

Gjerdegata 37

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 4 490 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 112/112 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Gjerdegata 37

ULSTEINVIK - Lekker og moderne tomannsbolig med sentral beliggenhet og flotte utområder.

Adresse	Gjerdegata 37 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 4 490 000,-
Omkostninger	Kr 131 240,-
Totalpris	Kr 4 621 240,-
BRA-i/BRA Total	112/112 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2020
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Gjerdegata 37!

En flott tomannsbolig med gjennomgående god standard. 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.

Boligen er oppført i 2020 og har et bruksareal på 112 m² fordelt på to etasjer. Hovedetasjen inneholder en romslig og åpen løsning mellom stue og kjøkken, toalettrom og ett soverom. Underetasjen har gang, soverom, bad, vaskerom, bod og kott.

Uteområder er meget pent opparbeidet med flere skjermede uteplasser i forskjellige himmelretninger. Det følger med parkering i carport på ca. 18 m² og oppstillingsplass for flere biler på tomten.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	20
Budgivning	89

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



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i Gjerdegata i Ulsteinvik. En sentral beliggenhet med gangavstand til det aller meste. Fra eiendommen er det blant annet kort vei til barnehage, badestrand, Ulsteinvik sentrum og barne- og ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll.

Adkomst til eiendommen skjer via kommunal adkomstvei, og den er tilknyttet kommunalt vannverk og avløp.

ADKOMST

Adkomst direkte fra offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gjerdegata 37, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAGSNUMMER

3-0094/26

SELGER

Kristine Ertesvåg
Eirik Bakken Kobbervik

MATRIKSEL

Gårdsnummer 7, bruksnummer 797, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter C.

STRØMFORBRUK

Boligens strømforbruk er beregnet til totalt 12 260 kWh per år. Men kostnader vil variere etter forbruk og abonnement. Dette tilsvarer et levert energiforbruk på 106,71 kWh/m² per år i lokalt klima og 110,58 kWh/m² per år i normert klima.

Selger har avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 652 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående og flat terrassert sørvendt felles tomt. Tomtearealet er flott opparbeidet med tre-terrasser med rekkverk og levegg, tre-trapp, forstøttningsmur av betong med tregjerde og elvestein. Tomten har utsikt og gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av singel.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.06.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG - UTVENDIG

Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig.

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmuren er av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss, og ringmurene er av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmuren er ukjent.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med asfaltplater, kledd med stående, beiset bordkledning og fasadeplater.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen består av takstoler med taktro, og taket er tekket med papp. Det er gesimsar av metallplater og beslag, samt pipe og luftehatt i metall. Boligen har 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 malt tre med trelags glass. Veranda- og terrassedøren er også i malt tre med trelags glass, mens ytterdøren er en formpresset, malt dør med tolags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Verandaen har et bjelkelag med spaltegulv av terrassebord, utstyrt med dreneringsplater og takrenne, og rekkverket er av glass og metall. Terrassen har et bjelkelag med spaltegulv av terrassebord, og tilhørende rekkverk, grind, levegg og trapp er i beiset tre. Tomten har en forstøtningsmur av betong med et tregjerde.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Deler av papptekkingen har motfall til innvendig taknedløp. Dette har medført en del groe på taktekkingen mellom taksluk og pipe.

Veggkonstruksjon

- Terrasse ved trapp er anlagt mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette er til hinder for vedlikehold av bordkledning skjult av terrassedekket.

Dører

- Terrassedøren har en mindre sviskade og noe krakelert maling som følge av varme fra en terrassevarmer.

Andre utvendige forhold

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

VÅTROM

KJELLER > BAD - Overflater Gulv

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

- Deler av gulvet i tilknytting til badekaret har ikke fall til sluk. Sluk ved badekar har ikke nivåforskjell til dørterskel.

Utover dette har gulv fall til sluk dusjen.

KJELLER > VASKEROM - Overflater vegger og himling

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Rom Under Terreng

VÅTROM

KJELLER > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

KJELLER > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

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

Selger kjøpte boligen i 2020 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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 2025

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

Svar: Ja

Beskrivelse: ladeboks i Carport. Merke: EASEE

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse bak boligen + trapp sjølvbygd av eigar.

Kommentar fra selger: Varmelampe har medført mindre skade på toppen av terreassedøren.

En skuffe i kjøleskapet har en bit som er brukket av.

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 reguleringsplan for Gotebakken datert 25.09.2014 viser at eiendommen ligger i område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal: 557 m

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: BF

Delareal 8 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn :Annan veggrunn

Deler av sørsiden av eiendommen har følgende delarealer:

Delareal: 57 m

Formål: Fortau

Delareal: 30 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

§ 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 leggast 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 leggast fram situasjonsplan for den einkilde eiendommen innafør BF i samband med byggesak.

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

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Boligen har varmekabler på bad, vaskerom og gang, samt en vedovn med glassplate på gulvet.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en parkeringsplass i carport med et areal på cirka 18 m².

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen har ferdigattest datert 16.03.2022.

I forbindelse med oppføring av boligen ble det gjort en del endringer i innvendig planløsning. Det foreligger reviderte byggesøknadstegninger som viser endringene datert 13.06.19. Meglerforetaket oppdaget at utbygger har glemt å sende endringsmeldingen til kommunen. Kommunen har i dag bare de opprinnelige plantegningene. Disse avviker fra dagens planløsning. Meglerforetaket har vært i kontakt med saksbehandler hos kommunen som har rådet dagens eier til å sende inn de reviderte tegningene og få godkjent bruksendringen. Søknad om bruksendring er sendt til kommunen.

Endringene som ble gjort i forholdt til den planlagte planløsningen er:

- To planlagte boder i underetasjen ble endret til vaskerom/teknisk/bod.
- Bad ble utvidet.
- Planlagt bod i andre etasje ble omgjort til WC.
- Planlagt WC i hovedetasjen ble omgjort til stue.
- Planlagt soverom i hovedetasjen ble omgjort til stue.

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

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 følgende:

Hovedetasje:

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

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 48 kvm: Gang, soverom, bad, vaskerom, kott under trapp og bod (brukt som soverom - ikke godkjent)

TBA 44 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

TOMANNSBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte skapfronter og laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Det er fliser på veggene ved platetoppen og ventilatorhette med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad

Bad i kjeller har flislagt gulv, flislagte vegger og malte plater i taket. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger og badekar. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom i kjeller har flislagt gulv med sokkelflis, malte flater på veggene og malte takplater. Rommet er utstyrt med skyllekar, og det er røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Toalettrom

Toalettrom i hovedetasje har laminatgulv, malt tapet på veggene og malte takplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning og wc.

OVERFLATER

Gulv: Laminatgulv og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte takplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør-i-rør med vannfordelerskap. Vanninntak av pvc.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer. Belysning via takpunkt for lamper og downlights. Det er installert el-billader. Ifølge eier er det varmekabel på bad, vaskerom og i gang med fliser.

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, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 112 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 m² Gang, soverom, bad, vaskerom, bod og kott under trapp

1. etasje

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

TBA fordelt på etasje

Kjeller

44 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig vertikaldelt

Veranda 9 m² og terrasse 35 m². Parkeringsplass i carport ca. 18 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 490 000,-

VERDITAKST

Kr 4 500 000,-

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 4 308,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 073 970,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 295 878,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 4 490 000,- (Prisantydning)

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

kr. 112 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 131 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 621 240,- (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:

1516/7/797/2:

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: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

FORSIKRINGSSKAP

Fremtid

POLISENUMMER

25041149/16

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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

20.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no
Mobil: 934 28 322

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000.00	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk. - 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

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 bygningsfagkyndig 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

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler 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 meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler 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 meidler orienteres med

begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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 37


- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Husordenregler
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommunep plankart
- 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 vertikaldelt

 Gjerdegata 37, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

gnr. 7, bnr. 797, snr. 2

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 11169-1999

Eiendomsverdi ref nr: CM7724

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 that reads "Øyvind Tjervåg".

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

The logo for NITO, consisting of a green square with a white 'N' inside, followed by the text "NITO" in a bold, green, sans-serif font.



