

notar



ULSTEINVIK

Strandabøskogen 22

Enebolig | BRA-i/BRA Total 146/263 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 2 940 240,-

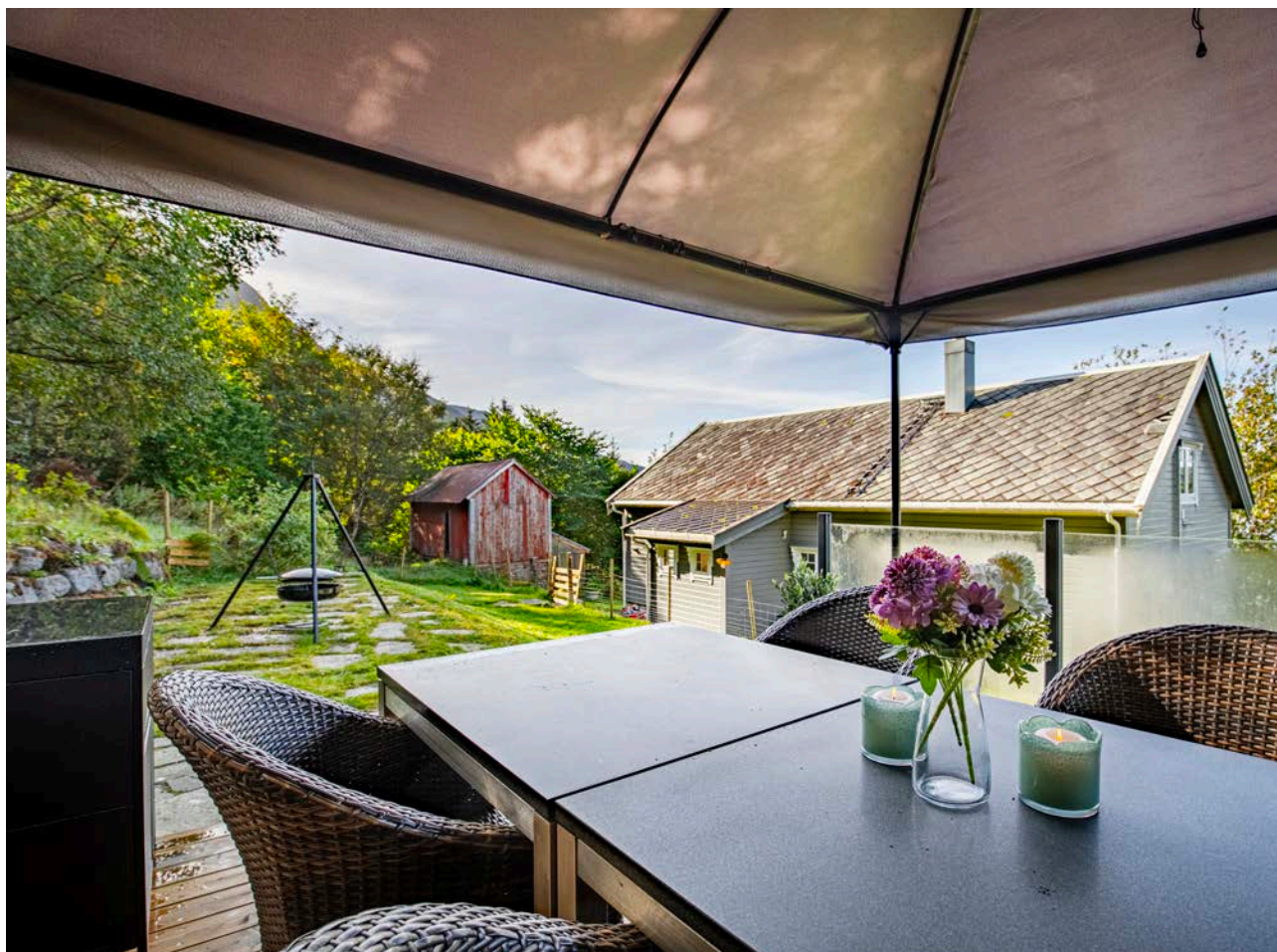
Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Sjarmerende og betydelig
oppgradert enebolig fra 1860 | Stor tomt |
Flott utsikt og gode solforhold!





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	17
Ditt nye nabolag	28
Om eiendommen	31
Vedlegg	42
Budskjema	96

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 850 000,-
Omkostninger	Kr 90 240,-
Totalpris	Kr 2 940 240,-
BRA-i/BRA Total	146/263 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1860
Soverom	3



Din megler



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

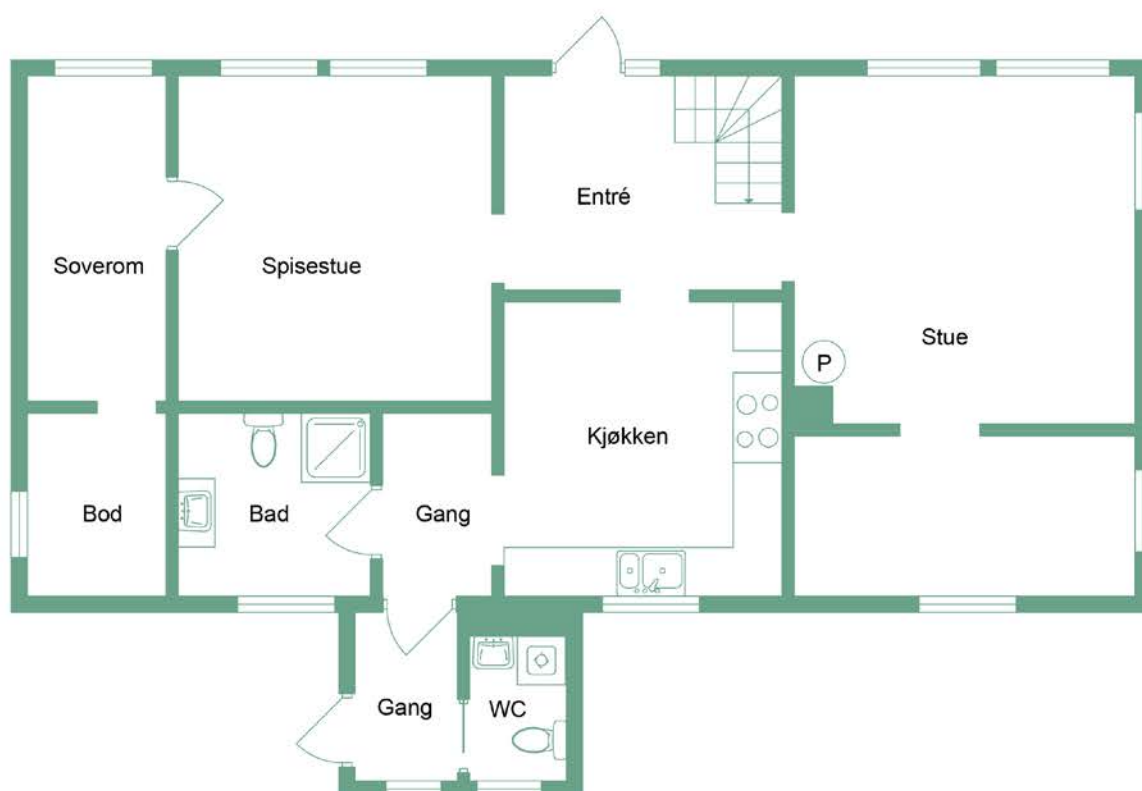
mmk@notar.no
934 28 322



Strandabøskogen 22

Plantegning





Strandabøskogen 22

1 Etg

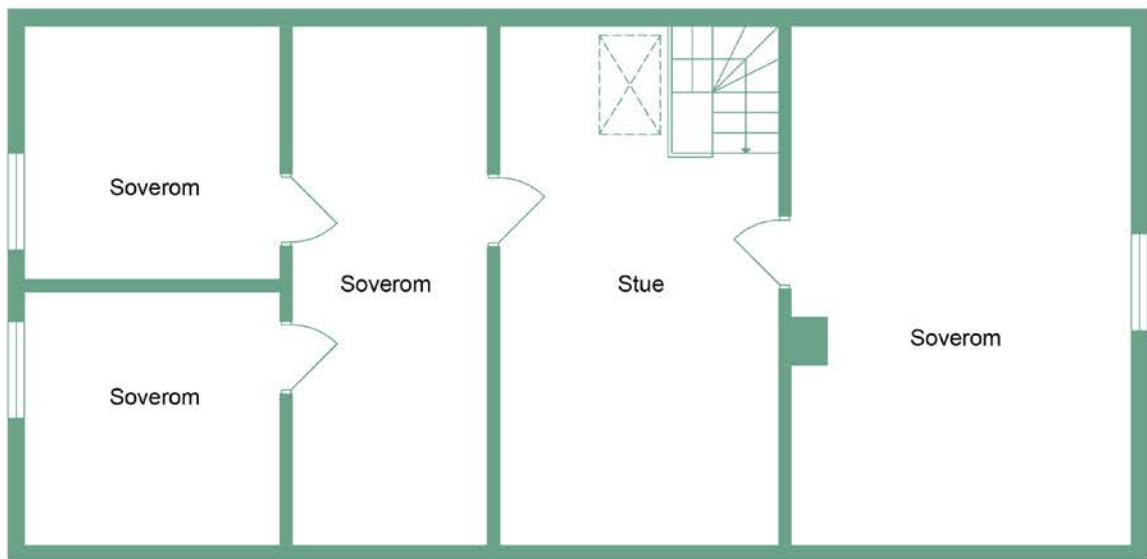
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Planskisse hovedetasje



notar

Planskisse loft

Strandabøskogen 22

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.













