

notar



ULSTEINVIK

Strandvegen 71

Enebolig | BRA-i/BRA Total 187/213 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 043 740,-

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

Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Frittliggende enebolig med 3 soverom og garasje, sentralt beliggende langs Strandvegen i Ulsteinvik



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	16
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	28
Vedlegg	39
Budskjema	111

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	Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 2 950 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 043 740,-
BRA-i/BRA Total	187/213 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977
Soverom	3
Etasje	2



Din megler



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/

martin@notar.no
971 14 280

Jeg har jobbet i Notar siden 2011. Jeg jobber til daglig ved vår avdeling i Ulsteinvik, der jeg nå er eiendomsmegler, salgsleder og partner. Mitt hovedområde er kommunene Ulstein, Hareid, Herøy og Sande, der jeg selger alt fra eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leiligheter, tomter, landbrukseiendommer og fritidsboliger, og har for øvrig hovedansvaret for salg av næringsseiendommer i vårt område.

Jeg er oppvokst på Haddal, som jeg også flyttet tilbake til etter fullførte jusstudier ved Universitetet i Bergen i 2007, men har vært bosatt i Ulsteinvik siden 2010. Jeg er utdannet jurist, og jobbet noen år som advokatfullmektig/advokat i Ulsteinvik før jeg begynte i Notar Ulsteinvik i 2011. Med god lokalkunnskap og snart 18 års erfaring innen boligsalg vil du som selger få en engasjert og erfaren megler som gir en trygg og god salgsprosess.

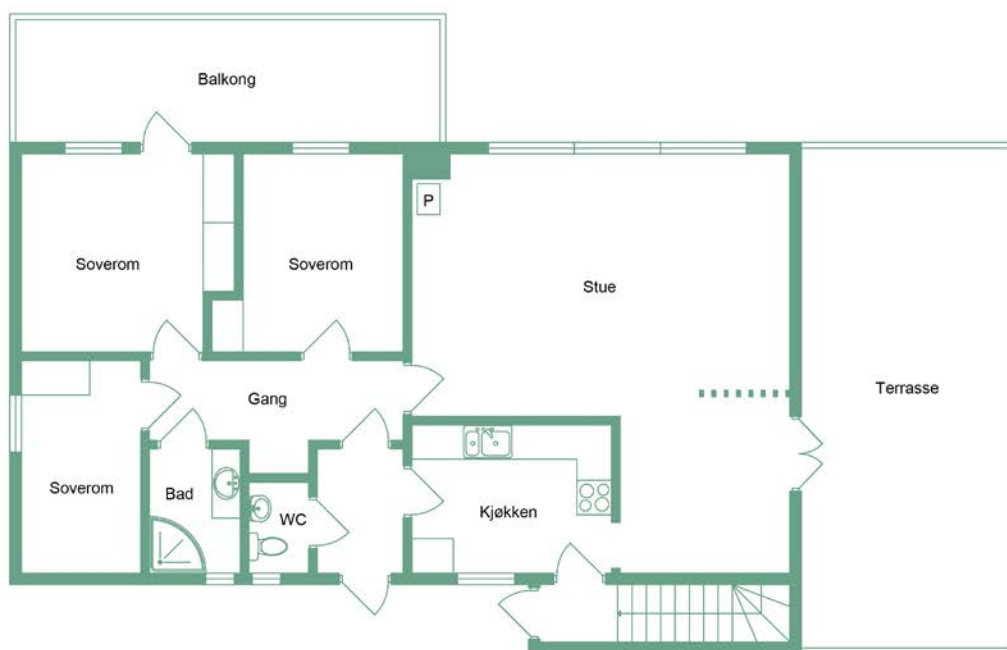
Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Strandvegen 71

Plantegning





Strandvegen 1

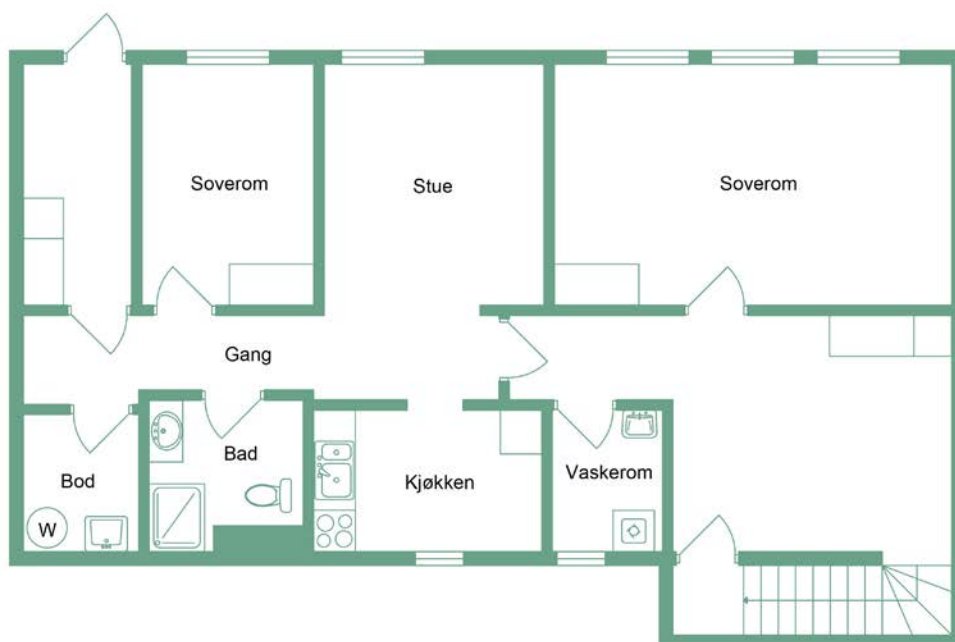
1 f

notar.no

@notar_rr

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



Strandvegen 1

U E

notar.no

@notar_m

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

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.