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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 vertikaldelt - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med sluk. Gesimser metallplater og beslag. Pipe og lufterhatt av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og stående beiset bordkledning og fasadeplater. Vinduer, veranda og terrassedør av tre malte med tre lags glass. Ytterdør i formpresset malt med to lags glass. Veranda bjelkelag med spaltegulv av terrassebord med drengplater med takrenne. Rekkverk av glass og metall. Terrasse bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk, grind, levegg og trapp av tre beisa. Grunnmur av isolerte elementer med betong og utvendig murpuss. Ringmurer av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte takplater. Vegger malte flater. Gulv med lamminatgulv og fliser. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong. Isolert stålpipeline tilknyttet en vedovn med glass med glassplate på gulvet. Trapp og rekkverk av tre malt med lakka tette trappetrinn. Formpressede malte innerdører. Skyvedørsgarderober og skapinnredning med hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Vaskerom. Malte takplater. Vegger malte flater og flislagt gulv med sokkelflis. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg ved platetoppen. Integriert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Malte takplater. Vegger malt tapet og gulv lamminatgulv. Baderomsinnredning og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Vanninntak og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. El bil lader. Varmekabel bad, vaskerom og gang ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent. Forstøttningsmur av betong med beisa tregjerde. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

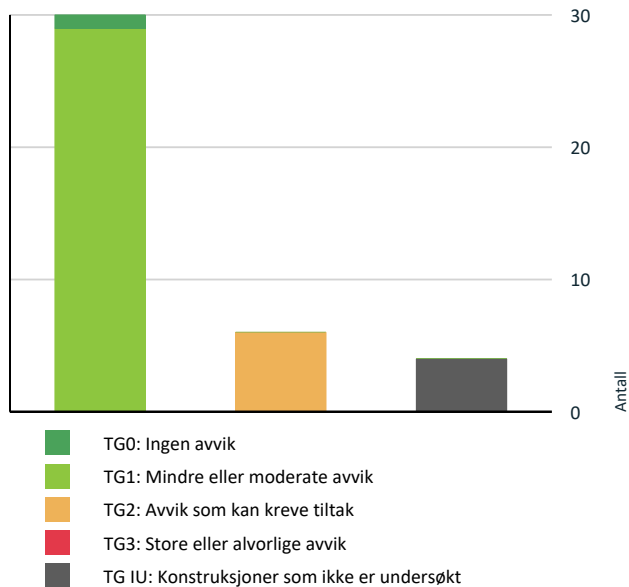
Tomannsbolig vertikaldelt

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

Det er store avvik mellom byggemeldt plantegninger for begge etasjeplan, og dagens rominndeling og bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig vertikaldelt

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Eiendommens energimerke C.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG VERTIKALDELT



Byggeår
2020

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av papp med limte skjøter. Visuelt kontrollert fra taktekingene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av papptekkingen har motfall til innvendig taknedløp. Dette har medført en del groe på taktekingen mellom taksluk og pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot taksluk for å sikre god avrenning av vann, og unngå groe på taktekingen.

Taktekkingen anbefales rengjort for groe, for å unngå at ugress og mose begynner å vokse på taktekingen.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Gesimser metallplater og beslag. Pipe og luftehatt av metall. Innvendig taknedløp med overløpsrør i gesimser.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og stående malt bordkledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

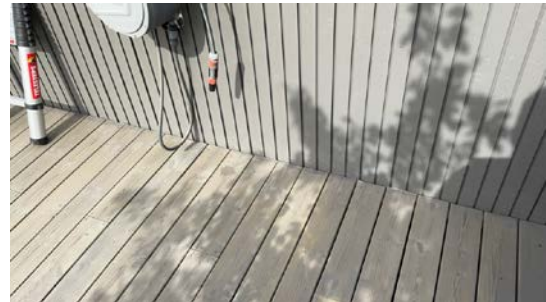
- Det er avvik:

Terrasse ved trapp er anlagt mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette er til hinder for vedlikehold av bordkledning skjult av terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere beslag eller øke avstanden mellom terrasse og bordkledning for å sikre tilstrekkelig vedlikehold og redusere risiko for fuktskader.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Risikoen ved underkledde takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med tre lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har en mindre sviskade og noe krakelert maling som følge av varme fra en terrassevarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sviskade og krakelert maling på terrassedøren bør utbedres for å hindre avskalling av maling i å oppstå.

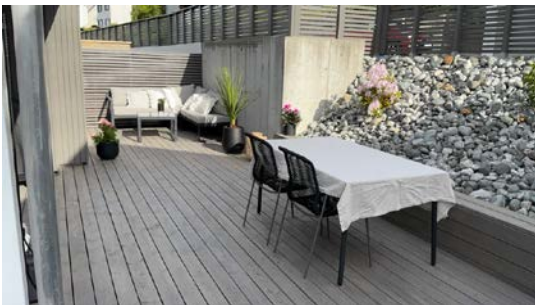


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda bjelkelag med spaltegulv av terrassebord med drengplater med takenne. Rekkverk av glass og metall.

Terrasse bjelkelag med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk, grind, levegg og trapp av tre beisa.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak malte takplater. Vegger malte flater. Gulv med lamminatgulv og fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipetilknyttet en vedovn med glass og glassplate på gulvet.



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking mot terreng er ikke mulig da det er våtrom i bakkant av hele kjeller og endevegg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med lakka tette trappetrinn.

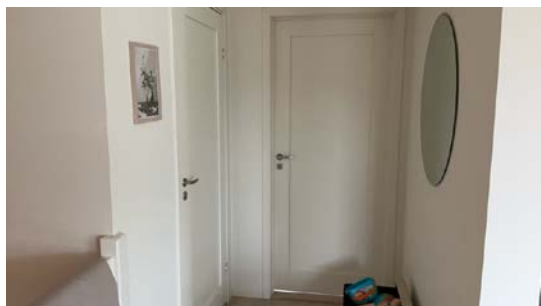
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

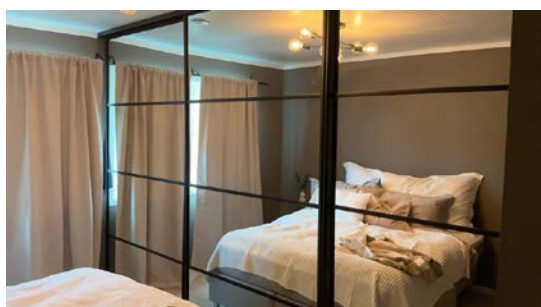
Formpressede malte innerdører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobes og skapinnredning.



VÅTROM

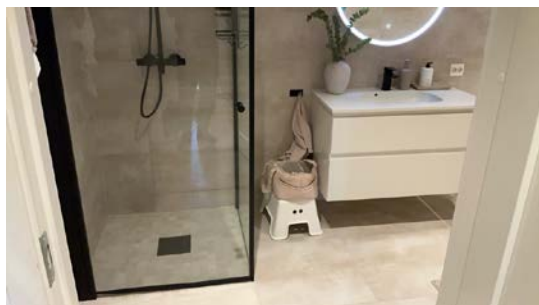
KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom etter TEK17. Det er gitt ferdigattest, og det forutsettes at krav til uavhengig kontroll og kontrollerklæringer av våtrom er oppfylt.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte plater og flislagte vegger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet i tilknytting til badekaret har ikke fall til sluk. Sluk ved badekar har ikke nivåforskjell til dørterskel. Utover dette har gulv fall til sluk dusjen.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran med ukjent utførelse og to sluker av plast.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusjvegger og badekar.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

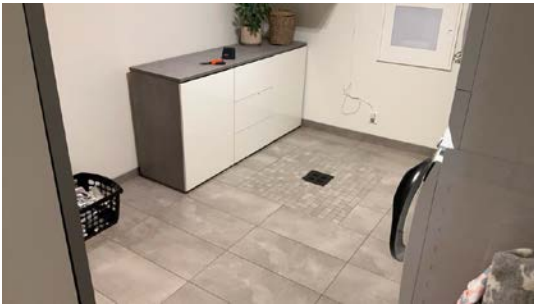
Hulltaking er ikke mulig da røropplegg, våtromsutstyr og dusjen ligger mot grunnmur og støttemur mellom våtrommene.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom etter TEK17. Det er gitt ferdigattest, og det forutsettes at krav til uavhengig kontroll og kontrollerklæringer av våtrom er oppfylt.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget og utstyr ligger mot grunnmur og støttemur mellom våtrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg ved platetoppen. Integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte takplater. Vegger malt tapet og gulv lamminatgulv. Baderomsinnredning og wc.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Vanninntak av pvc.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. El bil lader. Varmekabel bad, vaskerom og gang med fliser ifølge eier.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur av betong med beisa tregjerde.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/112 m²