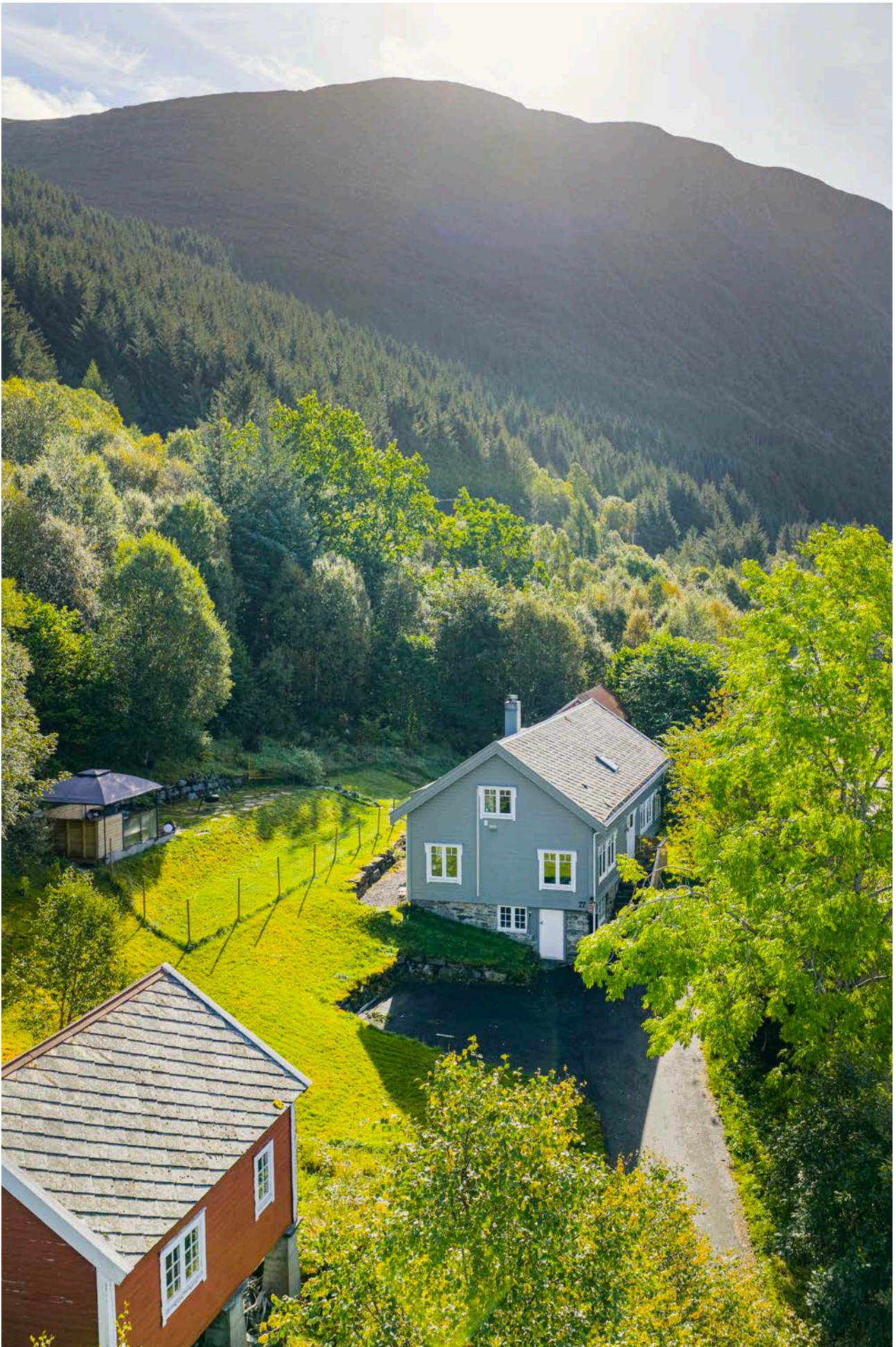












Velkommen til Strandabøskogen 22

Velkommen til Strandabøskogen 22!

En flott og oppgradert enebolig på stor tomt. Eiendommen har gode solforhold og flott sjøutsikt. Det er oppført et stabbur og et uthus på eiendommen i tillegg til bolighuset. Huset har ukjent opprinnelig byggeår, men ble trolig plassert her midt på 1800-tallet.

Bolighuset er sammensatt av to tømmerhus og er betydelig oppgradert de siste 15 år. Av oppgraderinger kan det nevnes blant annet nytt yttertak, etterisolering, ny bordkledning, nye vinduer, nytt kjøkken, nytt bad, tilbygg med gang, og vaskerom/toalett, oppgradering av EL-anlegg og delvis nytt rør-system. Innvendige overflater er forsøkt bevart så langt som mulig slik at den originale stilen og historien er ivaretatt på en god måte.

Eiendommen har asfaltert innkjørsel og elbil-lader montert.

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Strandabøen. Eiendommen er vestvendt med flott utsikt og gode solforhold. 1,5 km til kommunesenteret i Ulsteinvik, med butikker og andre sentrumsfasiliteter. Ca. 2 km til skole og barnehage på Sundgot. Gode turmuligheter i nærområdet.

ADKOMST

Privat adkomstvei.

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



Strandabøskogen 22

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer

3-0144/26

Selger

Johan Bjørkedal

Matrikkel

Gårdsnummer 24, bruksnummer 58, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

G

Info energiklasse

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget.
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Energikarakter: G

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 1.961 kvm.

Beskrivelse av tomt

Stor vestvendt skrående og flat terrassert tomt.
Tomtearealet er opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, netting-gjerde, tre-terrasse med levegg, singel, plen og gressarealer, noe løvskog. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott sjøutsikt og gode solforhold. Tomten har noe sjenerende trafikkstøy.

Takst

Tilstandsrapport datert 21.09.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

Byggeår

1860

Byggemåte

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eneboligen har grunnmur og fundamenter av naturstein og betong, mens tilbygget er utført med betongplate.

Tomten er skrående med terrengfall mot deler av grunnmuren, dreneringens utførelse er ukjent, fuktsikring av grunnmur er ikke synlig montert, og utvendige vann- og avløpsrør har ukjent utførelse.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i tømmer og bindingsverk, stedvis utforet og vindtettet med asfaltplater, og kledd med liggende malt bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er av tresperrer og rundtømmer med taktro, og taket er tekket med skifer. Takrenner, takstige, feieplattform og pipekledning er av metall, og det er montert snøfangere av metall og tre på taktekkings frontfasade.

ETASJESKILLE

Etasjeskillet er i bjelkelagskonstruksjon med gulvbord.

VINDUER/DØRER

Vinduene består av malte trevinduer med to-lags glass og pvc-vinduer med tre-lags glass, og boligen har takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. De fleste vinduene ble utskiftet i 2016. Ytterdøren er av pvc med tre-lags glass, bi-inngangsdørene er formpresset og malte, og utvendig trapp er utført i naturstein med impregnert tretrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTENDIG

Taktekking

- Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Vannbordene på taktekkingen er slitte, har avskalling av maling og begynnende fuktskader.
- Eier har informert om at enkelte taksteiner tidvis har løsnet og må festes tilbake på plass. Eier opplyser at alle steiner som har vært løse nå er festet.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur.
- Pipekledningen har avskalling av plastbelegg.
- Takrenner bør rengjøres for løv og avleiringer.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Takkonstruksjon/Loft

- Takkonstruksjonen innvendig har en del synlige skjevheter og nedbøy.
- Synlige deler av takkonstruksjonen har en del mott hull skader i treverket.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

- I egenerklæring er det opplyst om mus har vært tatt på felle inni i boligen.
- Det er stedvis observert mottskader i tømmervegger.