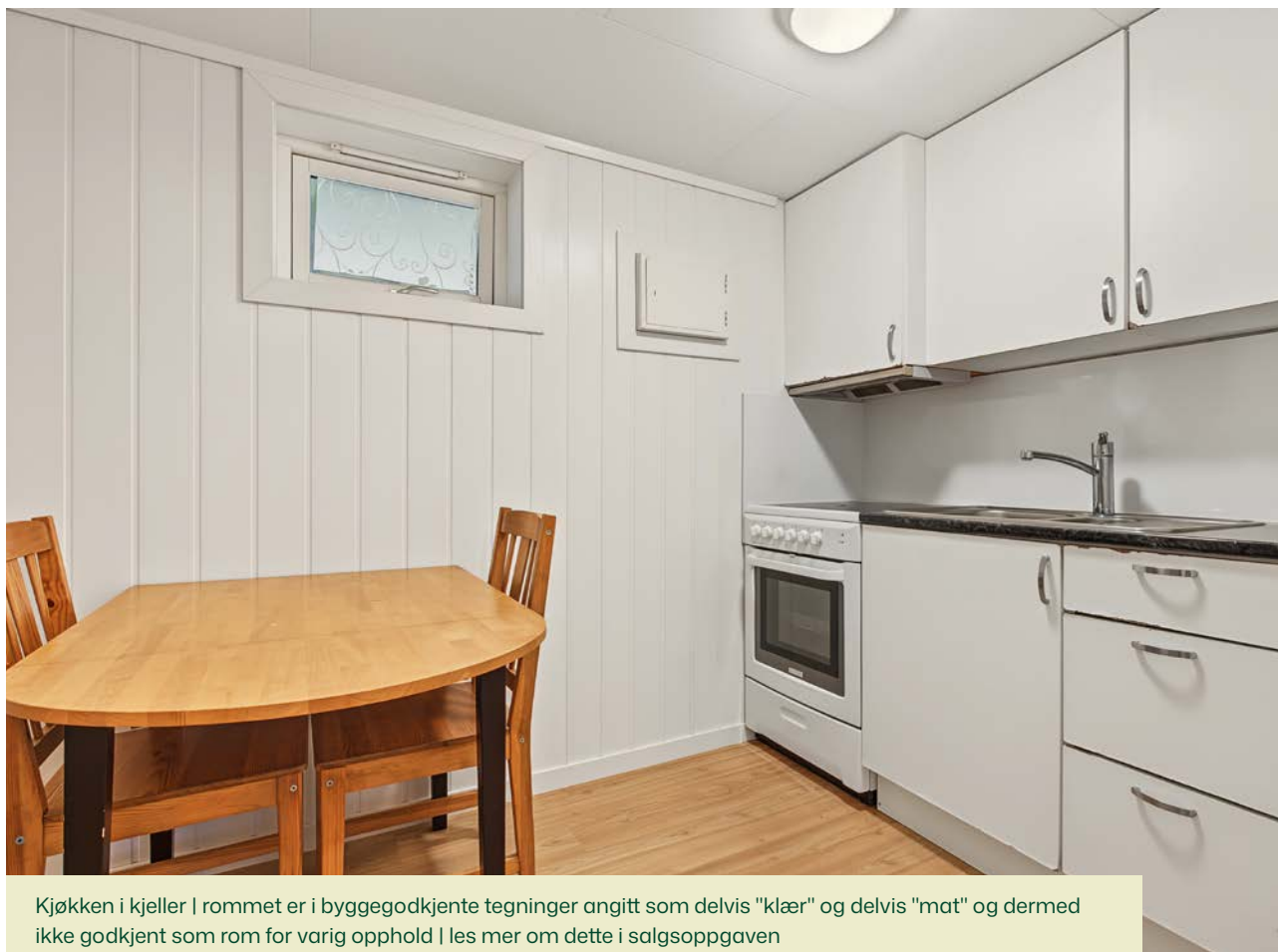


Soverom i kjeller | rommet er i byggegodkjente tegninger angitt som "hobbyrom" og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold | les mer om dette i salgsoppgaven



Soverom i kjeller | rommet er i byggegodkjente tegninger angitt som "hobbyrom" og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold | les mer om dette i salgsoppgaven





Kjøkken i kjeller | rommet er i byggegodkjente tegninger angitt som delvis "klær" og delvis "mat" og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold | les mer om dette i salgsoppgaven



Soverom i kjeller | rommet er i byggegodkjente tegninger angitt som "redskap/brenndsel" og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold | les mer om dette i salgsoppgaven



Bad i kjeller | rommet er i byggegodkjente tegninger angitt som delvis "klær" og delvis "mat" og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold | les mer om dette i salgsoppgaven



Vaskerom i kjeller i byggegodkjente tegninger angitt som "mat"





Gang/entré i kjeller | rommet er i byggegodkjente tegninger angitt som "redskap/brensel"







Velkommen til Strandvegen 71

Frittliggende enebolig med 3 soverom og garasje, sentralt beliggende langs Strandvegen i Ulsteinvik. Eneboligen ble oppført i 1977, går over 2 etasjer og har et samlet BRA-i på 187 m². Tillegg er terrasse på ca. 48 m² på nordsiden og veranda på vestsiden på ca. 16 m². Frittstående garasje ble oppført på begynnelsen av 80-tallet og har et BRA-e på 26 m².

Stor tomt på 996 m² er fint opparbeidet med forstøtningsmurer, plenarealer og beplantning, og med asfaltert og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er også oppført støyskjerming av mur og treverk mot hovedvei mot øst. Eiendommen er vestvendt med gode solforhold.

Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende langs Strandvegen, like utenfor Ulstein sentrum i et etablert boligområde med eneboliger fra forskjellige tidsepoker. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold, samt kort vei til barnehage, skoler og Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

ADKOMST

Fra rundkjøringen ved Europpris/hotellet i Ulsteinvik følger du Strandvegen ca. 630 m. Ta til høyre i krysset du kommer til her og du vil boligen som første bolig på venstre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Strandvegen 71

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer

3-0152/26

Selger

Trygg Infra AS

Matrikkel

Gårdsnummer 25, bruksnummer 226, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 25, bruksnummer 225, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

D

Info energiklasse

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 996 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og beplantning. Det er oppført garasje på eiendommen, samt støyvegg av mur og treverk mot vei mot øst.

Takst

Tilstandsrapport datert 14.09.2026. utført av Roger Birkeland.

Byggeår

Enebolig: 1977
Garasje: Tidlig 80-tallet.

Byggemåte

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur i lettklinkerblokker, malt i 2026. Fuktsikring med knotteplast, og drenering utbedret i 2005.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverk med stående bordkledning fra byggeåret, malt utvendig i 2026.

VINDUER/DØRER

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra byggeåret og enkelte fra 2005 og 2012.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon med W-takstoler og undertak av sponplater, yttertak tekket med shingel fra 2002, samt takrenner, beslag og nedløp i metall. Utvendig pipe i murstein med toppbeslag og stålpipes øverst.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Uteplasser består av terrasse mot nord på ca. 48 m², veranda mot vest på ca. 16 m² og trapperepo mot øst på ca. 10 m², alle i trekonstruksjoner med rekkverk og trapper. Utvendige trapper av tre og betongheller i skrånende terreng ved inngang til underetasje.