Tomannsbolig vertikaldelt: Stue/kjøkken, Toalettrom, 2 Soverom, Gang, Bad, Vaskerom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 4 650 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vikemarkstubben 19 ,6065 ULSTEINVIK 0 m ² 2017 3 sov	14-05-2026	4 990 000	5 200 000		5 200 000	45 217
2 Vikemarkstubben 21 ,6065 ULSTEINVIK 116 m ² 2017 4 sov	27-08-2024	4 550 000	4 750 000		4 750 000	40 948
3 Vikemarkstubben 15 ,6065 ULSTEINVIK 109 m ² 2015 3 sov	17-07-2025	4 650 000	4 650 000		4 650 000	40 435
4 Vikemarkstubben 7 ,6065 ULSTEINVIK 121 m ² 2015 4 sov	30-08-2022	3 950 000	4 700 000		4 700 000	38 843
5 Larsvegen 16 ,6065 ULSTEINVIK 118 m ² 2009 4 sov	12-04-2023	3 650 000	4 250 000		4 250 000	36 017
6 Larsvegen 14 ,6065 ULSTEINVIK 121 m ² 2008 4 sov	20-05-2025	3 990 000	4 200 000		4 200 000	34 711
7 Hovsetbakkane 18 ,6065 ULSTEINVIK 133 m ² 2008 3 sov	28-05-2026		4 400 000		4 400 000	33 083
8 Osbergvegen 10 ,6065 ULSTEINVIK 110 m ² 2012 3 sov	13-08-2025	3 590 000	3 550 000		3 550 000	31 696
9 Hovsetbakkane 20 ,6065 ULSTEINVIK 135 m ² 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 vertikaldelt

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 vertikaldelt	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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

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

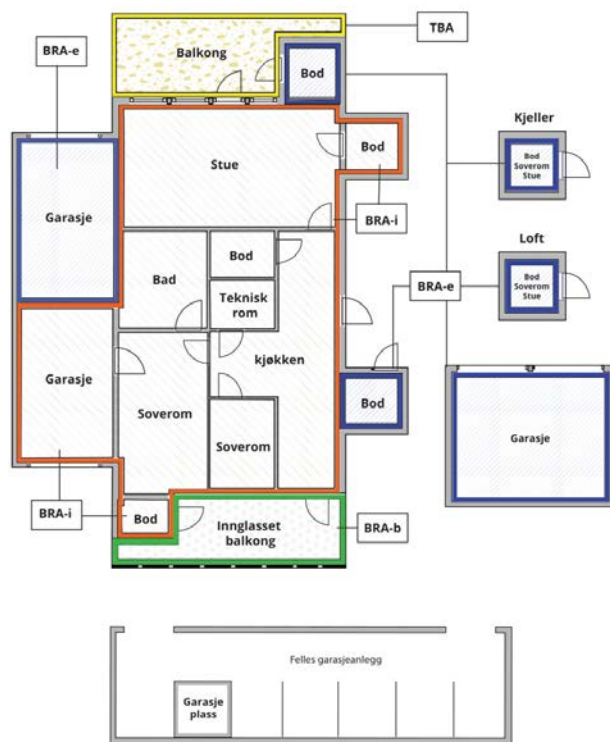
Hva er måleverdig areal?

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, skjeheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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. [Vi 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 vertikaldelt

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	13
Kjeller	48			48	44
SUM	112				57
SUM BRA	112				

Romfordeling

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

Kommentar

Veranda 9 m2 og terrasse 35 m2. Parkeringsplass i carport ca. 18 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er store avvik mellom byggemeldte plantegninger for begge etasjeplan, og dagens rominndeling og bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Kristine Ertesvåg	Eier
	Eirik Bakken Kobbekvik	Eier

Matrikkeldata

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

Adresse

Gjerdegata 37 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Kobbekvik Eirik Bakken, Ertesvåg Kristine

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, forstøttningsmur av betong med tregjerde og elvestein. 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
Føresegner regulering			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Føresegner detaljregulering			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport	12.03.2021		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Planopplysninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eiere per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0094/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Bakken Kobbevik	Kristine Ertesvåg
Gateadresse	
Gjerdegata 37	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid
Polise/avtalenr.	25041149/16

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EBK, KE

1

Document reference: 3-0094/26

- 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
- 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

Initialer selger: EBK, KE

2

- 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

Tilleggs kommentar

Varmelampe har medført mindre skade på toppen av terreassedøren.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 eiendomsmeglere 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.



Adresse

Gjerdegata 37, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

18.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-313599

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300561280

Gårdsnummer

7

Bruksnummer

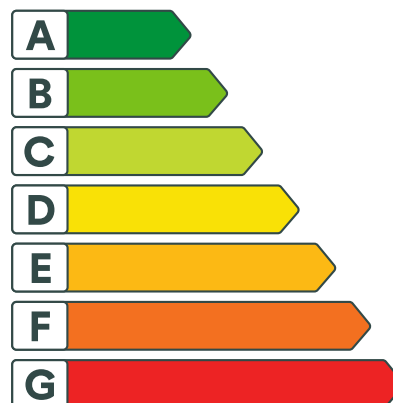
797

Seksjonsnummer

2

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, 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

110,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

106,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 260 kWh



Gjerdegata 37, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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



Gjerdegata 37, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 varmelementer 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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>

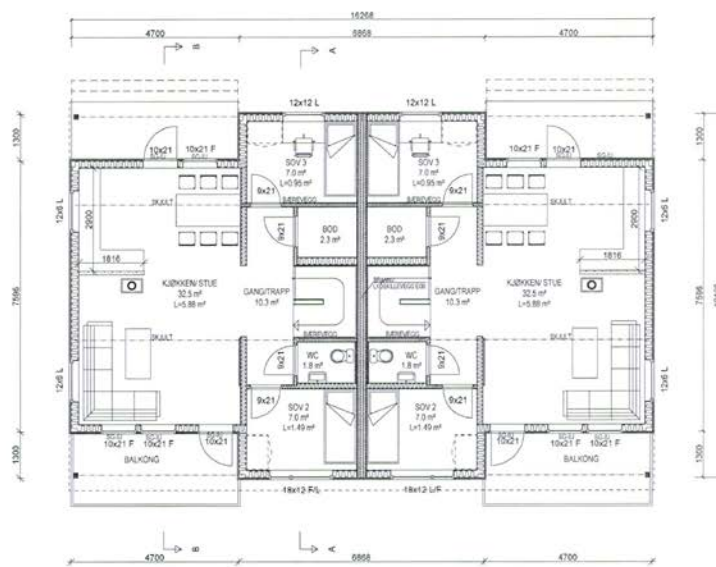


Spørsmål om energiattesten

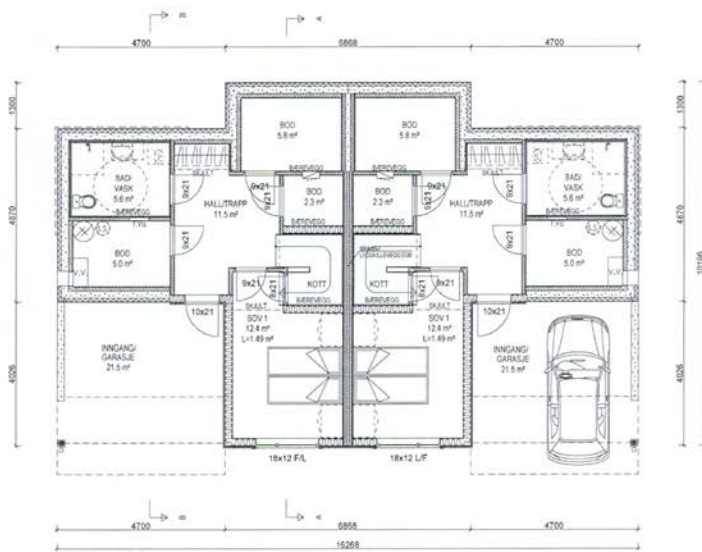
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