Takvindu

- Glasset i takvinduet er punktert.

Ytterdører

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer for kjellerdøren. Det mangler beslag/tetting ved dørterskelen.

Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet på utvendig trapp.
- Trappen har løst rekkverk med dårlig sidestøtte ved belastning.

INNVENDIG

Overflater - gulv

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater - vegger og himlinger

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

- Det er registrert merkbare nedbøyninger og skjevheter i etasjeskille.
- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert i henhold til forskrift.
- Loft: Stue: Målt høydeforskjell gjennom rommet 20 mm, på to meter målelengde 15 mm. Soverom nord: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 20 mm. Nivåforskjell mellom rom 40-65 mm.

- Hovedetasje:- Stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet 25 - 50 mm, på to meter målelengde 20-25 mm. Gang m/trapp: Målt høydeforskjell gjennom rommet 55 mm, på to meter målelengde 45 mm. Nivåforskjell mellom rom 35 -225 mm.
- Kjeller:- Største rommet: Målt høydeforskjell gjennom rommet 40 mm, på to meter målelengde 25 mm. Minste rommet: Målt høydeforskjell gjennom rommet 90 mm, på to meter målelengde 65 mm. Nivåforskjell rom 150 mm.
- Synlige deler av etasjeskillene har en del mottskader.
- Begge etasjeskillene har en del svikt i gulvende ved hard gange, og det er stedvis knirk i gulvene på enkelte rom.

Innvendige dører

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

KJØKKEN

Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

TOALETTRUM

Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

- Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannrør i kjeller vil kunne være utsatt for frostskaider.
- Synlige deler av kobberrørene har en del korrosjonsskader.
- Rørøppegget av rør-i-rør er montert uten vannfordelerskap i kjeller.

Ventilasjon

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

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

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, og gjenstående brukstid luft til luft varmepumpe er usikker.

Varmtvannsbereder/tank

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

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

- Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i grunnmuren.
- Deler av grunnmuren av naturstein er bygget uten betong mellom natursteinen.

Terrengforhold

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

- Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av ukjent utførelse, alder og tilstand på røropplegget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:**INNVENDIG****Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

- Det er påvist synlig fuktinntrekk fra terreng og i grunnen i deler av kjeller.

VÅTROM**Hovedetasje > Bad > Generell**

- Våtrommet har ikke vanntett utførelse, og det er motfall til sluken. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TOMTEFORHOLD**Fuktsikring og drenering**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur og kjeller.
- Det er påvist fuktinntrekk i deler av kjelleren.

ELEKTRISK ANLEGG

- El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i gulv på bad og i tilbygget. El-bil lader er montert.

VIKTIG

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjellar er ikkje del av oppvarma areal i huset, og det er ikkje drenert på ein slik måte at det er heilt tørt i kjellar. Det er påbegynt arbeid i innerste kjellar for å drenere under kjellar, men dette arbeidet er ikkje fullført.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vore mus under ein veldig kald vinter i kombinasjon av at det var "museår". Dette var bekjempa veldig enkelt ved bruk av musefeller, og det er tilsynelatende ikkje mus i huset no.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Tussa Installasjon

Beskrivelse: Bytting av alle sikringer, installering av nytt inntak i eige uteskap og tilført elbilladdar.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Denne er installert ute ved hovudinngang på 32A-kurs.

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

Svar: Ja

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2004:

- Tilbygg Hovedetasje bakside ble tilbygget wc og entre ifølge byggesøknad.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, datert 28.03.2019 ligger eiendommen i område avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 15 m

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal 1947 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn B13

Kommuneplankart og reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe, vedovn og varmekabler i gulv. Varmekabler i gulv på bad og i tilbygget.

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

Parkeringsforhold

Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

El-bil lader er montert.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden midt på 1800-tallet.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger godkjente tegninger av fasade i forbindelse med tilbygg i 2004.

Verneklasse/SEFRAC

Eiendommen er registrert som et SEFRAC-minne.

SEFRAC er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAC-registret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAC i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAC og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Innhold

Eiendommen inneholder følgende:

Loft:

BRA-i 58 kvm: Stue, gang og 3 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 88 kvm: Gang, kjøkken, bad, vindfang, toalettrom, 2 stuer og 2 boder

Kjeller:

BRA-e 39 kvm: 2 uinnredet kjellerrom

Stabbur:

Loft:

BRA-e 11 kvm: Uinnredet loft

Hovedetasje:

BRA-e 27 kvm: 3 boder

Løde:

Hovedetasje:

BRA-e 25 kvm: 2 boder

Kjeller:

BRA-e 15 kvm: Uinnredet kjellerrom og drivhus

Standard

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har profilerte, malte skapfronter med glass, laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp samt fliser på vegg over benkeplatene. Det er utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har ventilatorhette med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM/TOALETTROM

Bad i hovedetasje:

Badet har tak med synlige åser og gulvbord, vegger med malt panel og gulv med fliser og oppkant. Rommet er utstyrt med malt baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Toalettrom i hovedetasje:

Toalettrommet har tak med panel, vegger med malt panel og flislagt gulv. Rommet er utstyrt med malt baderomsinnredning med vask og wc. Naturlig ventilasjon.

OVERFLATER

Gulv: Malte og beisede gulvbord, teppe, fliser og betong. Vegger: Beiset tømmer, beiset panel, malt panel og betong.

Himling: Rundtømmer med beiset og ubehandlet taktro, malte gulvbord og synlige bjelker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber og rør-i-rør.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og metall.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft-til-luft-varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter fra 2012.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer. Belysning med takpunkt for lamper. Varmekabler i gulv på bad og i tilbygget. Elbillader er montert.
- Branntekniske forhold: Brannvarslere, brannslukkingsapparat og to veggmonterte stiger.

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

Arealer

BRA - i: 146 m²
BRA - e: 117 m²
BRA totalt: 263 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller

BRA-e: 39 m² 2 uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, kjøkken, bad, vindfang, toalettrom, 2 stuer og 2 boder

2. etasje

BRA-i: 58 m² Stue, gang og 3 soverom

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² 3 boder

2. etasje

BRA-e: 11 m² Uinnredet loft

Løde

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m² Uinnredet kjellerrom og drivhus

1. etasje

BRA-e: 25 m² 2 boder

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Kjeller med varierende etasjehøyde rundt +/- 1,90 meter. Skjevheter i etasjeskille og gulv, medfører at det er vanskelig og måle opp det målbare arealet over 1,90 meter nøyaktig.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 850 000,-

Verditakst

Kr 2 850 000,-

Kommunale avgifter

Kr 15 354,- pr år 2026

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 2 878,- pr 2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi - Primær

Kr. 710 337,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 2 841 349,- 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. 2 850 000,- (Prisantydning)

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

kr. 71 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 90 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 940 240,- (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:

29.06.1995 - Dokumentnr: 8667 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1516 Gnr:24 Bnr:1

Grunnboksdato

30.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse

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

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

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

04.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

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

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	55 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand,

fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

Andre forsikringer

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

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

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Strandabøskogen 22

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 24, bnr. 58

Markedsverdi

2 850 000Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 146 m²

Befaringsdato: 21.09.2026

Rapportdato: 29.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2050

Eiendomsverdi ref nr: PH8245

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Takstingeniør/rapportansvarlig

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



Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

NITO



Strandabøgskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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 straksiltak 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

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av skifer. Takrenner, takstige, snøfangere, feieplattform og pipeledning av metall. Takvindu. Takkonstruksjon av tresperrer og rundtømmer med taktro. Yttervegger av tømmer og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av pvc og tre malte med to-lags og tre-lags glass. Ytterdør av pvc med tre-lags glass. Bi-inngangsdører formpresset malte. Grunnmur og fundamenter av naturstein og betong. Tilbygg betongplate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak rundtømmer med beisa og ubehandla taktro, malte gulvbord og synlige bjelker. Vegger beisa tømmer, beisa panel, malt panel og betong. Gulv malte og beisa gulvbord, teppe, fliser og betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong og stein med brønn. Elementpipe med feieluke innkledd med steinpaneler og tilknyttet en vedovn. Eldre gruepeis i kjeller som ikke lenger er i bruk. Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn. Innerdører av tre malte, plassbygd tredør malt, finert innerdører og skyvedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak med synlige åser og gulvbord. Vegger med malt panel og flislagt gulv. Malt baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte malte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg over benkeplater. Utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Tak panel og vegger malt panel. Flislagt gulv. Malt baderomsinnredning med vask, wc og røropplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og rør i rør. Avløpsrør av plast av metall. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i gulv på bad og i tilbygget. Brannvarslere, brannslukningsapparat og to veggmontert stiger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Ukjent byggegrunn. Ukjent utførelse på dreneringen. Fuksikring av grunnmur er ikke synlig montert. Forstøtningsmurer og trapper av naturstein. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	263 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 300 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger av tilbygget.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Løde