GARASJE

Garasje på ca. 26 m² oppført på begynnelsen av 1980-tallet. Det er støpt plate på grunn, grunnmur av

murkonstruksjoner med yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med metallpanner. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner, inngangsdør av treverk punktert isolerglass. Det er innlagt strøm i garasjen. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

INNVENDIG

Bad underetasje:

- Overflater, vegger og himling: Det er mangelfull silikonfuge under våtromsplater.
- Vann- og avløpsledninger inkludert sluk: Kobberrør er fra byggeår og ca. 50 år gamle.
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekk er montert bak dusjkabinett og har begrenset funksjon. Det er ikke etablert tilstrekkelig til-luft til badet, luftespalte ved dør el.
- Dokumentasjon av vanntett sjikt: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Vaskerom hovedetasje:

- Overflater, vegger og himling: Det er noe sprekker i panelskjøter, stedvis dårlig overgang mellom panel og oppkant på gulvbelegg.
- Vann- og avløpsledninger inkludert sluk: Det er usikker fremtidig funksjon i henhold til punkt C.5. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
- Ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) i vaskerommet.
- Dokumentasjon på vanntett sjikt: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vaskerom leilighet:

- Overflater, vegger og himling: Det er mangelfull tetting mellom veggpanel og sokkelfiser. Det er for liten avstand mellom underkant veggpanel og gulvfiser.
- Overflater, gulv: Det er registrert områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Vann- og avløpsledninger inkludert sluk: Kobberrør er fra byggeår og ca. 50 år gamle.

• Ventilasjon: Det er manglende tilluft/overstrømning til vaskerommet. Ventilasjonen består kun av lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon, det vil si naturlig ventilasjon.

- Kontroll av tilliggende konstruksjoner: Panelvegger mot både vaskerom og gang er kledd med dampsperre/plast på bakside. Det er ikke observert tegn til skader på befaringstidspunkt.
- Dokumentasjon på vanntett sjikt: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

- I underetasje er det målt 20 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom, 18 mm høydeforskjell på 2 meter i gang. Det er målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i stue leilighet. I 1. etasje er det målt høydeforskjeller mellom 5 og 14 mm.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS):

- Vannledninger: Vannrør av kobber er fra byggeår og ca 50 år gamle.

Varmesentral:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på service av luft/luft-varmepumpen, eller det er mer enn to år siden siste service.

Andre VVS-tekniske installasjoner:

- Vannrør er eldre en 33 år.

Kjøkken hovedetasje:

- Vann- og avløpsledninger: Det er usikker fremtidig funksjon for vann- og avløpsledningene. Rørøpplagg fra byggeår.
- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt: Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon er usikker på grunn av høy alder, over 15 år.
- Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone: Det er uisolert ventilasjonskanal til luftehatt på kryploft.

Kjøkken leilighet:

- Vann- og avløpsledninger: Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt: Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av høy alder, over 15 år.
 - Innredning: Det er registrert skader, svelling, avflassing og fuktskjolder på innredningen.
- Toalettrom:

- Vann- og avløpsledning og sanitærutstyr: Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Andre rom:

- Overflater vegger og himling: Det er stedvis overflateslitasjer på gulv og vegger, stedvis sprekker i panelskjøter. Noe eldre standard.
- Overflater gulv: Det er registrert noe skader/slitasjer på gulvoverflater i form av riss, sprekker, fuktskader eller svelling.

Rom under terreng:

- Overflater vegger og himling: Det er boret inspeksjonshull i vegg under trapp mot terreng og det er observert asfaltapp på grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltapp i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 15 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt som vurderes å være tørt.
- Overflater gulv: Det er registrert noe stedvis sprekker og fuktskjolder i laminatskjøter på gulv.

UTVENDIG

- Yttervegg - kledning: Det er manglende gnagesikring (musetetting) ved ytterveggene. Det er begrenset eller manglende lufting bak kledningen. Noe stedvis mindre fuktskader. Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av utvendig vinduslister på ene soverommet i 1. etasje.

- Vinduer og ytterdører: Det er registrert avvik ved detaljer, det mangler sålebensbeslag under noen vinduer i underetasje, og innpussing i underkant er tilnærmet flat. Det er brukt feil type bordkledning rundt utvendig omramming på ene vinduet. Vinduenes alder gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. De fleste vinduene er over 35 år.

- Takteking: Yttertaket har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da tekkingens alder er over 18 år. Det er dårlig fuger rundt luftehatter samt noe rustskader på beslag.

- Skorsteiner over tak: Det er noe mangelfull innfesting på beslag rundt pipe.

- Fuktsikring og drenering: Det er stedvis manglende klemlist på knotteplast under trapperepo. Det er grunn til å overvåke tilstanden, da det er ukjent hva og hvor mye som ble utbedret ved dreneringen i 2005. TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er

beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

INNVENDIG

Bad underetasje:

- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Det er sprekker i oppkant på vinylbelegg ved dør. Det er ikke tett rørgjennomføring i vegger.

Bad hovedetasje:

- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: På grunn av alder er det usikker fremtidig funksjon for vanntett sjikt og tette tilslutninger til sluk og gjennomføringer. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger er trolig fra 1990-tallet. Sluk fra byggeår har noe rust på skruer til klemring. Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.

Vaskerom:

- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon, og det er registrert øvrige avvik. Våtsoner bak skyllekar har ikke dokumentert tettesjikt. Det er mangelfull tetting mellom underkant panel og gulv.

Vaskerom leilighet:

- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Sluk er feilmontert og ligger på høyde med overkant flis. Det er ikke tegn til slukmansjett og det er ukjent tetting mellom flis og sluk. Det er ikke dokumentert tettesjikt i våtsone bak skyllekar. Det er mangelfull tetting mellom underkant av panel og sokkelfliser.

UTVENDIG

Terrengforhold: Det er skrånende terreng med betongheller ned mot inngang til underetasje. Tilnærmet flatt terreng rundt deler av boligen for øvrig.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Indre Saunes, datert 15.12.2005 med PlanID 20050010, sist revidert 02.07.2025.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"Bustader (B)

B1 og B2 er byggeområde for frittliggende bustader.

Bebyggd areal (BYA) skal ikke overskride 30% av tomtestorleiken.

Det skal være plass til minst 2 biloppstillingsplasser per husvære på egen grunn, der av 1 overdekt."