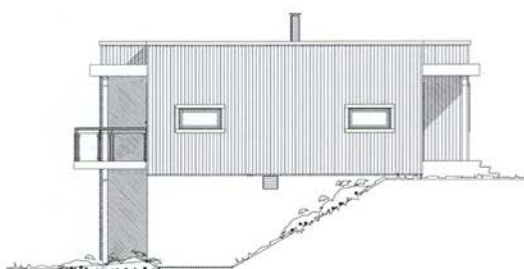
"UNI"		A	Flyttet 10x21 vindu på kjøkken	JB	04.04.2019
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
PLAN 1. ETG			G.NR.	7	B.NR. 797
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS			KOMMUNE: ULSTEIN		
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39			PROSJEKT:		
			1702 - TOMANNSBOLIG		
			TEGN: JB		
MÅL 1: 100			PROSJEKT - TEGN NR.:		ARKITEKT:
DATO 18.10.2017			7211 - 502		
<small>TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUYTTES VED UTTENNELSE AV ARBEIDSBORER NORHUS AS SIKRE BEHOLDNING.</small>					



"UNI"		A	Flyttet 10x21 vindu på kjøkken	JB	04.04.2019
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATE
PLAN U.ETG			G.NR.	7	B.NR. 797
TILTAKEHVER: NORHUS ØRSTA AS			KOMMUNE: ULSTEIN		
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39			PROSJEKT:		
			1702 - TOMANNSBOLIG		
			TEGN.	JB	
MÅL 1: 100			PROSJEKT-NR. 7211 - 504		ARKITEKT: PRO ESS
DATE 18.10.2017					
<small>TEIINGEN MÅ VÆRKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUYTTES VED JETDELSE AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS HAR MEDVARKET.</small>					



FASADE SØR

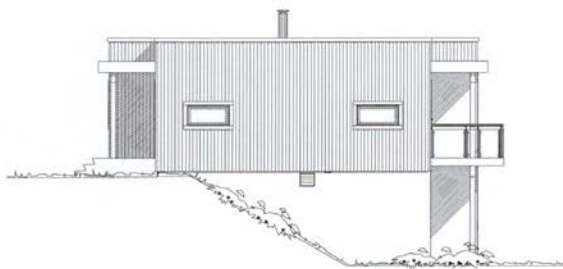


FASADE ØST

"UN"		A	Flyttet 10x21 vindu på kjøkken	JB	04.04.2019
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATE
FASADE SØR OG ØST			G.NR.	7	B.NR. 797
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS			KOMMUNE: ULSTEIN		
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39			PROSJEKT:		
			TEGN: JB		1702 - TOMANNSBOLIG
			MÅL	1 : 100	PROSJEKT - TEGN NR:
			DATE	18.10.2017	7211 - 505
					
<small>TEGNINGEN MÅ PÅVERKEN HJELT ELLER DELVIS AKSEPTERES ELLER BRUYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS HAER BEDIVNEREN.</small>					

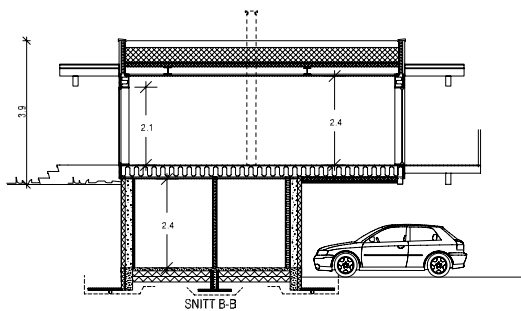
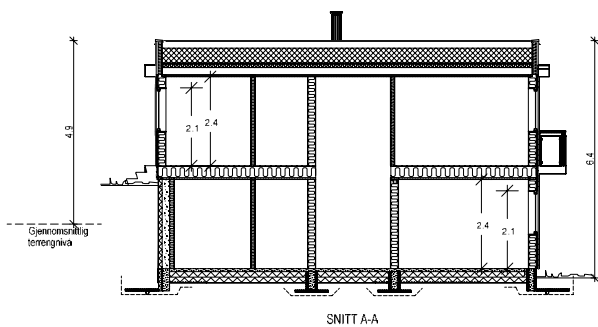


FASADE NORD



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:		
			TEGN. JB		1702 - TOMANNSBOLIG
			MÅL	1: 100	PROSJEKT NR. - TEGN. NR.:
			DATE	18.10.2017	7211 - 506
					
<small>TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTVIKSEL AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS ER BILDVIRKER I.</small>					



Arealer leilighet vest:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²		
	Pr etasje	Utvendig bod/terasse	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 m ²		
	Pr etasje	Utvendig bod/terasse	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

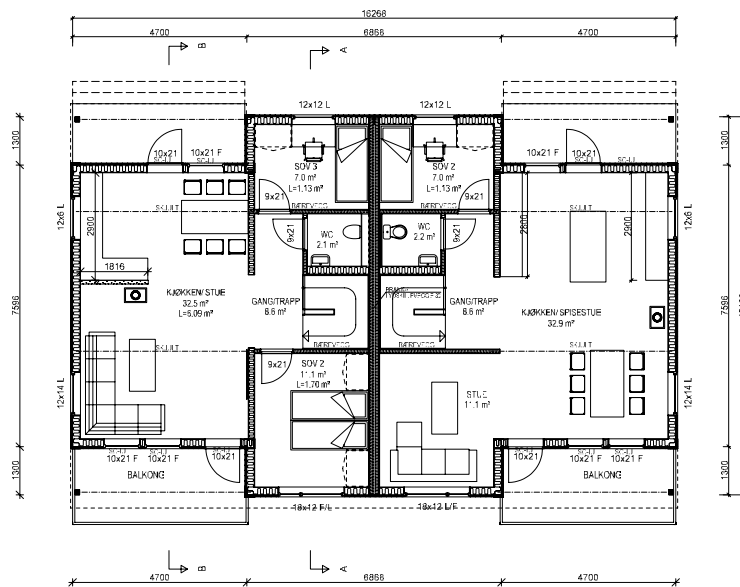
BYA TOTALT =167 m²


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

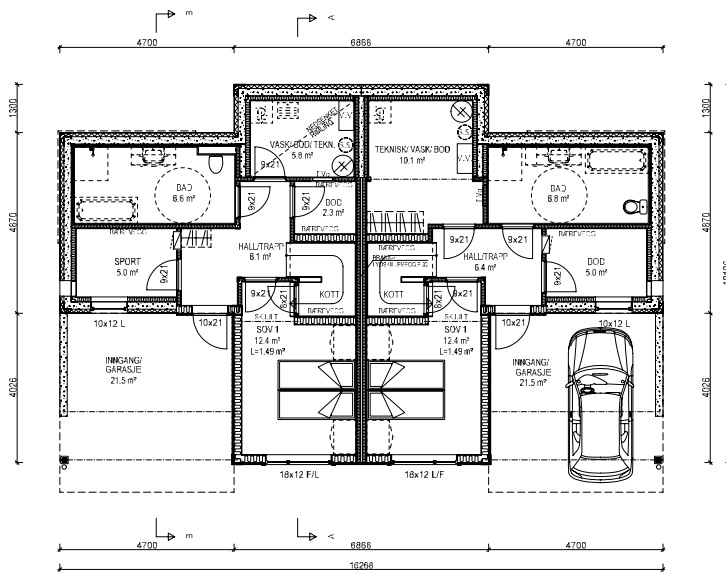
"UNI"

SNITT		G.NR. 7	B.NR. 797
TILTAKSHAVER:	NORHUS ØRSTA AS	KOMMUNE ULSTEIN	
BYGGEPLASS:	GJERDEGATA 37/39	PROSJEKT:	
		1702 - TOMANNSBOLIG	
		TEGN. JB	PROSJ.NR. - TEGN. NR.
		MAL. 1 : 100	7211 — 501
		ARKITEKT:	PTO ESS
DATO 18.10.17			