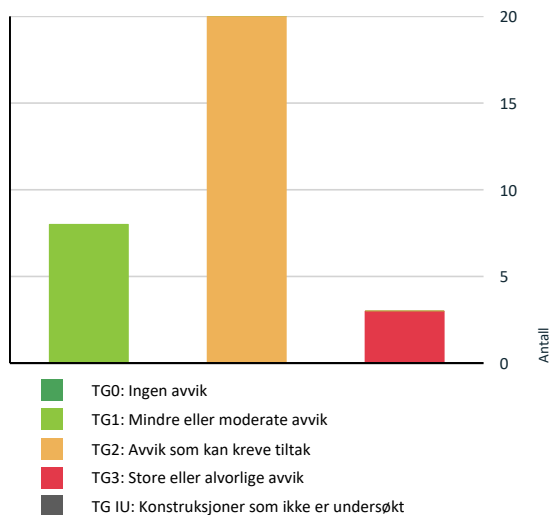
- Det foreligger ikke tegninger

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

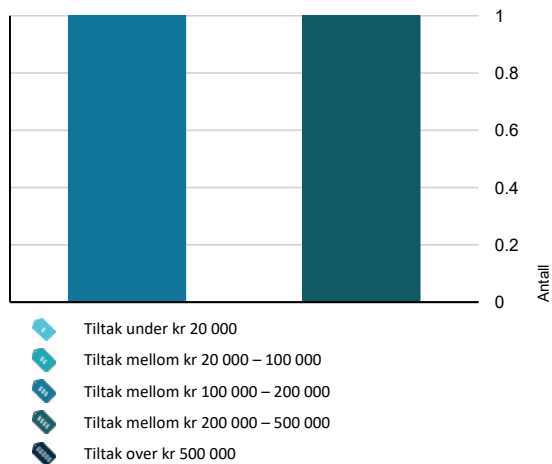
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

❗ Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet på utvendig trapp.
- ⚠ Trappen har løst rekkverk med dårlig sidestøtte ved belastning.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- ⚠ Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1860

Kommentar
Ifølge tidligere salgsoppgave

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Hovedetasje bakside ble tilbygget wc og entre ifølge byggesøknad.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Vannbordene på taktekingen er slitte, har avskalling av maling og begynnende fuktskader.
- Eier har informert om at enkelte taksteiner tidvis har løsnet og må festes tilbake på plass.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden på taktekingen jevnlig, og foreta utskifting dersom det oppdages tegn til svekkelser eller lekkasjer.
- Vannbordene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktopptak og forringelse av konstruksjonen.
- Det bør gjennomføres nærmere kontroll av taktekingen for å avdekke eventuelle løse eller dårlig festede taksteiner.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, takstige, feieplattform og pipekledning av metall. Snøfangere av metall og tre på taktekingens frontfasade. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur.
- Pipekledningen har avskalling av plastbelegg.
- Takrenner bør rengjøres for løv og avleiringer.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann vil føre til økt fuktbelastning av grunnmuren, med risiko for fuktinntrenging i kjeller.
- Pipekledningen bør utbedres eller fornyes for å hindre videre avskalling og forringelse av metallbeskyttelsen av pipe.
- Takrenner bør rengjøres for løv og avleiringer for å sikre god vannavledning og forhindre tilstopping.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer og rundtømmer med taktro.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen innvendig har en del synlige skjevheter og nedbøy.
- Synlige deler av takkonstruksjonen har en del mott hull skader i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes om det er behov for å rette opp skjevhetene i takkonstruksjonen, ved fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det er aktiv mott i treverket av fagfolk.
- Ved påvist aktivitet må nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skadeutvikling, og svekkelse av takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer og bindingsverk. Stedvis er yttervegger utført og vindtettet med asfaltplater med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- I egenerklæring er det opplyst om mus har vært tatt på felle inni i boligen.
- Det er stedvis observert mottskader i tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for å hindre mus i å komme inni boligen må påregnes, ved tetting av mulige inngangspunkter.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen og luktproblemer.
- Mottskader må holdes under observasjon, ved tegn til aktiv mott må tiltak påregnes, for å unngå svekkelser av tømmervegger.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to-lags glass og vinduer av pvc med tre-lags glass. Utvendig malt listverk med beslag.

TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall.

Vurdering av avvik:

- Glasset i takvinduet er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Glasset i takvinduet bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for kondens.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av pvc med tre-lags glass. Bi-inngangsdører formpresset malte. Utvendig malt listverk med beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer for kjellerdøren. Det mangler beslag/tetting ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag eller tetting ved dørterskelen for å hindre vanninntrengning og fuktskader i dørterskelen.

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av naturstein med impregneret tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet på utvendig trapp.
- Trappen har løst rekkverk med dårlig sidestøtte ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv malte og beisa gulvbord, teppe, fliser og betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

1 TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak rundtømmer med beisa og ubehandla takto, malte gulvbord og synlige bjelker. Vegger beisa tømmer, beisa panel, malt panel og betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

1 TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong og stein med brønn. Understøtting av deler av bjelkelag kjeller med stålbejelke.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger og skjevheter i etasjeskille.
- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert i henhold til forskrift.

Loft: Stue: Målt høydeforskjell gjennom rommet 20 mm, på to meter målelengde 15 mm. Soverom nord: Målt høydeforskjell gjennom rommet 15 mm, på to meter målelengde 20 mm. Nivåforskjell mellom rom 40-65 mm.

Hovedetasje:- Stue/kjøkken: Målt høydeforskjell gjennom rommet 25 - 50 mm, på to meter målelengde 20-25 mm. Gang m/trapp: Målt høydeforskjell gjennom rommet 55 mm, på to meter målelengde 45 mm. Nivåforskjell mellom rom 35 -225 mm.

Kjeller:- Største rommet: Målt høydeforskjell gjennom rommet 40 mm, på to meter målelengde 25 mm. Minste rommet: Målt høydeforskjell gjennom rommet 90 mm, på to meter målelengde 65 mm. Nivåforskjell rom 150 mm.

- Synlige deler av etasjeskillene har en del mottskader.

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Begge etasjeskillene har en del svikt i gulvende ved hard gange, og det er stedvis knirk i gulvene på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.
- Dette vil ikke være økonomisk rasjonelt og foreta oppretting av gulv og nivåer som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne.
- Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
- Det bør vurderes tiltak for å utbedre svikt og knirk i gulvene dersom svikten skyldes underliggende konstruksjonssvakheter.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke innkledd med steinpaneler og tilknyttet en vedovn. Eldre gruepeis i kjeller som ikke lenger er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

TG3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har synlig grunnmur mot terreng som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktinntrekk fra terreng og i grunnen i deler av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør og må foretas tiltak for å redusere og begrense fuktinntrekk til kjeller.
- Kostnadsestimat se punkt drenering.

TG1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre malte, plassbygd tredør malt, finert innerdører og skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Det bør påregnes lokal utbedring eller utskiftning av dører med slitasje, for å sikre funksjon og unngå ytterligere forringelse.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak med synlige åser og gulvbord. Vegger med malt panel. Gulv med fliser og oppkant. Malt baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har ikke vanntett utførelse, og det er motfall til sluken. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt i åpning i vegg mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte malte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegg over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak panel og vegger malt panel. Flislagt gulv.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Malt baderomsinnredning med vask, wc og røropplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon ved å montere mekanisk avtrekk, for å redusere risikoen for dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannrør i kjeller vil kunne være utsatt for frostskafer.
- Synlige deler av kobberrørene har en del korrosjonsskader.
- Røropplegget av rør-i-rør er montert uten vannfordelerskap i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrørene i kjelleren bør isoleres for å redusere risikoen for frostskafer, som kan føre til lekkasjer og vannskader.
- Det bør vurderes utskiftning av korroderte kobberrør for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Det bør etableres vannfordelerskap for rør-i-rør-systemet for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages og ledes kontrollert bort.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast av metall.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, og gjenstående brukstid luft til luft varmepumpe er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre forsvarlig drift og forlenge levetiden.
- Manglende service medfører økt risiko for driftsstans og redusert effekt.