Utsnitt av reguleringsplankart med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe og vedovn er montert i stue i hovedetasjen. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Parkeringsforhold

Parkering i garasje og asfaltert og gruset gårdsplass på egen eiendom.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet privat vei med tinglyst veirett. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Underetasjen er innredet med hybelleilighet på ca. 45 m² med stue/hall, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Denne er ikke omsøkt/godkjent. Se mer informasjon om dette under punktet "Ferdigattest/brukstillatelse".

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på boligen datert 22.03.1978. Det foreligger ikke verken brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Merknader i brukstillatelsen:

"Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Grunnmuren skal pussast utvendig.
2. Grunnmur-utstikk ved altan må påmonterast beslag i overgang mur/trevegg.
3. Kjellar må innreist i samsvar med godkjend teikning.
4. Vaskerom må ventilerast med vifte gjennom vegg.
5. Golv framfor peis skal ha plate av ubrennbart material i samsvar med føresegnene."

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Soverom mot vest i kjeller er i byggegodkjente tegninger angitt som "hobbyrom".
- Stue, soverom og gang i kjeller er i byggegodkjente tegninger angitt som "redskap/brensel".
- Deler av gang og gang i kjeller er i byggegodkjente tegninger angitt som "vaskerom".
- Deler av bad i kjeller er i byggegodkjente tegninger angitt som "klær".
- Kjøkken i kjeller er i byggegodkjente tegninger angitt som delvis "klær" og delvis "mat".
- Vaskerom i kjeller er i byggegodkjente tegninger angitt som "mat".

- Veranda mot vest fremgår ikke av byggegodkjente tegninger.
- Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger av garasje.

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

Radonmåling

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

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder:

Kjeller: Gang, vindfang, bod, stue/hall, kjøkken leilighet, 2 soverom, bad, vaskerom leilighet og vaskerom.

Hovedetasje: Gang, vindfang, toalettrom, stue, trapperom, 3 soverom, bad og kjøkken.

Tillegg er terrasse på ca. 48 m² mot nord, veranda mot vest på ca. 16 m², trapperepo på ca. 10 m² foran inngang mot øst og frittstående garasje på vestsiden av boligen.

Standard

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT

I underetasjen er det panel på vegger og i himling, mens 1. etasje har malte/tapetserte vegger og takess i himling. Gulv er i hovedsak laminat og vinylbelegg.

KJØKKEN

- Hovedkjøkken med laminatinnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 kum, fuktbestandige plater mellom benk og overskap, ventilator med avtrekk ut og opplegg for oppvaskmaskin.
- Kjøkken i kjeller med innredning i trefinér med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 kum og ventilator.

VÅTROM

- Bad i hovedetasje med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, servant med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling.
- Bad i kjeller med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling.
- Vaskerom i underetasjen med vinylbelegg på gulv (fornyet ca. 2010), panel på vegger, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og ventil på vegg.
- Eget vaskerom i hybeldel etablert ca. 2010 med fliser på gulv og panel på vegger. Skyllekar, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon på vegg.

TOALETTRUM

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger, toalett og servant, med naturlig ventilasjon i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av kobber fra byggeåret og avløpsrør av plast med noe utskiftninger/reparasjoner.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009 i vaskerom i hybeldel, felles for hovedbolig og hybel.
- Luft/luft-varmepumpe i stue i hovedetasje.
- Utvendig vannutkast.
- Ventilasjon hovedsakelig naturlig via veggventiler og vindusspalter, kjøkkenventilatorer med avtrekk ut og mekanisk avtrekk på bad.
- ØVRIG
- Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt plate på grunn i

underetasje.

- Naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i vinduer, samt enkelte rom med mekanisk avtrekk.
- Det er vedovn på stue og elementpipe kledd med dekorstein.

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.

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, dekode, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Arealer

BRA - i: 187 m²
 BRA - e: 26 m²
 BRA totalt: 213 m²
 TBA: 74 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Gang, vindfang, bod, stue/hall, kjøkken leilighet, 2 soverom, bad, vaskerom leilighet og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 99 m² Gang, vindfang, toalettrom, stue, trapperom, 3 soverom, bad og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

74 m² Terrasse på ca. 48 m² mot nord, veranda mot vest på ca. 16 m² og trapperepo på ca. 10 m² foran inngang mot øst.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 950 000,-

Verditakst

Kr 2 950 000,-

Kommunale avgifter

Kr 14 619,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer.

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for

standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på

3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 14 009,30.

Eiendomsskatt

Kr 2 782,- pr 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer ifølge opplysninger fra Ulstein kommune. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for eiendomsskatt for 2026 kr. 2 882,-.

Formuesverdi - Primær

Kr. 686 263,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 2 745 050,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

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

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

Omkostninger

kr. 2 950 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 73 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 043 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

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

Servitutter/Rettigheter

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

1516/25/226:

13.05.1977 - Dokumentnr: 102971 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:25 Bnr:131

05.02.1979 - Dokumentnr: 100904 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:25 Bnr:131

- Bestemmelsen gir eiendommen veirett over hovedbruket.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Diverse opplysninger

Diverse

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

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

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

30.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/
Partner
Epost: martin@notar.no

Meglernes Vederlag

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det ikke 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 overtagelsesdato. 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Strandvegen 71

Vedlegg

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Byggegodkjente tegninger
- Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0152/26	
Selger 1 navn	
Inge Eidem	
Gateadresse	
Strandvegen 71	
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	

Document reference: 3-0152/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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: 3-0152/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Eidem	742ac475db3d3e9ede1ef d1524c56873b76ca250	16.09.2026 12:48:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0152/26

- 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>



ENEBOG · BOLIGTAKST

Strandvegen 71

6065 ULSTEINVIK

Matrikkel	Gnr 25: Bnr 225, 226
Kommune	1516 ULSTEIN KOMMUNE
Byggeår	1977
Befaringsdato	14.09.2026
Takstingeniør	Roger Birkeland
Oppdragsnummer	26
Referansenummer	STNQBRAQ
Rapportdato	25.09.2026

5
TG3

34
TG2

28
TG1

0
TGO

Kostnadsestimat for utbedring TG3
180 000 - 420 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 950 000

BRA-i
187 m²

BRA-e
26 m²

BRA-b
0 m²

TBA
74 m²



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR
Roger Birkeland
roger@moretakst.no
Tlf. 90134242