TEGNINGEN MÅ HVISKEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I




"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
PLAN 1.ETG				G.NR.	7
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS				B.NR.	797
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39				KOMMUNE: ULSTEIN	
				PROSJEKT: 1702 - TOMANNSBOLIG	
				TEGN. JB	PROSJ.NR - TEGN. NR. 7211 — 502
				ARKITEKT: P/O ESS	
				DATO: 18.10.17	
<small>TEGNINGEN MÅ HVISKEN HEILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I.</small>					



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

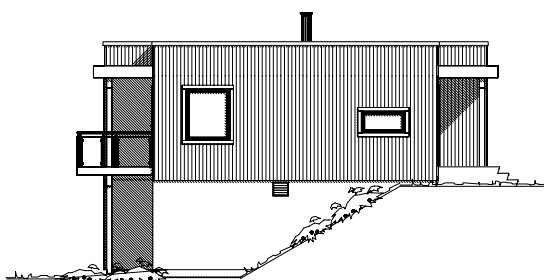
"UNI"

PLAN U. ETG		G.NR. 7	B.NR. 797
TILTAKEHAVER: NORHUS ØRSTA AS		KOMMUNE: ULSTEIN	
BYGGEPLASS: GJERDEGATA 37/39		PROSJEKT: 1702 - TOMANNSBOLIG	
		TEGN. JB	PROSJ.NR - TEGN. NR. 7211 — 504
		MAL. 1 : 100	ARKITEKT: PTO ESS
		DATC. 18.10.17	

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

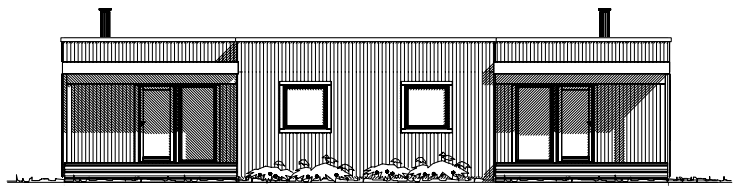


FASADE SØR

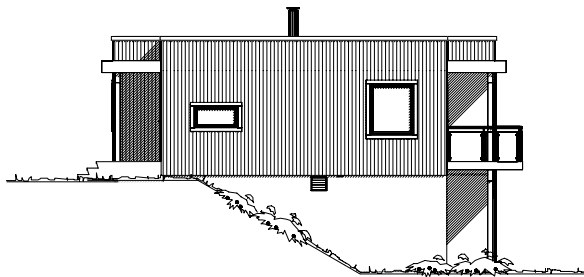


FASADE ØST

REV.		ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIG.V.	DATE
B			Endret planløsning m.m.	JB	13.06.19
A			Flyttet 10x21 vindu på kjøkken	JB	04.04.19
"UNI"					
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	PROSJ.NR - TEGN. NR.	
			MAL. 1 : 100	7211 — 505	
			DATE 18.10.17	ARKITEKT: P/O ESS	
<small>TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I</small>					



FASADE NORD



FASADE VEST

"UNI"		B	Endret planløsning m.m.	JB	13.06.19
REV.	ANT.	A	Flyttet 10x21 vindu på kjøkken	JB	04.04.19
			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:		
			TEGN.	JB	
			MAL.	1 : 100	
			DATC.	18.10.17	
			PROSJ.NR - TEGN. NR.	7211 — 506	
			ARKITEKT:		

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



Vedc. byggeplan med offentlig veje
 M2000 B og E210 B og J A-sted/
 og midlereplan.

A	Adresser	ADK	21.04.19
FITTE	Prakt. adresse: Tomteservice AS Registreret: 15.08.2015 Org.nr.: 91187718	1516 7 760 0 0	1516 7 760 0 0

Projekt: Detaljregulering Gøteborgkollen
 Udarbejdet af: Tomteservice AS
 Pb. 205
 6151 Østisø



Titel		Tilbage nr.: 325	
Projekt: Skisse		Dato: 20.02.19	
Udarbejdet af: Skisse		Tilbage nr.: 325	
Projekt nr.: 1844		Tilbage nr.: 1200	
Tilbage nr.: 1844		Tilbage nr.: 1200	

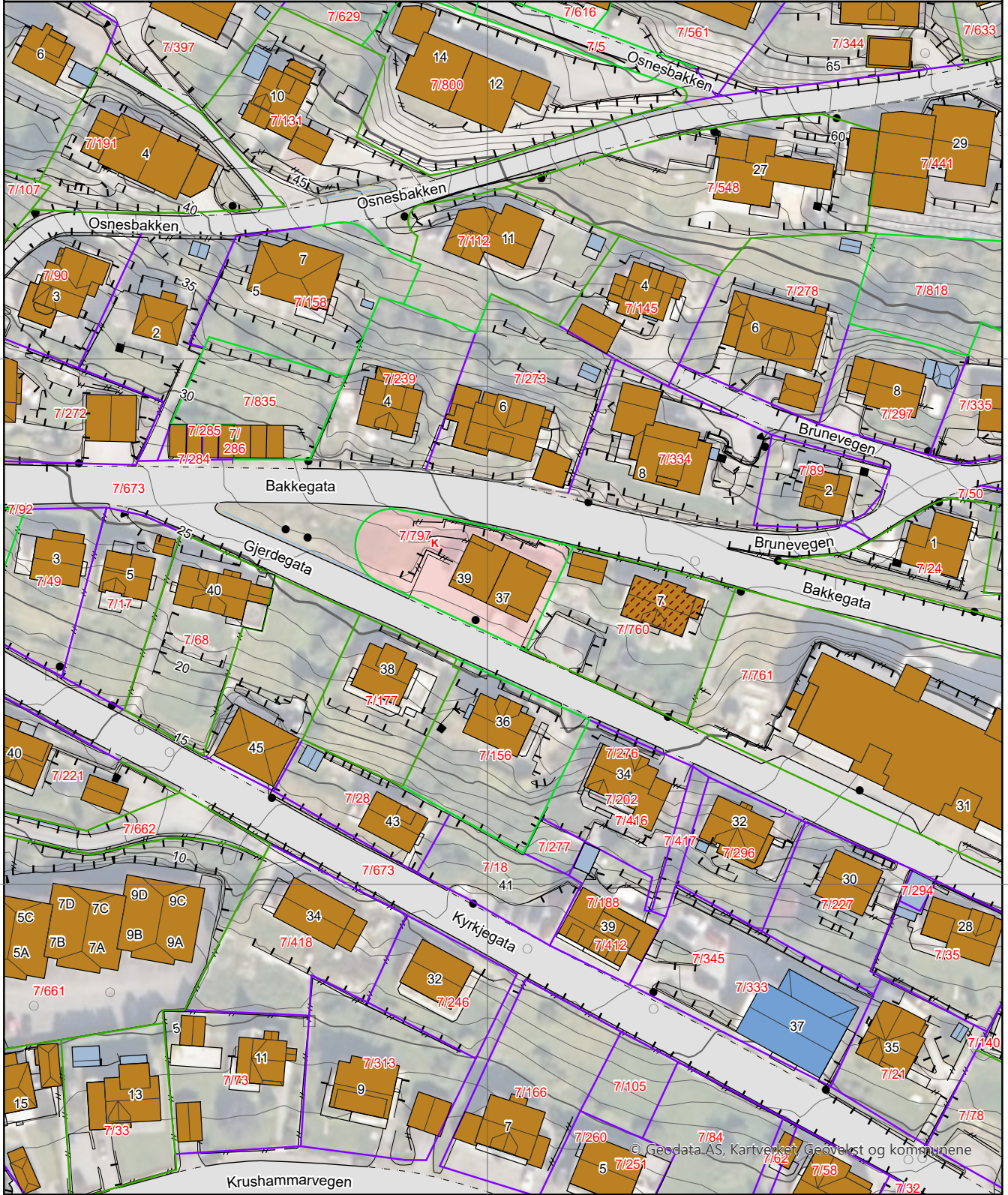
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/7/797/0/2