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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. Varmekabler i gulv på bad og i tilbygget. El-bil lader er montert.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Brannvarsler, brannslukningsapparat og to veggmontert stiger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent utførelse på dreneringen. Fuktsikring av grunnmur er ikke synlig montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmur og kjeller.
- Det er påvist fuktinntrekk i deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Dreneringen bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut, da det er påvist fuktinntrekk i kjelleren og utførelsen er ukjent.
- Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering er økt risiko for videre og økt fuktinntrekk til kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av naturstein og betong. Tilbygg betongplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i grunnmuren.
- Deler av grunnmuren av naturstein er bygget uten betong mellom natursteinen.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Det bør vurderes og utføres tiltak for å tette åpninger mellom steinene i grunnmuren for å hindre at skadedyr kan ta seg inni grunnmuren.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Varmekabel er montert på deler av hovedvanninntaket.

Vurdering av avvik:

- Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av ukjent utførelse, alder og tilstand på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør for å avdekke utførelse, alder og tilstand.
- Konsekvensen av manglende kunnskap om røropplegget er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller fremtidige skader.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpet på utvendig trapp.
- Trappen har løst rekkverk med dårlig sidestøtte ved belastning.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Bod/lagerrom

Byggeår

1860

Kommentar

Ifølge tidligere salgsoppgave

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe utsatt vedlikehold, og står foran vedlikehold, oppgradering og renovering.

Beskrivelse

Taktekking av skifer. Takkonstruksjon av rundtømmer med taktro. Yttervegger av tømmer og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med kobla glass. Ytterdør av tre malt. Etasjeskille av trebjelkelag med gulvbord. Trapp av tre. Fundamenter av naturstein og betongsøyler.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Løde



Anvendelse

Lagerrom/drivhus

Byggeår

1900

Kommentar

Ifølge tidligere salgsoppgave

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold over tid, og står foran total renovering innen kort tid.

Beskrivelse

Taktekking av bølgeblikkplater og pvc plater drivhus. Takkonstruksjon av sperrer med lekter og taktro. Yttervegger bindingsverk med liggende og stående malt bordkledning. Drivhus lysplater av pvc. Vindu av tre med enkle glass og drivhus plast glass. Ytterdører av tre malte. Etasjeskille av bjelkelag med gulvbord. Gulv mot grunnen jord og stein. Ringmur og grunnmur av naturstein og betong.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/146 m²

Enebolig: 3 Soverom, 3 Stuer, 2 Gang, Kjøkken, Bad, Vindfang, Toalettrom, 2 Bod, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Stabbur, Løde

Bruksareal andre bygg: 78 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende boligmarked. 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 Hasundvegen 41 ,6065 ULSTEINVIK 124 m ² 1917 3 sov	17-06-2025	3 000 000	3 900 000		3 900 000	31 452
2 Krushammarvegen 15 ,6065 ULSTEINVIK 133 m ² 1947 2 sov	24-03-2026	3 490 000	3 350 000		3 350 000	25 188
3 Strandvegen 84 ,6065 ULSTEINVIK 124 m ² 1929 5 sov	05-11-2020	2 950 000	2 750 000		2 750 000	22 177
4 Vikemyra 21 ,6065 ULSTEINVIK 116 m ² 1917 4 sov	10-10-2025	2 990 000	2 450 000		2 450 000	19 444
5 Strandabøskogen 12 ,6065 ULSTEINVIK 151 m ² 1952 4 sov	10-06-2021	2 590 000	2 500 000		2 500 000	16 556
6 Strandvegen 81 ,6065 ULSTEINVIK 166 m ² 1953 5 sov	07-02-2024	2 490 000	2 450 000		2 450 000	14 759
7 Strandvegen 94 ,6065 ULSTEINVIK 179 m ² 1966 4 sov	20-05-2024	2 790 000	2 800 000		2 800 000	14 213
8 Gamlevegen 81 ,6065 ULSTEINVIK 181 m ² 1922 3 sov	26-02-2026	1 990 000	2 200 000		2 200 000	12 155

Kilde :
Eiendomsverdi

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	100 000

Løde

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Løde	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

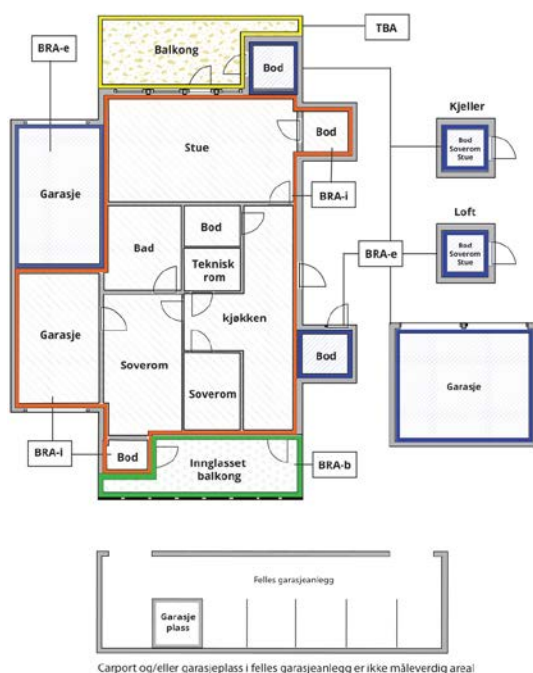
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	58			58		25	83
Hovedetasje	88			88			88
Kjeller		39		39			39
SUM	146	39				25	210
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, stue, gang, soverom 2, soverom 3		
Hovedetasje	Stue, gang, kjøkken, bad, vindfang, toalettrom, stue 2, bod, bod 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Kjeller med varierende etasjehøyde rundt +/- 1,90 meter. Skjevheter i etasjeskille og gulv, medfører at det er vanskelig og måle opp det målbare arealet over 1,90 meter nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		11		11		16	27
Hovedetasje		27		27			27
SUM		38				16	54
SUM BRA	38						

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
Hovedetasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Løde

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		25		25	
Kjeller		15		15	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Bod, bod 2	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Johan Bjørkedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	24	58		0	1961.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandabøskogen 22 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Bjørkedal Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Strandabøen. Det er kort avstand til Ulsteinvik sentrum, barne/ungdomsskole, barnehager, videregående skole og Høddvoll stadion. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger barneskole på Hasund, barnehager og idrettsanlegg i Sundgotmarka.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område.

Om tomten

Stor vestvendt skrående og flat terrassert tomt. Tomtearealet er opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, netting-gjerde, tre-terrasse med levegg, singel, plen og gressarealer, noe løvskog. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har utsikt og gode solforhold. Tomten har sjenerende trafikkstøy.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune. Arealformål boligbebyggelse nåværende.

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomskart	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	28.03.2019		Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	06.10.2004		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Mørenett tilsynsrapport	13.10.2020		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	28.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post.

For gyldighet på rapporten se forside

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser,

Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 24 - Bnr 58
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
Kommunal informasjon og egenerklæring for eiendommen er ikke
innhentet og kontrollert av takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0144/26	
Selger 1 navn	
Johan Bjørkedal	
Gateadresse	
Strandabøskogen 22	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende Forsikring
Polise/avtalnr.	182576

Document reference: 3-0144/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0144/26

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
*Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0144/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0144/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Bjørkedal	ca04a60fdb9a154fea66b 7bb8c02addfeaf1584f	26.08.2026 10:01:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0144/26

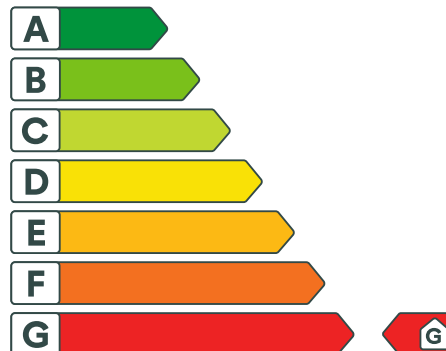
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Energiattest



Adresse Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK	
Dato for energimerking 30.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-361611
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179524163
Gårdsnummer 24	Bruksnummer 58
Seksjonsnummer —	Brukseinsningsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.



Boliginformasjon

Byggeår 1860	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 185,0 m²	Oppvarma bruksareal 146,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
391,44 kWh/m²



Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK

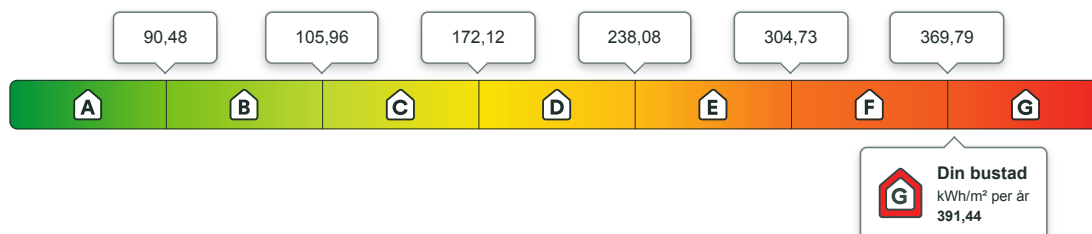


Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
53 341,11	365,35

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdier ut frå bygningstype og byggjeår.



Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningsmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

<https://www.enova.no>



Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetal Nei



Strandabøskogen 22, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs**Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

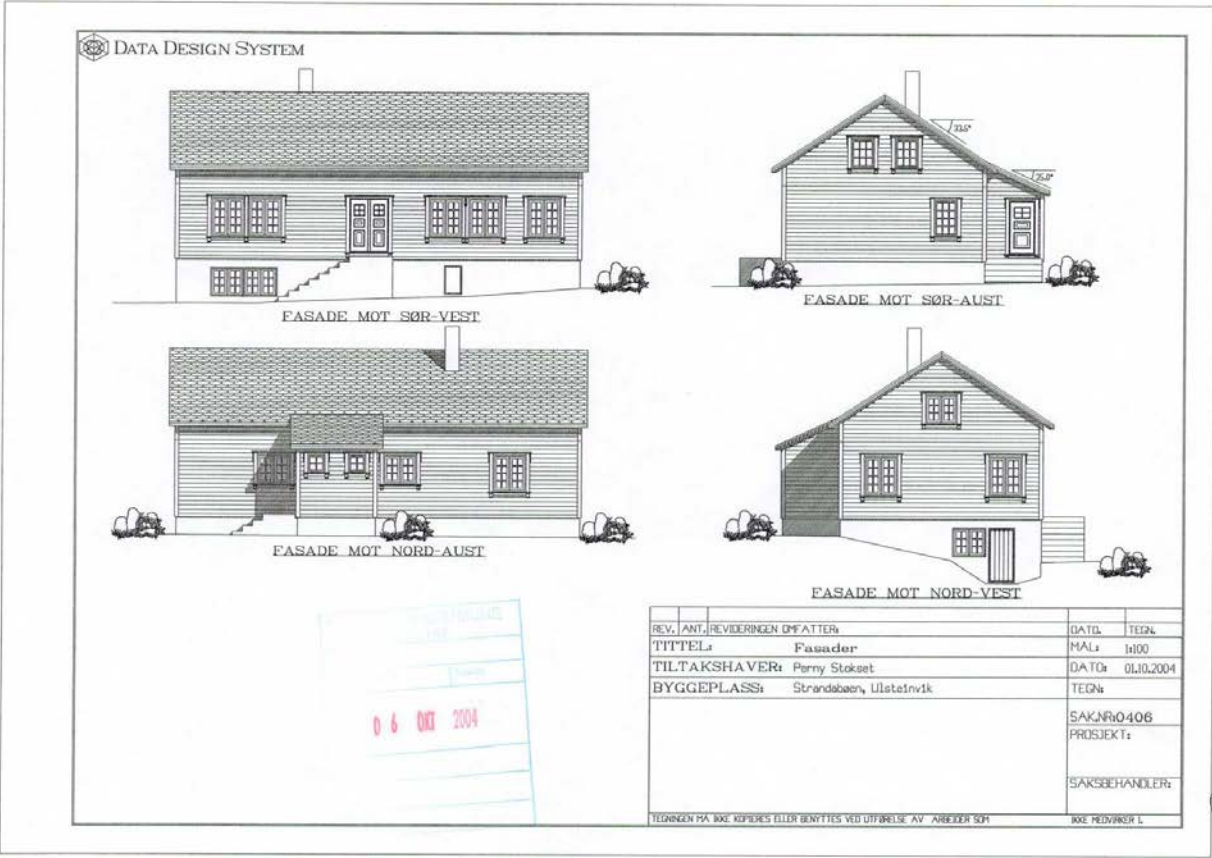
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

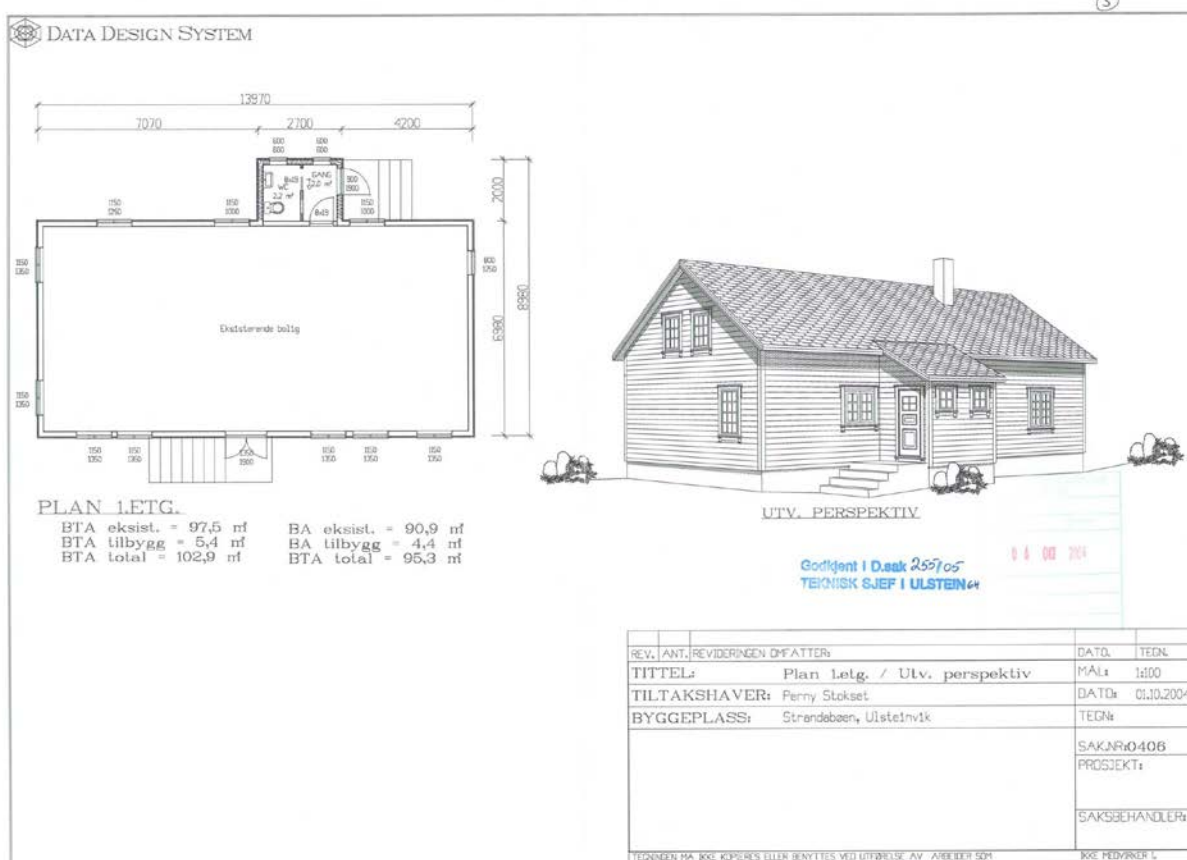
Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.







Tegnforklaring

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

 Område for bustader med tilhørende anlegg

 Område for fritidsbuseiend

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

 Kjøreveg

 Anna veggrunn

 Småbåtanlegg (landdelen)