AUTORISERT FORETAK
Birkeland Taksering AS
Org.nr 980590666

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Oppdragets mandat	4
1.3 - Tilstand	5
1.4 - Verdi	5
1.5 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	9
2.1 - Beskrivelse av område	9
2.2 - Eiendommer	9
2.3 - Bygninger	9
3 - Tilstandsrapport	13
3.1 - Oppsummering	13
3.2 - Strandvegen 71 – Enebolig	16
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	35
3.4 - Branntekniske forhold	36
3.5 - Lovlighetsmangler	36
4 - Verdivurdering	37
4.1 - Oppsummering	37
4.2 - Teknisk verdi	37
4.3 - Sammenlignbare objekter	38
5 - Vedlegg og kilder	39
6 - Forutsetninger	40
7 - Ansvarlig takstingeniør	43

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



8 - Versjoner av rapporten

44

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Eiendommen og bygningene

Strandvegen 71 ligger like utenfor Ulstein sentrum i et etablert boligområde med eneboliger fra forskjellige tidsepoker. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold, samt kort vei til barnehage, skoler og nærbutikk. Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i lett skrånende terreng med asfaltert og gruset innkjørsel, biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og beplantning. Eneboligen er oppført i bindingsverk med stående bordkledning fra byggeåret, shingeltekket yttertak fra 2002, trevinduer med hovedsakelig 2-lags isolerglass og grunnmur av lettklinkerblokker. Boligen har et bruksareal på ca. 187 m² og inneholder blant annet en innredet hybelleilighet på ca. 45 m² i underetasjen. Det er også oppført en garasje på ca. 26 m² fra begynnelsen av 1980-tallet.

Sammendrag av tilstandsvurderingene

Taksten beskriver en bolig med flere eldre bygningsdeler og installasjoner hvor det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte utbedringer. Yttertak, vinduer, drenering, vann- og avløpsrør, ventilatorer og enkelte våtrom har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det er registrert mangelfull eller usikker tetting på våtrom, blant annet ved sluk, rørgjennomføringer, gulvbelegg og veggtilslutninger. Vaskerom og bad i underetasjen har forhold som bør følges opp, herunder manglende dokumentasjon av vanntette sjikt, begrenset ventilasjon og enkelte feil ved utførelsen. Det er også registrert eldre eller slitte overflater, skader og svelling i gulv- og kjøkkeninnredning, mangelfull lufting bak ytterkledning, manglende gnagesikring og behov for bedre håndtering av overflatevann ved grunnmur og inngang til underetasjen. Fuktkontroller som er utført, viser tørre eller akseptable måleverdier på de undersøkte punktene, men enkelte konstruksjoner bør overvåkes. Det er ikke påvist forhold som indikerer skred- eller flomfare på eiendommen, men byggegrunn og fundamenter er ikke synlige, og eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for marin leire. Hybelleiligheten er registrert innenfor én boenhet i Matrikkelen og er ikke godkjent som egen boenhet.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1977 og ca 50 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

1.2 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



1.3 Tilstand

5 TG3	34 TG2	28 TG1	0 TG0
-----------------	------------------	------------------	-----------------

Kostnadsestimat for utbedring TG3
180 000 - 420 000

1.4 Verdi

Verdi:

kr 2 950 000

Dato verdsetting:

21.09.2026

1.5 Oppdrag

Kunde

Trygg Infra As
Fløvegen 641, 6065 ULSTEINVIK

Rekvirent

Trygg Infra As
Fløvegen 641, 6065 ULSTEINVIK

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendom.

Befaringsdato

14.09.2026

Tilstede på befaringen

Roger Birkeland, Inge Eidem

Takstingeniør

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

Tlf. 90134242

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



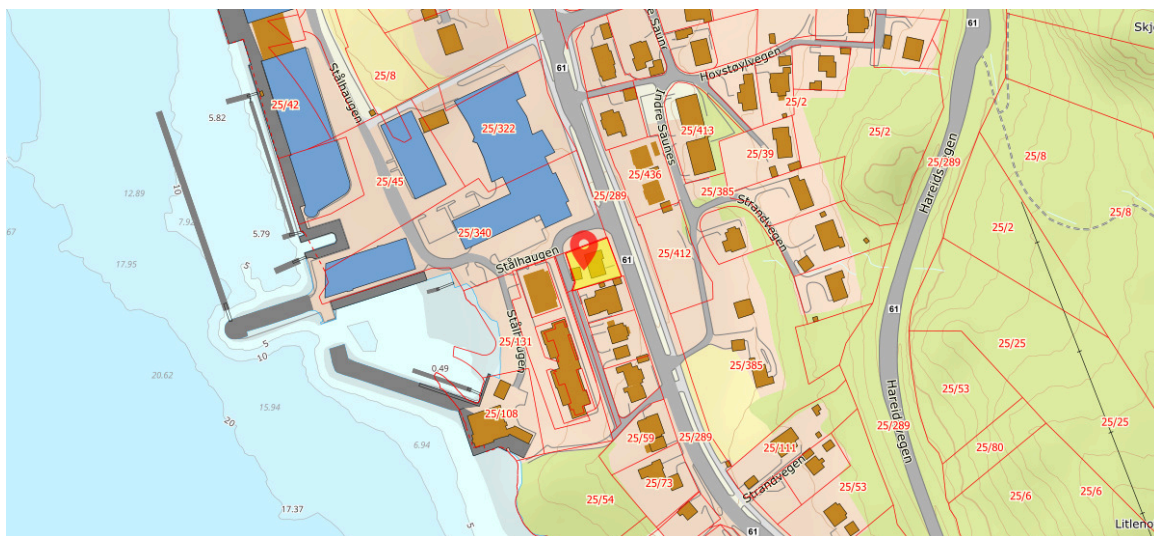
25.09.2026

Roger Birkeland

Roger Birkeland

(Oppdrag: 6c4df487-c90b-4126-92f0-4b22f668059d - version 1)