Eiendomsgrenser

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















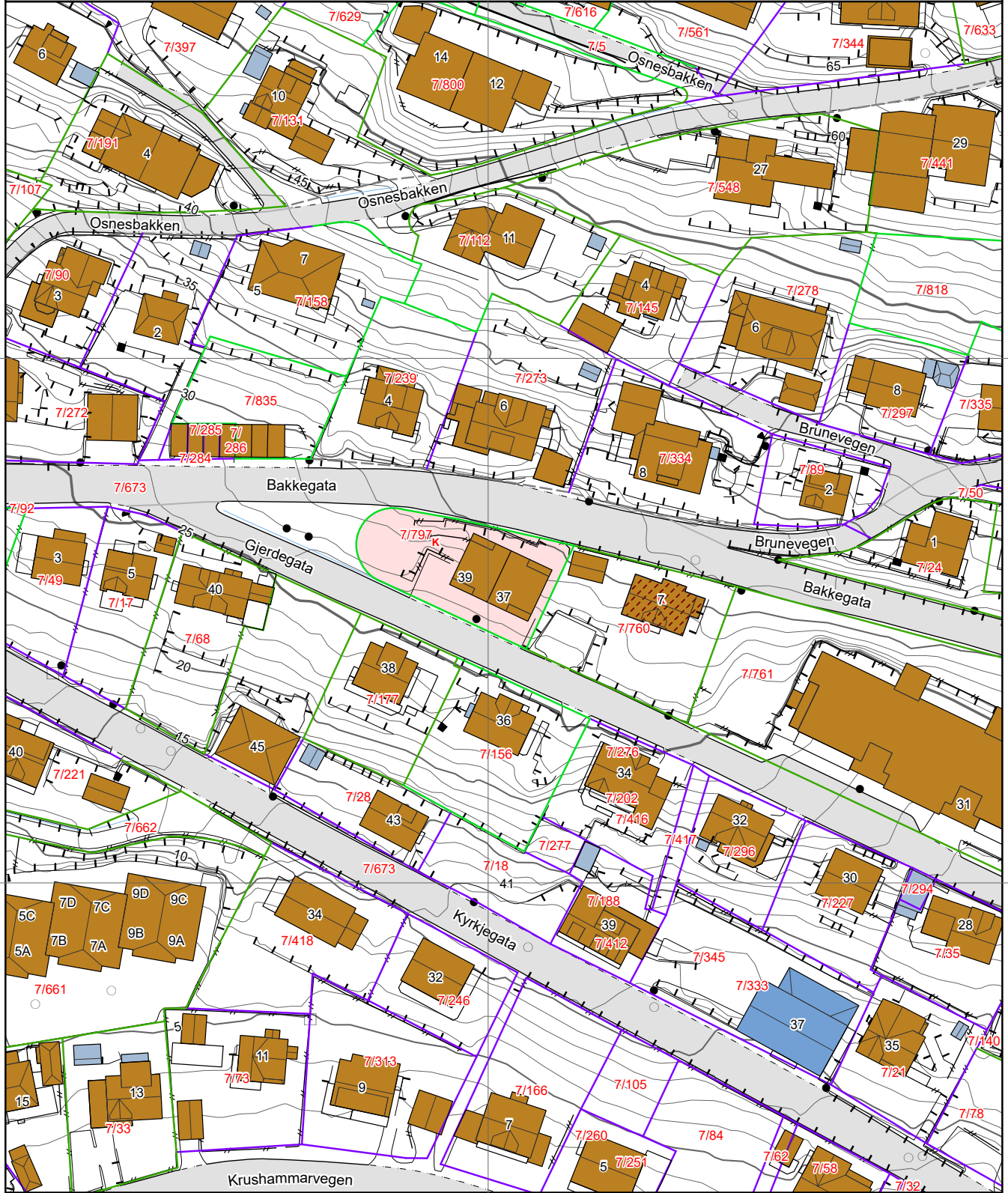
Målestokk 1:1000
Dato: 8.6.2026









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

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 |
|  Skisseyøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |









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
-  Hjelpkurve
-  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



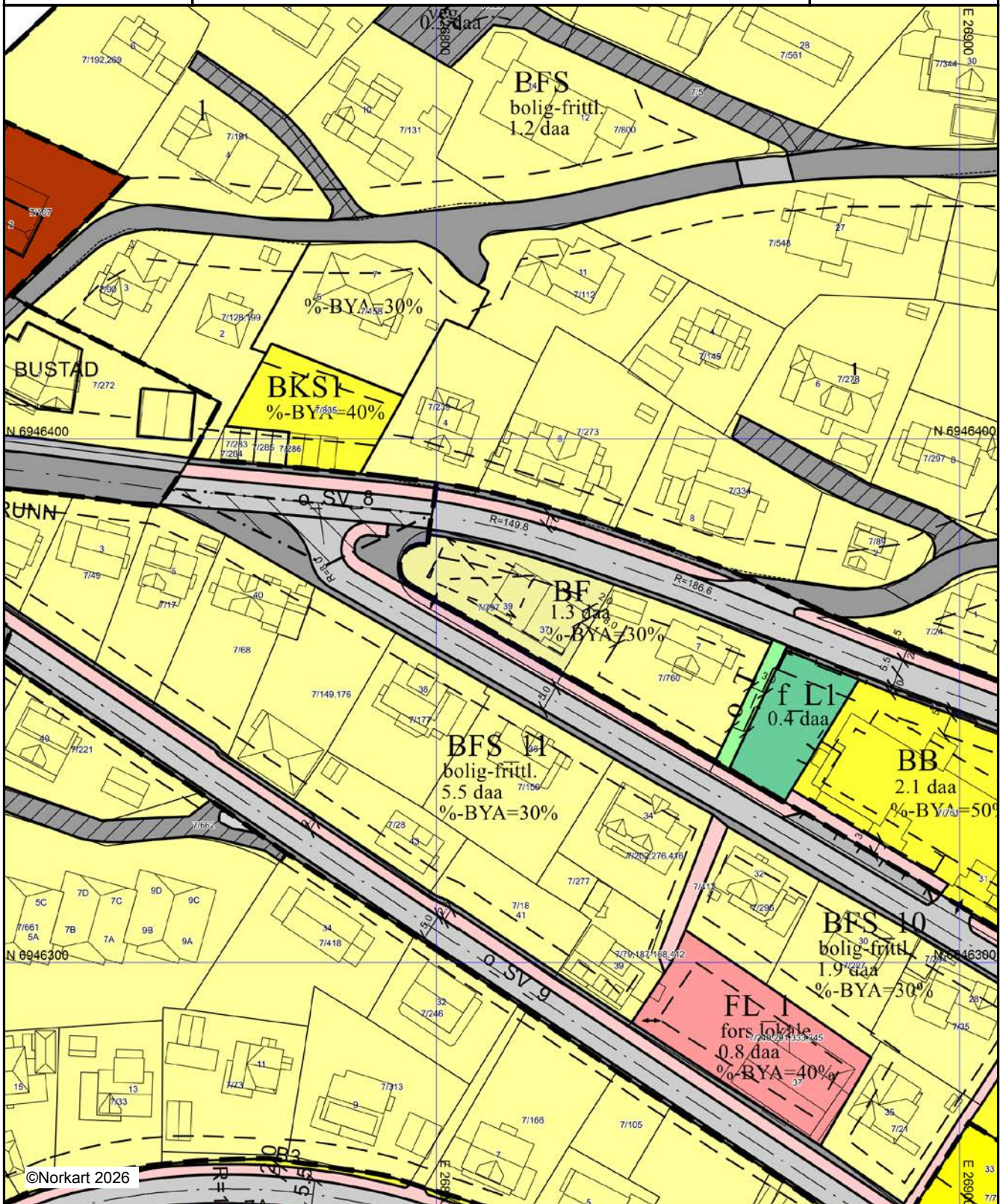
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 7/797/0/2
Adresse: Gjerdegata 37
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000













































































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

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



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. – FELLESEFØRESEGNER

- 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 innretningar der dette er nødvendig. Frittstående 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 skjeringar 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 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:

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

- d. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 m og mønehøgde ikkje over 5 m rekna frå terrengnivå ved port/åpning. 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 buening 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 mønehøgde inntil 14 m og gesimshøgde 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 tomta 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 takterrasen.
- 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 leggast 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 tilfredsstillir krava i T-1442.