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

 Turveg

 Anna friområde

 Friområde i sjø og vassdrag

 Småbåthamn

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

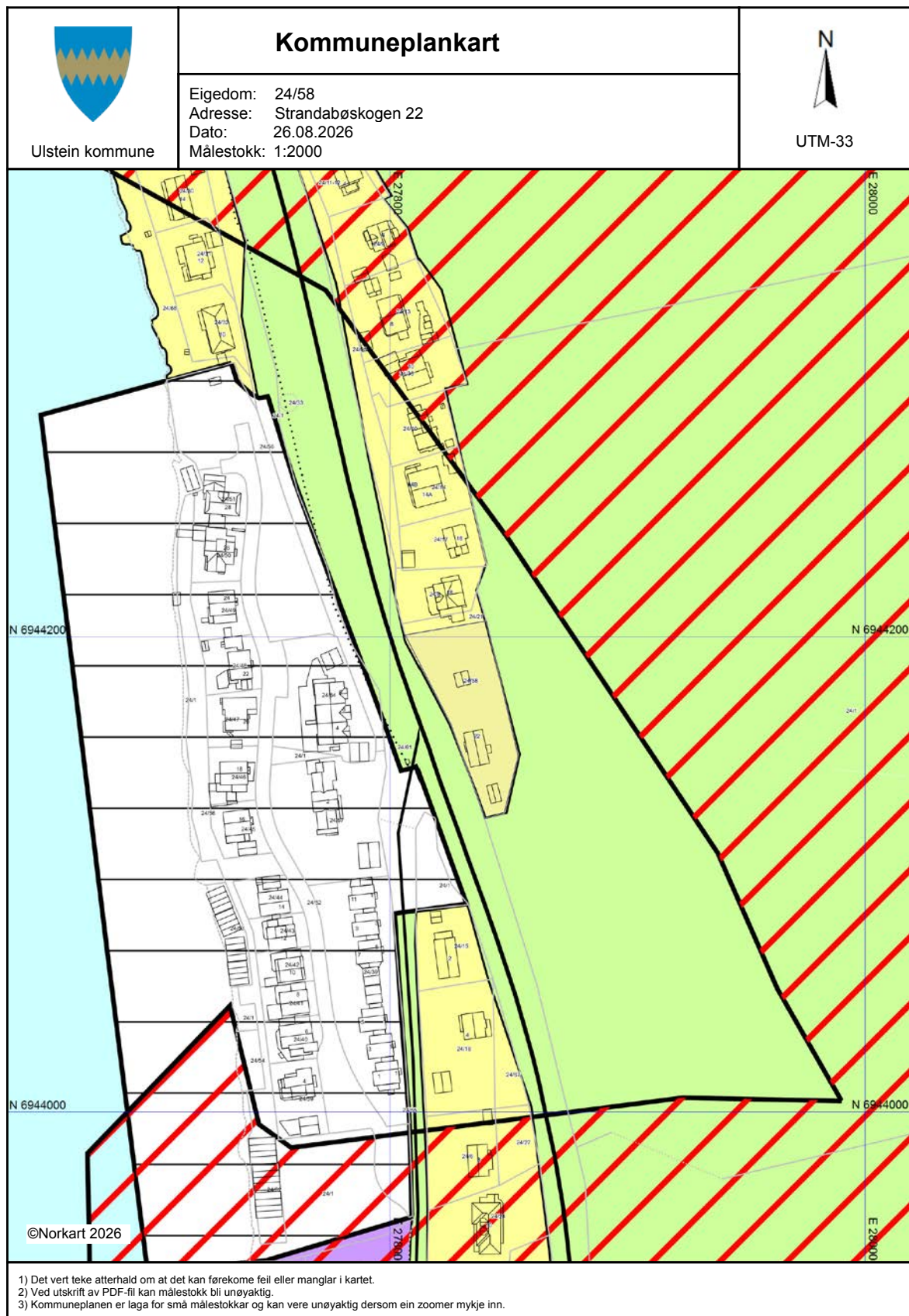
 Planen si avgrensning

 Formålsgrænse

 Byggjegrænse

 Påskrift feltnavn

 Påskrift Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring

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

 Bustadar - noverande

 Næringsbygningar - noverande

Landbruks-, natur- og friluftsførmål og reindrift (PBL

 LNF-areal - noverande

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Omsetningssoner (PBL2008 §11-8)

 H310-Faresone - Ras- og skredfare

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealførmål

 Hovudveg - noverande

 Samleveg - noverande

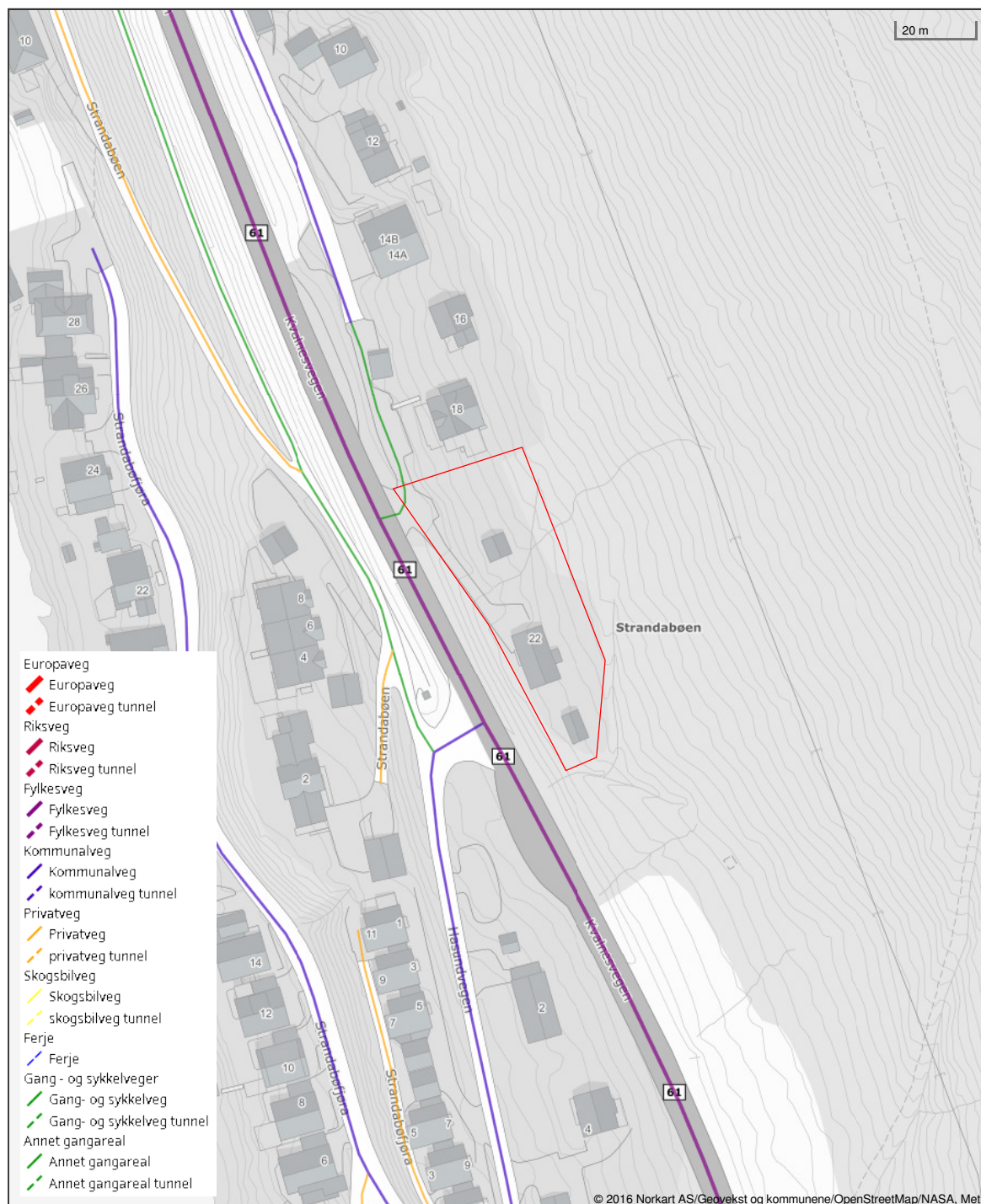
 Gang-/sykkelveg - noverande

 Kommune(del)plan - påskrift

Abc



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 24/58//



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

Strandabøskogen 22

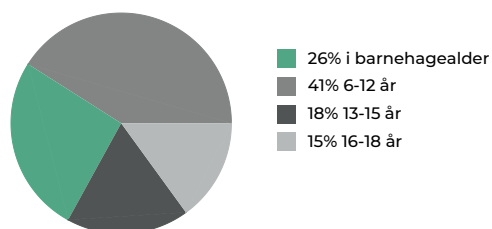
Offentlig transport

🚶 Strandabøen	0 min 🚶
Linje 306, 310, 330, 338	0 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	25 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 7 min 🚶

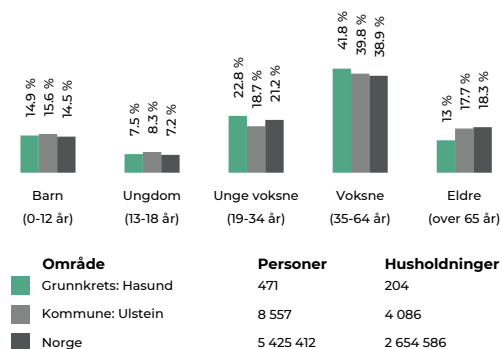
Skoler

Hasund skule (1-7 kl.)	3 min 🚶
131 elever, 11 klasser	2.3 km
Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	5 min 🚶
447 elever, 27 klasser	2.5 km
Ulstein skule (1-7 kl.)	8 min 🚶
84 elever, 7 klasser	4.3 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min 🚶
324 elever, 25 klasser	2.7 km
Ulstein videregående skule	4 min 🚶
550 elever	2.8 km
Herøy videregående skule	25 min 🚶
301 elever	25.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Sundgotmarka barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
63 barn	2.9 km
Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år)	4 min 🚶
37 barn	2.8 km
Høddvoll barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
47 barn	3.3 km