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE

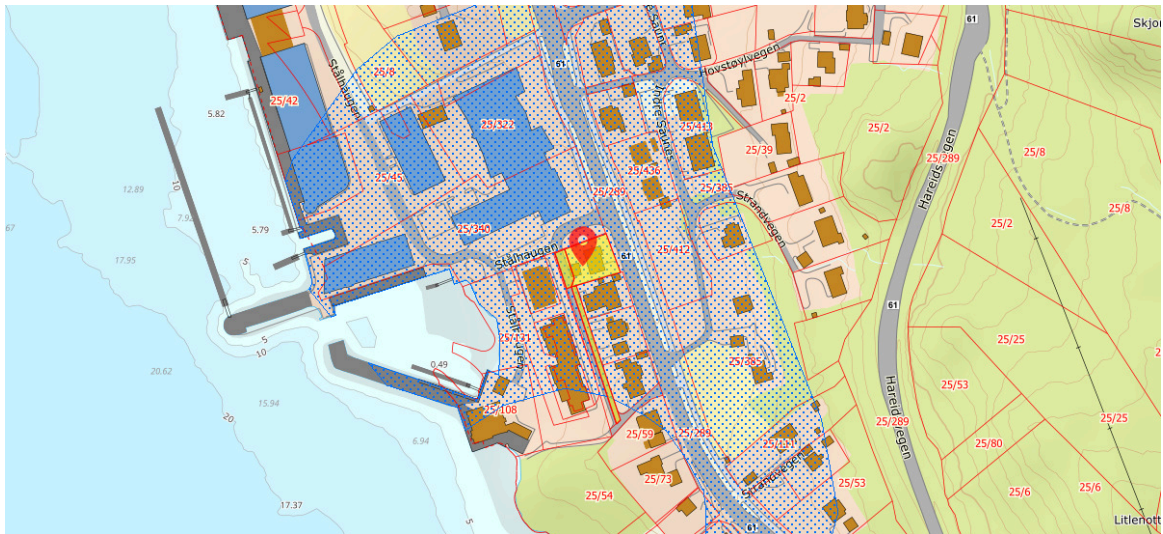


Kilder: Kartverket



Kilder: Kartverket

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Kilder: Kartverket, NVE



Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Eiendommen ligger i Strandvegen like utenfor Ulstein sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler og nærbutikk.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1516 ULSTEIN	TRYGG INFRA AS	1/1
Gårdsnummer	25	Eierform	Eiet
Bruksnummer	225	Tomteareal	379.3 m ²

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1516 ULSTEIN	TRYGG INFRA AS	1/1
Gårdsnummer	25	Eierform	Eiet
Bruksnummer	226	Tomteareal	617.1 m ²

Totalt tomteareal

996.4 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

213 m²

Sum BRA-i 187 m²

Sum BRA-e 26 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

74 m²

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



2.3.1 STRANDVEGEN 71 – ENEBOLIG

Enebolig

Strandvegen 71
 6065 ULSTEINVIK

Byggeår: 1977



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Enebolig i bindingsverk med stående bordkledning fra byggeåret, malt utvendig i 2026. Takkonstruksjon med W-takstoler og undertak av sponplater, yttertak tekket med shingel fra 2002, samt takrenner, beslag og nedløp i metall. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra byggeåret og enkelte fra 2005 og 2012. Grunnmur i lettklinkerblokker, malt i 2026. Fuksikring med knotteplast, og drenering utbedret i 2005. Utvendig pipe i murstein med toppbeslag og stålppe øverst. Uteplasser består av terrasse mot nord på ca. 48 m², veranda mot vest på ca. 16 m² og trapperepo mot øst på ca. 10 m², alle i trekonstruksjoner med rekkverk og trapper. Utvendige trapper av tre og betongheller i skrånende terreng ved inngang til underetasje.

INNENDIGE FORHOLD

Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje. I underetasjen er det panel på vegger og i himling, mens 1. etasje har malte/tapetserte vegger og takess i himling. Gulv er i hovedsak laminat og vinylbelegg. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i vinduer, samt enkelte rom med mekanisk avtrekk. Det er vedovn på stue og elementpipe kledd med dekorstein. Underetasjen er innredet med hybelleilighet på ca. 45 m² med stue/hall, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

VÅTROM

Bad i 1. etasje med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, servant med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling.

Bad i leilighet i underetasje med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling.

Vaskerom i underetasjen med vinylbelegg på gulv (fornytt ca. 2010), panel på vegger, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og ventil på vegg. Eget vaskerom i leilighet etablert ca. 2010 med fliser på gulv og panel på vegger. Skyllekar, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon på vegg.

KJØKKEN

Hovedkjøkken med laminatinnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 kum, fuktbestandige plater mellom benk og overskap, ventilator med avtrekk ut og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken i leiligheten med innredning i trefiner med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 kum og ventilator.

SPESIALROM

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger, toalett og servant, med naturlig ventilasjon i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber fra byggeåret og avløpsrør av plast med noe utskiftninger/reparasjoner. Varmtvannsbereder på 200 liter

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



fra 2009 i vaskerom i leiligheten, felles for hovedbolig og leilighet. Luft/luft-varmepumpe i stue i 1. etasje. Utvendig vannutkast. Ventilasjon hovedsakelig naturlig via veggventiler og vindusspalter, kjøkkenventilatorer med avtrekk ut og mekanisk avtrekk på bad.

TOMTEFORHOLD

Tomten ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og beplantning. Det er oppført garasje på eiendommen, samt støyvegg av mur og treverk mot vei mot øst. Utvendige vann- og avløpsanlegg omfatter nytt utvendig avløpsrør og tilkobling til offentlig avløp i 2005, og taknedløp ført til rør i bakken. Offentlige kart angir ikke skred- eller flomfare på eiendommen, og området ligger i aktsomhetsområde med marin leire i grunnen. Byggegrunn og fundamenter er ikke synlige.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1977

Informasjon fra Infoland/Ambita

2.3.1.3 AREAL

Det er innredet hybelleilighet i underetasje på ca 45 m² som inneholder stue/hall, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og vindfang.

Underetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 88 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Vindfang, Bod, Stue/hall, Kjøkken leilighet, 2 soverom, Bad underetasje, Vaskerom leilighet, Vaskerom		88 m ²
1. etasje		TBA: 74 m ²	Sum BRA: 99 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Vindfang, Toalettrom, Stue, Trapperom, 3 soverom, Bad 1. etasje, Kjøkken 1. etasje		99 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en garasje på eiendommen. Støyvegg av mur og treverk mot veien mot øst. Eiendommen er regulert til boligformål.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



2.3.1.5 BILDER



2.3.2 STRANDVEGEN 71 - GARASJE

Garasje

Strandvegen 71
6065 ULSTEINVIK

Byggeår: 1977



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasje på ca 26 m² oppført på begynnelsen av 1980-tallet. Det er støpt plate på grunn, grunnmur av murkonstruksjoner med yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med metallpanner. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner, inngangsdør av treverk punktert isolerglass. Det er innlagt strøm i garasjen.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

2.3.2.2 AREAL

1. etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 26 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje		26 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

STRANDVEGEN 71 – ENEBOLIG

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.3.22.3 Terrengforhold

TG3
TG3
TG3
TG3
TG3

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

- A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
- A.2.13.1 Vannledninger
 - A. Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og
- 2.13.4.2 lignende varmesentraler)
- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlagning og komfyrvakt

[illegible]