5.3 Leikeplass (f_L1)

Leikeplassen f_L1 skal opparbeidast slik at den er eigna for leik og opphald. Leikeplassen kan gjerdast inne. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggast 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 plantning 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



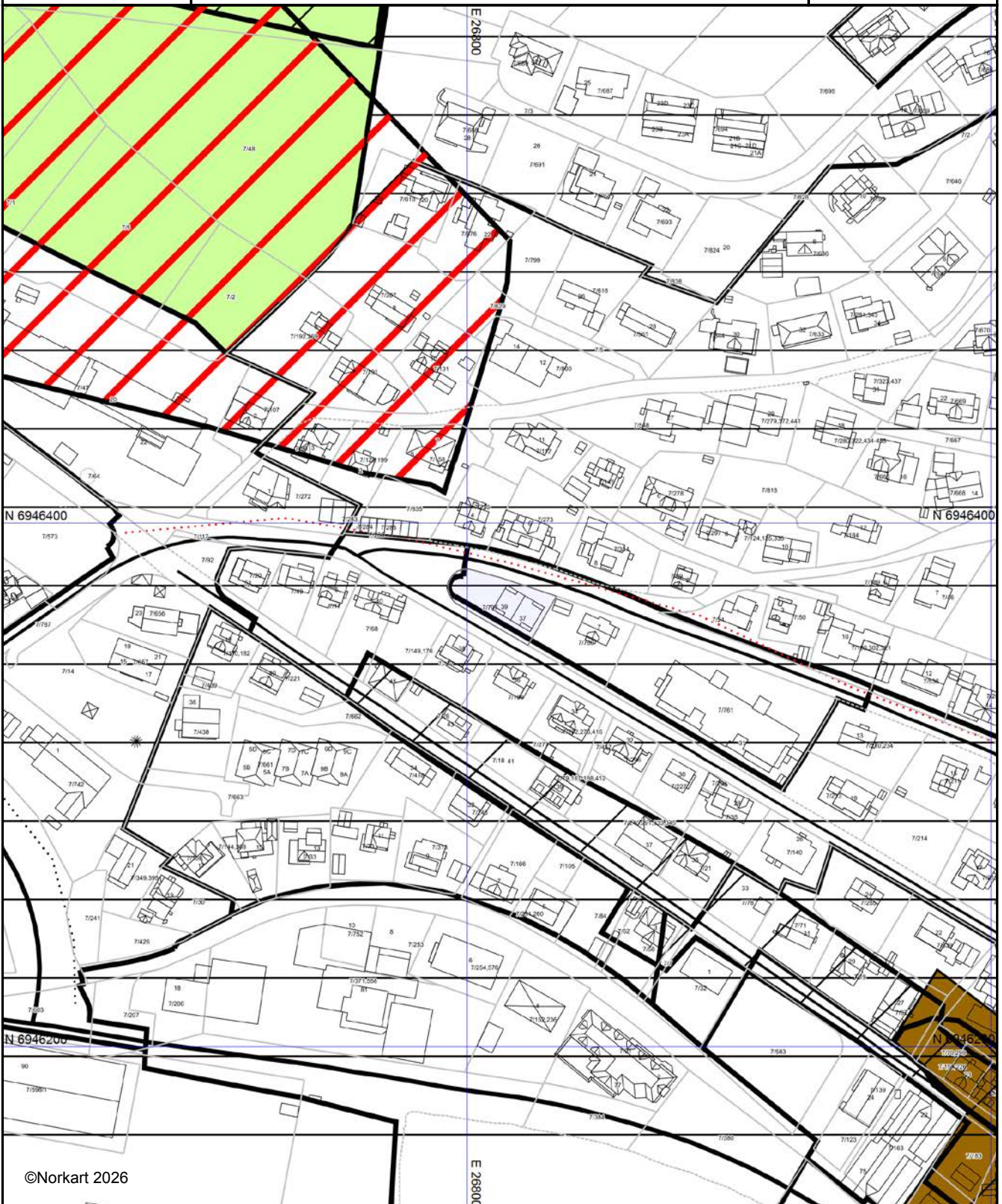
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 7/797/0/2
Adresse: Gjerdegata 37
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-33




- 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


Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

 H310-Faresone - Ras- og skredfare

 H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv


 H550-Angittomsynsone - omsyn landskap


 H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

 Gjennomføringsone - Forying


 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

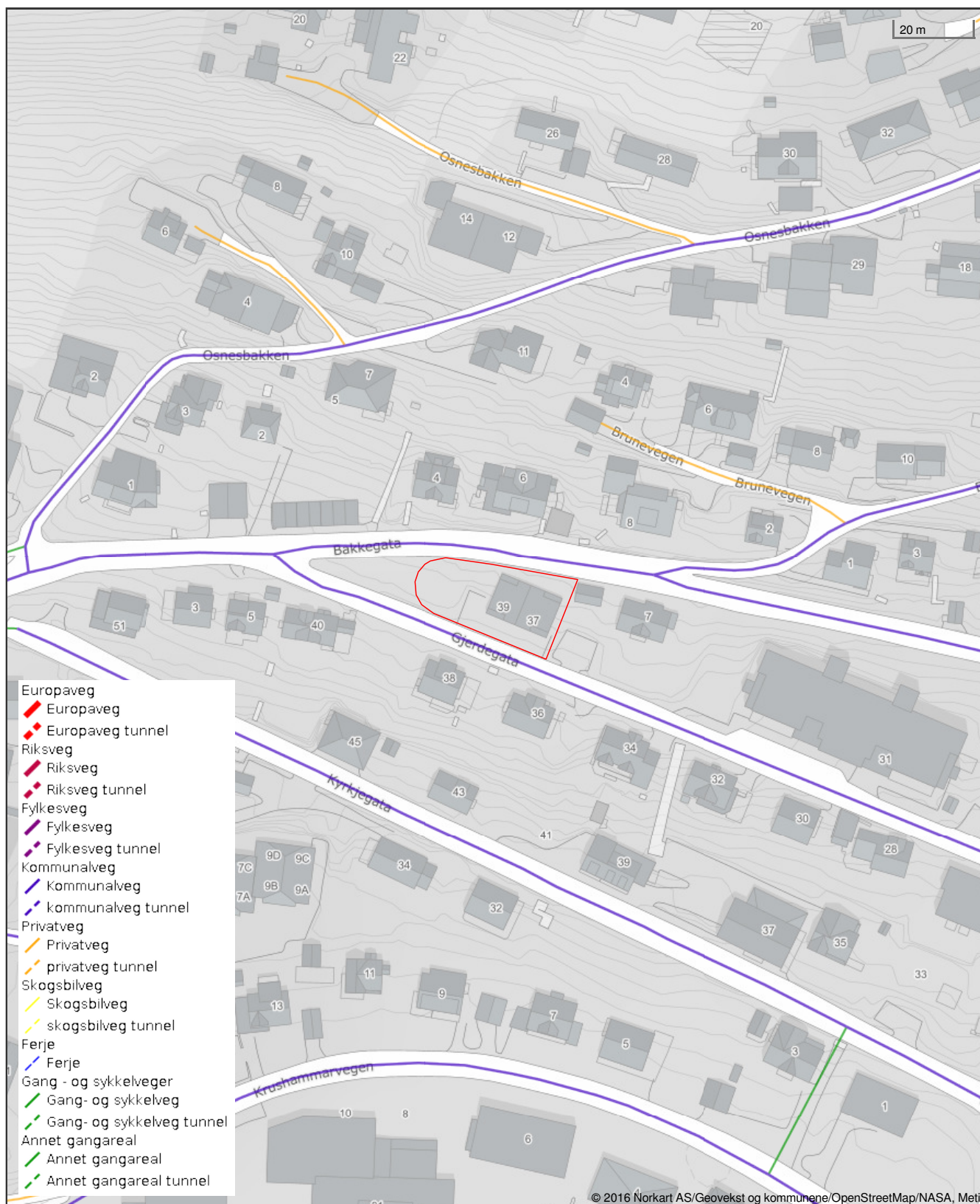
 Tilkomstveg - noverande

 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 37 - 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 🚶 0.8 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

