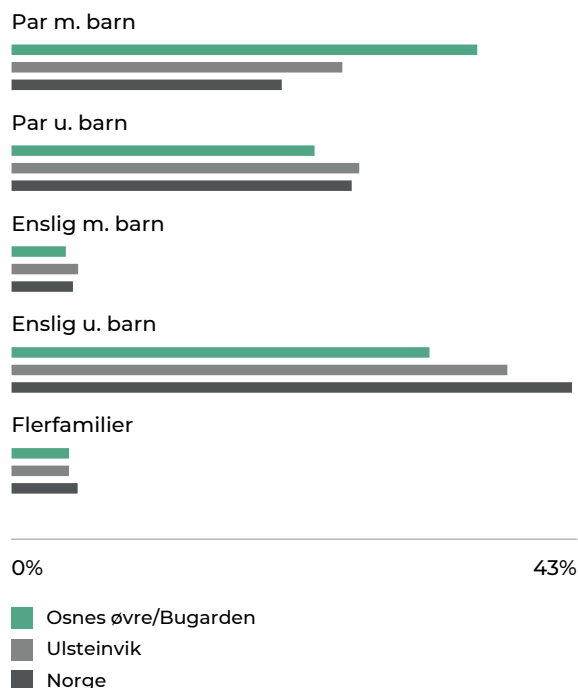
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

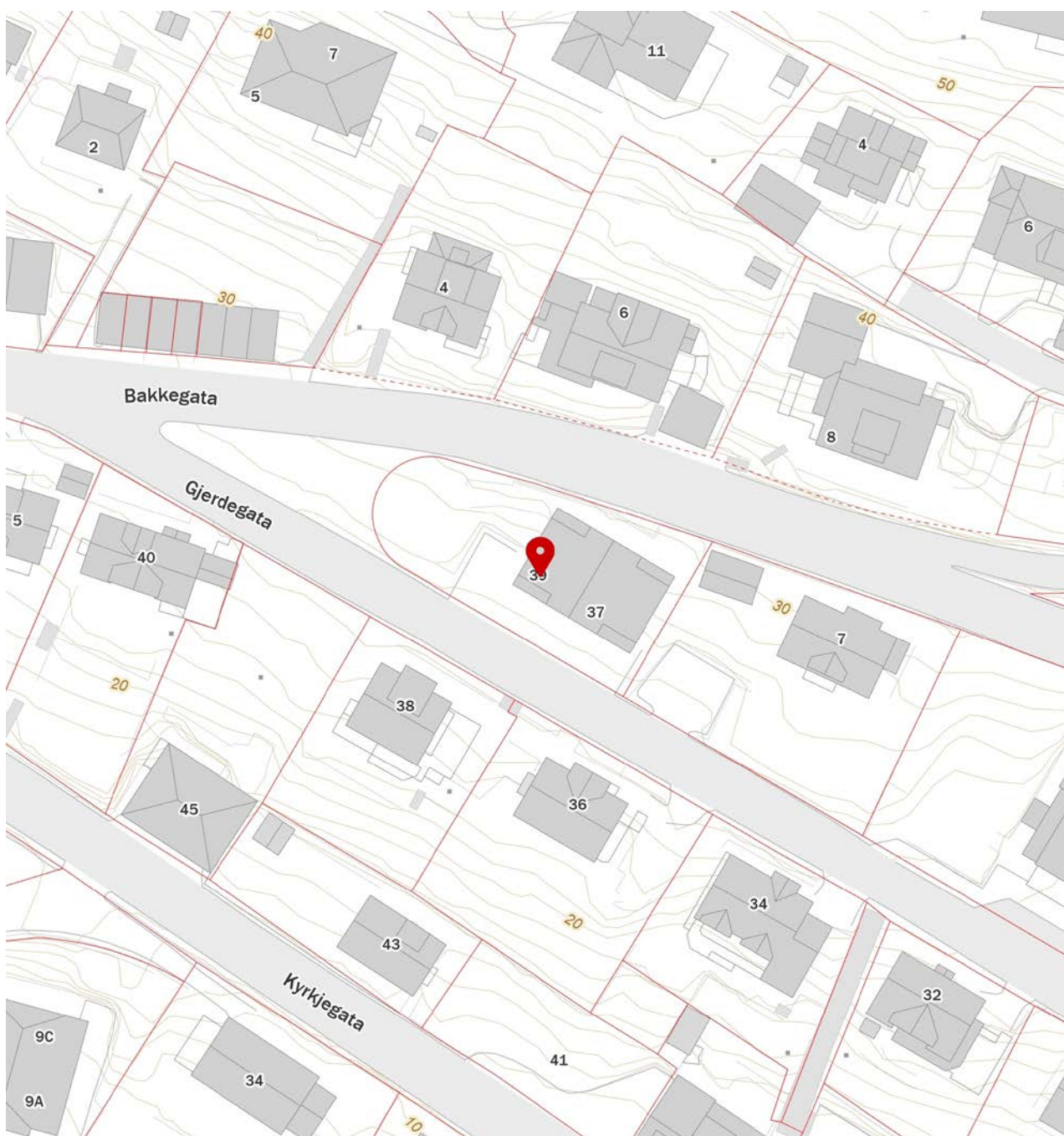
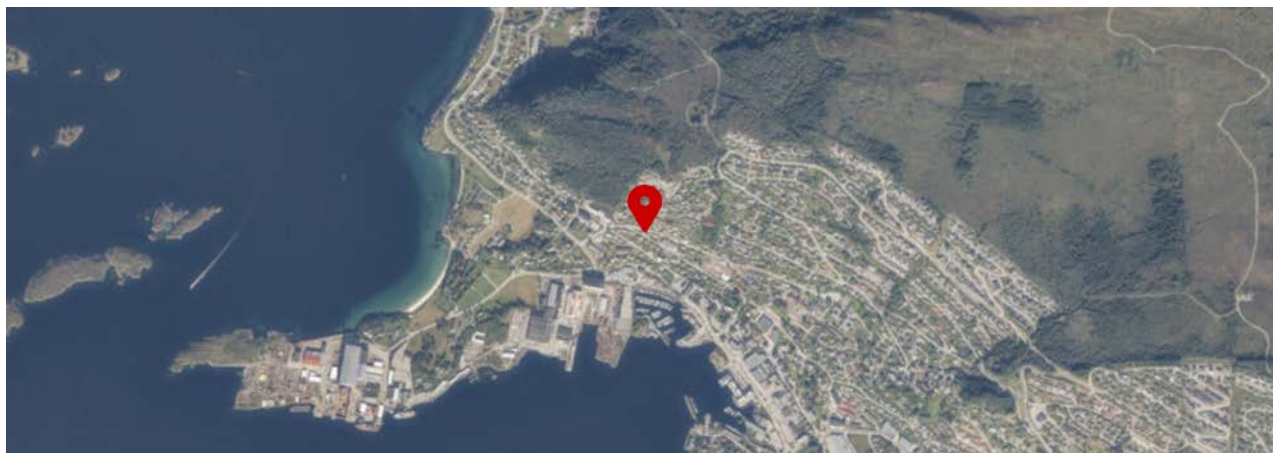


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

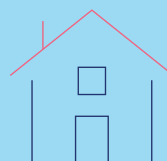
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 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.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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: 3-0107/26

Adresse: Gjerdegata 39, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 7, bnr. 797,
snr. 1 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.08.2026

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/