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.5	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.3.4	Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.2.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.3.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.3.3	Ventilasjon	TG1
A.2.3.5	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	TG1
A.2.4.3	Ventilasjon	TG1
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.22.1	Utvendige trapper	TG1
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	TG1

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

A.2.1.8 Kontroll i tilleggende konstruksjoner

TGiU

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.14.1 Radon

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

A.2.2 Kjøkken

A.2.2 Kjøkken

A.2.3 Toalettrom

A.2.5 Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.3.21.1 Byggegrunn

A.3.21.2 Fundamenter

A.3.22.7 Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

A.3.23 Geologiske forhold

A.3.23.1 Skredfare

A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.14.1 Radon

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

A.3.22.1 Utvendige trapper

A.3.22.2 Forstøtningsmurer

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 180 000 - 420 000

TG3

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



3.2 Strandvegen 71 – Enebolig



Byggeår: 1977

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad underetasje - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling. Det er luke på vegg for tilkomst til stoppekran og røropplegg. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble utført arbeid på røropplegg i badet i 2020.



TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er våtromsplater på vegger, panel i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er mangelfull silikonfuge under våtromsplater.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det må utføres lokale utbedringer for å unngå fuktpåkjenninger i underkant av våtromsplater.

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

Det er sprekker i oppkant på vinylbelegg ved dør. Det er ikke tett rørgjennomføring i vegger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Mangelfullt tetting rundt rørgjennomføringer og ved gulvbelegg kan føre til fuktlekkasjer i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000



TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Vannrør av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast med noe utskiftinger/reparasjon.

Vurdering/Avvik:

Kobberrør er fra byggeår og ca 50 år gamle.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kobberrørene er fra byggeåret og har oppnådd høy alder; det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Naturlig ventilasjon i himling.

Vurdering/Avvik:

Elektrisk avtrekk er montert bak dusjkabinett og har begrenset funksjon. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til badet, luftespalte ved dør e.l.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avtrekket bør utbedres slik at viften får tilfredsstillende funksjon, og det bør etableres tilstrekkelig tilluft til badet, for eksempel med luftespalte ved døren. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader over tid.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling. Det er luke på vegg for tilkomst til stoppekran og røropplegg.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Beskrivelse:

Det er tilgang til veggkonstruksjon i luke til røropplegg og stoppekran ved toalett, og det er ikke utført hulltaking. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 9,9 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekter som er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert, og tilstanden kan derfor ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser; dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell lekkasjerisiko og bør tas med i vurderingen ved planlagt oppgradering.

A.2.1 - Bad 1. etasje - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bad i 1. etasje med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, servant med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling. Badet er av eldre dato.



TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Vurdering/Avvik:

- På grunn av alder er det usikker fremtidig funksjon for vanntett sjikt og tette tilslutninger til sluk og gjennomføringer. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger er trolig fra 1990-tallet. Sluk fra byggeår har noe rust på skruer til klemring. Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes utskifting av det vanntette sjiktet i løpet av relativt kort tid på grunn av alder, da funksjonssvikt kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.

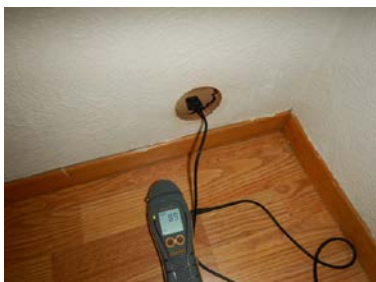
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000



TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det har tidligere vært boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



A.2.1 - Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Vaskerom i underetasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger. Skyllerkar, opplegg for vaskemaskin, ventil på vegg, vegghengt røropplegg. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble lagt nytt vinylbelegg på gulv ca 2010.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Det er panel på vegger og i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er noe sprekker i panelskjøter, stedvis dårlig overgang mellom panel og oppkant på gulvbelegg

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekker i panelskjøter og mangelfull overgang mellom panel og gulvbelegg bør utbedres, da forholdene gir redusert overflatefinish og kan medføre videre oppsprekking og fuktproblemer.

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble lagt nytt vinylbelegg i 2010.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv, plastsluk. Malt panel på vegger. Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og toppvinylbelegg ved dør, men det er ca 65 mm oppkant på vinylbelegget ved dør, og fallforhold vurderes å være ok.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon, og det er registrert øvrige avvik.
- Våtsoner bak skyllekar har ikke dokumentert tettesjikt.
- Det er mangelfull tetting mellom underkant panel og gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Panelvegg bak skyllekar må beskyttes mot fuktpåkjenninger. Det må påregnes lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 20 000

TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er vannrør av kobber. Avløpsrør av plast, plastsluk.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon i henhold til punkt C.5. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør vann- og avløpsledningene følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt; det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er naturlig avtrekk i vaskerommet.

Vurdering/Avvik:

- Det er kun luftventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) i vaskerommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er kun naturlig ventilasjon i vaskerommet. Ventilasjonen bør følges opp og forbedres ved behov, da løsningen kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, ventil på vegg, vegghengt røropplegg.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerommet. Det er utført fuktsøk med Protimeter og det er målt 9,7 vekt-% fukt i bunnsvill og bakside panel mot vaskerommet som er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, og oppbygning og funksjon kan derfor ikke verifiseres. Nærmere undersøkelser anbefales ved behov, særlig ved tegn til fukt eller lekkasje.

A.2.1 - Vaskerom leilighet - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger. Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon på vegg. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at vaskerommet ble etablert ca 2010.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er panel på vegger og i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er mangelfull tetting mellom veggpanel og sokkelfliser. Det er for liten avstand mellom underkant veggpanel og gulvfliser.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Mangelfull tetting mellom veggpanel og sokkelfliser samt for liten avstand mot gulvfliser bør utbedres for å redusere risikoen for fuktpåvirkning og skader på veggpanel.

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er fliser på gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Områder med bom flis og riss eller sprekker i fuger bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risikoen for videre skade og fuktinntrenging.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Det er ukjent type vanntett sjikt under fliser. Malt panel på vegger.

Vurdering/Avvik:

Sluk er feilmontert og ligger på høyde med overkant flis. Det er ikke tegn til slukmansjett og det er ukjent tetting mellom flis og sluk.

Det er ikke dokumentert tettesjikt i våtsone bak skyllekar.

Det er mangelfull tetting mellom underkant av panel og sokkelfliser.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes omfattende utbedring eller utskifting av vanntett sjikt og sluktilslutning i løpet av relativt kort tid. Feil utførelse og manglende slukmansjett medfører risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
- Det må påregnes lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er vannrør av kobber, avløpsrør av plast, plastsluk. Vegghengt røropplegg.