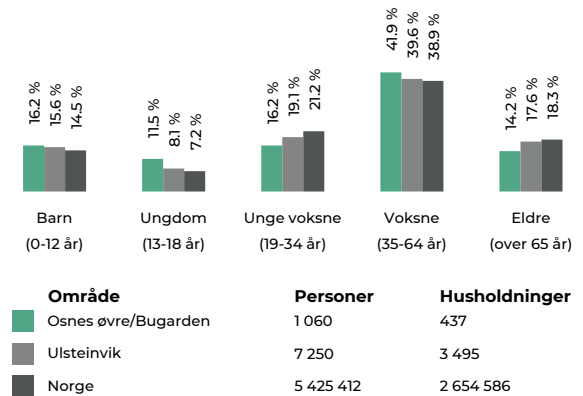
Kvalitet på skolene

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

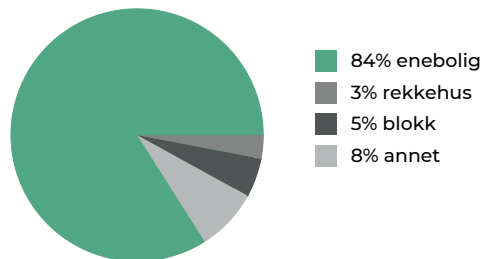
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

🏆	Ulstein barneskole ballbinge Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏆	Ulsteinvik skole Aktivitetshall, fotball	9 min 🚶 0.8 km
🏃	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	10 min 🚶
🏃	Aktiv Trening Ulstein Varleite	6 min 🚶

Boligmasse



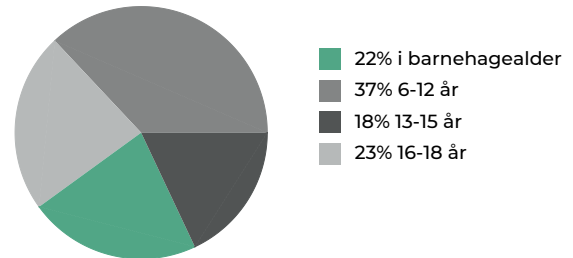
«Boligområde med nærhet til fjellet i rolige omgivelser. Hyggelig naboskap og stille nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

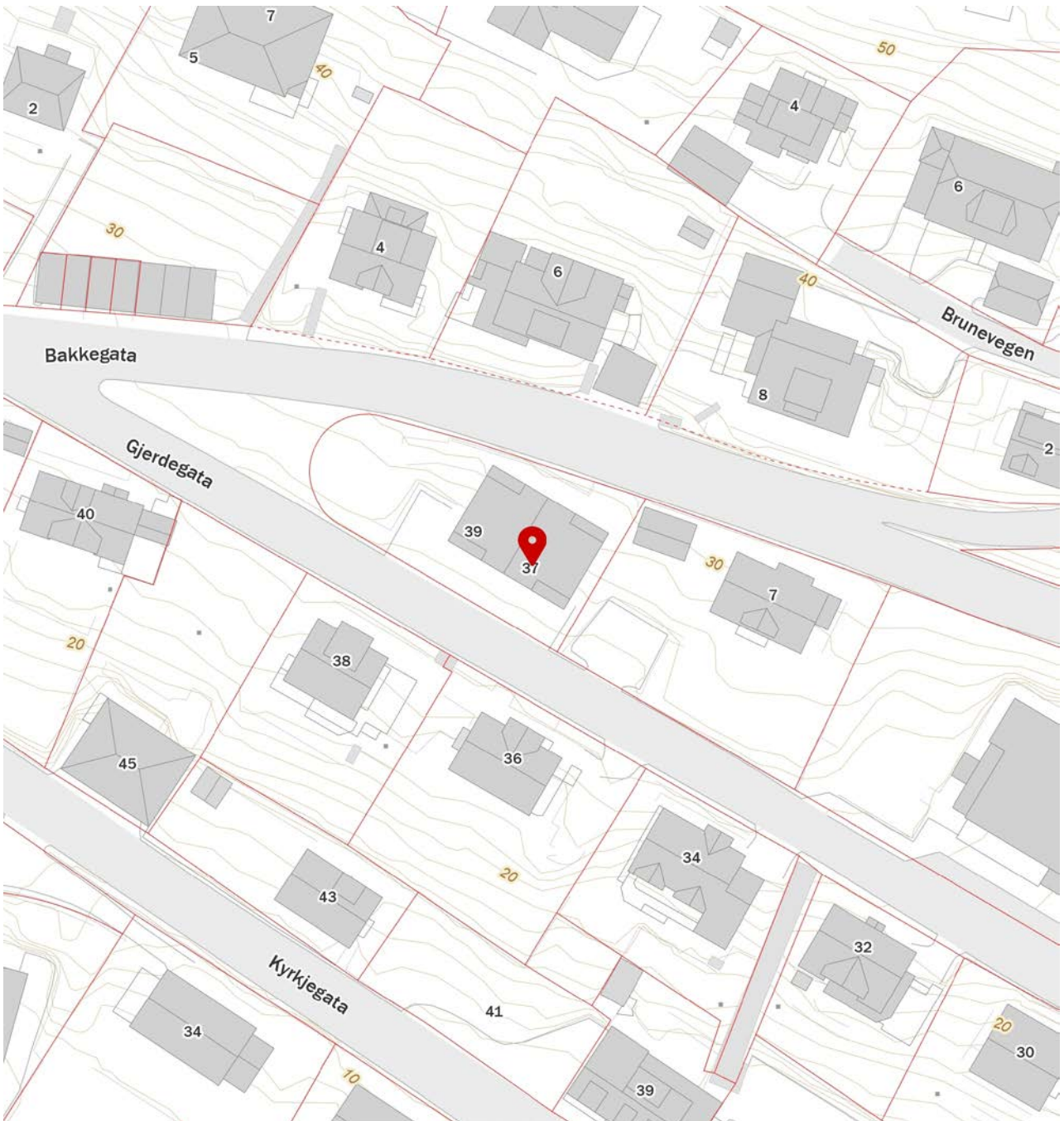
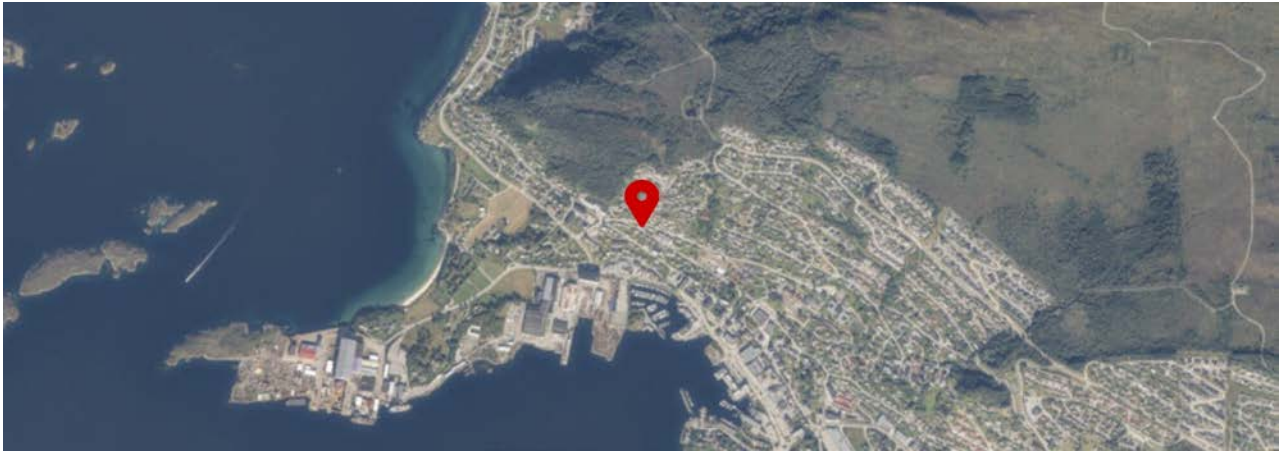
Osnes øvre/Bugarden
Ulsteinvik
Norge

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



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

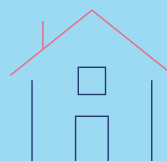
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0094/26

Adresse: Gjerdegata 37, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 7, bnr. 797,
snr. 2 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved 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/