Dagligvare

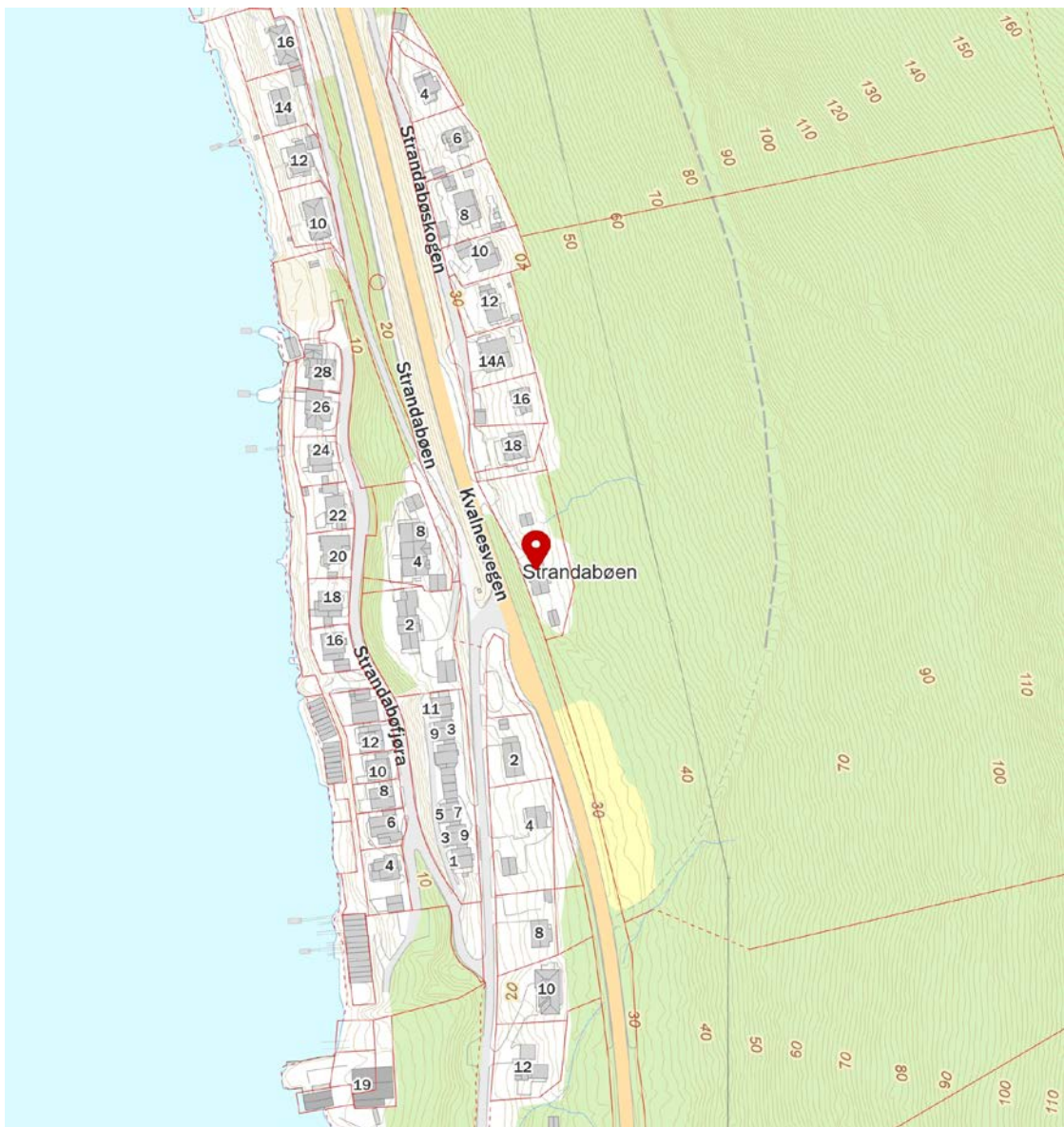
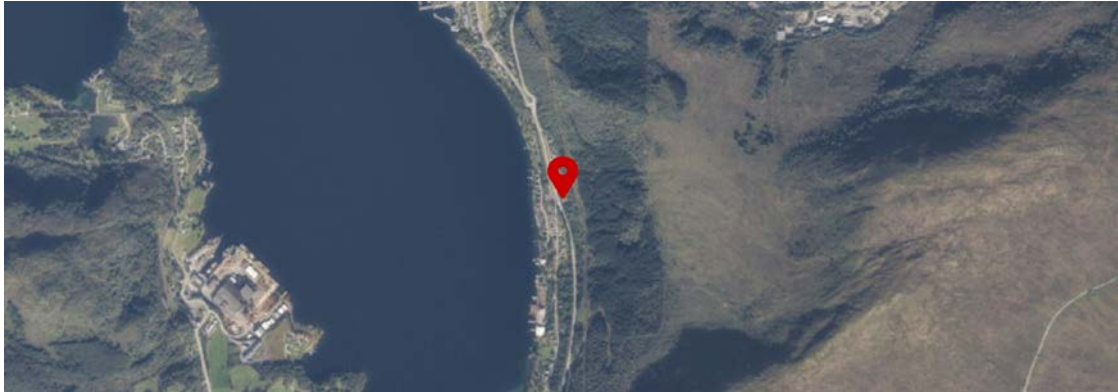
Rema 1000 Ulsteinvik	14 min 🚶
Bunnpris Ulsteinvik	18 min 🚶
Post i butikk	1.6 km

Sport

Hasund skule Ballspill	3 min 🚶
Høddvoll stadion Fotball, friidrett	4 min 🚶
Aktiv Trening Ulstein Sentrum	19 min 🚶
Aktiv Trening Ulstein Varleite	5 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



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 eieendom (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.

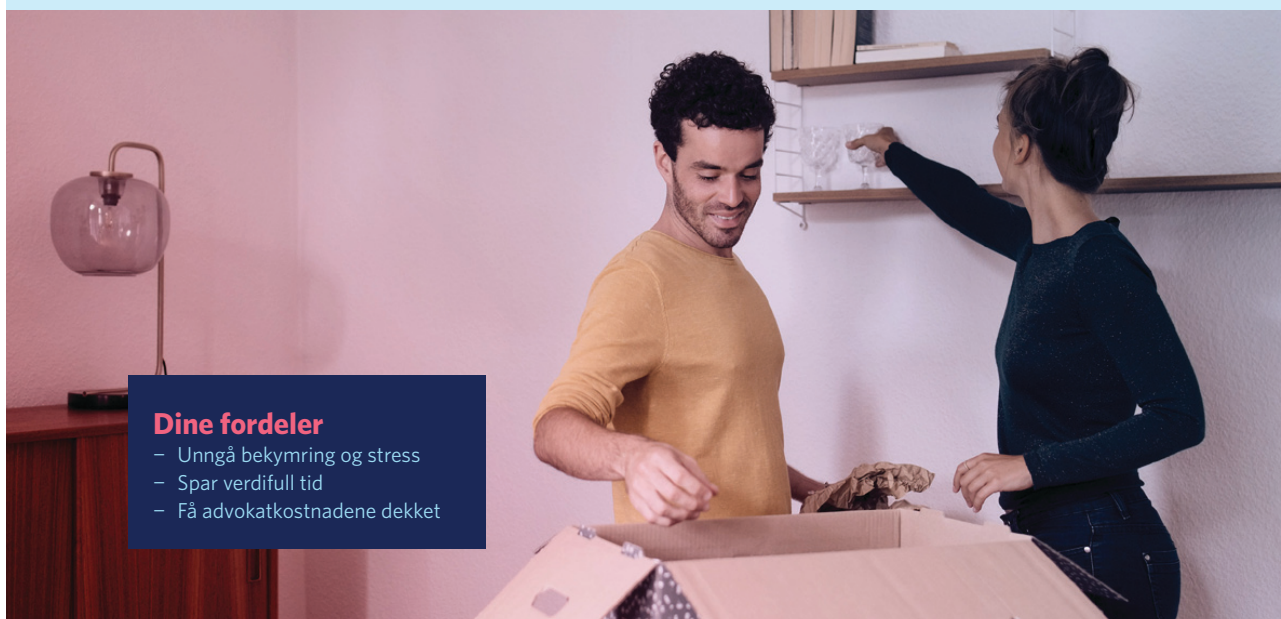
1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

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

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

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

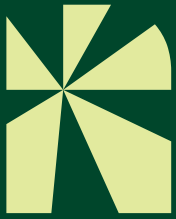
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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