Vurdering/Avvik:

Kobberrør er fra byggeår og ca 50 år gamle.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kobberrørene er fra byggeåret og har høy alder, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Anlegget bør følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting bør planlegges.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er naturlig ventilasjon på vegg. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til vaskerommet.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende tilluft/overstrømning til vaskerommet.
- Ventilasjonen består kun av lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon, det vil si naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig tilluft/overstrømning til vaskerommet, og ventilasjonen bør forbedres da dagens naturlige ventilasjon gir begrenset luftutskifting.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon på vegg.

TG2 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerommet. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 9,2 vekt-% fukt i bunnsvill/utforsingslekt som er tørt.

Vurdering/Avvik:

Panelvegger mot både vaskerom og gang er kledd med dampsperre/plast på bakside. Det er ikke observert tegn til skader på befaringsstidspunkt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonens oppbygning og vurdering av eventuell utbedring, da dampsperre på baksiden av panelveggene er feil utført og kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Forholdet må overvåkes.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt kan ikke verifiseres, og våtrommet bør følges opp med jevnlig observasjon; manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte fuktskader som kan utvikle seg før de oppdages.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering/Avvik:

I underetasje er det målt 20 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom, 18 mm høydeforskjell på 2 meter i gang. Det er målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i stue leilighet. I 1. etasje er det målt høydeforskjeller mellom 5 og 14 mm.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Stoppekran bak luke i vegg i bad i leilighet i underetasje.

Vurdering/Avvik:

Vannrør av kobber er fra byggeår og ca 50 år gamle.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannrørene er ca. 50 år gamle, og det anbefales jevnlig kontroll samt planlegging for fremtidig utskifting, da alderen medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Avløpsrør av plast fra byggeår.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereider

Årstall: 2009

Beskrivelse:

200 liter vv-bereider fra 2009 i vaskerom i leilighet. Felles for både hovedbolig og leilighet.

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG2 A.2.13.4.2 - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)

Beskrivelse:

Det er installert luft/luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på service av luft/luft-varmepumpen, eller det er mer enn to år siden siste service.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen i henhold til produsentens serviceintervall, da manglende eller utdatert service kan medføre redusert funksjon og økt risiko for driftsstans.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

Det er montert utvendig vannutkast.

Vurdering/Avvik:

Vannrør er eldre enn 33 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannrør til utvendig vannutkast er eldre enn 33 år og bør følges opp med jevnlig kontroll samt planlegging for fremtidig utskifting, da alder gir økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er krav til radonmåling ved utleie av bolig.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Beskrivelse:

Det er innredet hybelleilighet på ca 45 m² i underetasje som inneholder stue/hall, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og gang. Boligen er registrert med 1 boenhet i Matrikkelen, og leiligheten vil ikke være godkjent som egen boenhet.

A.2.2 - Kjøkken 1. etasje - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin., fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.



TG1 A.2.2.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er panel på vegger, takessplater i himling.

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv.

TG2 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Beskrivelse:

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for vann- og avløpsledningene. Rørøpplegg fra byggeår.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør vann- og avløpsledningene følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt. Det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

Vurdering/Avvik:

- Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon er usikker på grunn av høy alder, over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting på grunn av alder, da det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.5 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er uisolert ventilasjonskanal til luftehatt på kryploft.

Vurdering/Avvik:

Det er uisolert ventilasjonskanal til luftehatt på kryploft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonskanalen på kryploftet bør isoleres for å redusere risikoen for kondens.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

Det er laminat innredning med profilerte fronter.

Det er påvist fuktskjolder på skapfronter, men det opplyses om at fronter på kjøkkenet skal skiftes. Takstrappen forutsetter at dette er utført.

A.2.2 - Kjøkken leilighet - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.



TG1 A.2.2.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er panel på vegger og i himling.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er laminat på gulv.

TG2 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Beskrivelse:

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Vurdering/Avvik:

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vann- og avløpsrør fra byggeåret bør følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt. Alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

Vurdering/Avvik:

- Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av høy alder, over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør ventilatoren følges opp jevnlig, og utskifting planlegges ved funksjonssvikt eller redusert avtrekk. Det er økt risiko for driftsstans og utilstrekkelig ventilasjon.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader, svelling, avflassing og fuktskjolder på innredningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder på innredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malet/tapetserte vegger. Toalett og servant. Ventilasjon i himling.



Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG1 A.2.3.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er malt tapet på vegger, takessplater i himling.

TG1 A.2.3.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv.

TG1 A.2.3.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er naturlig ventilasjon i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

TG2 A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Beskrivelse:

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Vurdering/Avvik:

Vann- og avløpsrør fra byggeår

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vann- og avløpsrør fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

TG1 A.2.3.5 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ukjent tetting rundt ventilgjennomføring i tak. Det er observert dampspærre av plast bak himling på kryploft.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Underetasje har panel på vegger og himling.

1. etasje har malte/tapetserte vegger. Takessplater i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er stedvis overflateslitasjer på gulv og vegger, stedvis sprekker i panelskjøter. Noe eldre standard.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflateslitasjer og sprekker i panelskjøter bør utbedres ved behov, og overflatene må påregnes vedlikeholdt eller oppgradert som følge av alder og eldre standard.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Underetasje har laminat og vinylbelegg på gulv.

1. etasje har laminat og vinylbelegg på gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe skader/slitasjer på gulvoverflater i form av riss, sprekker, fuktskader eller svelling.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skader i gulvoverflatene bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak, og utbedres ved behov for å hindre videre utvikling og følgeskader.

TG1 A.2.4.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i mur-/lettklinkerblokker som er kledd med asfaltapp, utlektet, isolert og kledd med panel innvendig.

TG2 A.2.5.1 - Overflater - Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er panel på vegger, panel i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er boret inspeksjonshull i vegg under trapp mot terreng og det er observert asfaltapp på grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltapp i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 15 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt som vurderes å være tørt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Konstruksjonen har fuktsikring med asfaltapp som ikke benyttes i tilsvarende konstruksjoner i dag; det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene og nærmere undersøkelse ved tegn til fukt eller skader, da det kan oppstå fuktrelaterte skader over tid.
- Det kan være andre fuktforhold i andre deler av underetasje. Fuktforhold ved grunnmur kan variere en del med årstider.



TG2 A.2.5.2 - Overflater - gulv

Beskrivelse:

Det er laminat og vinylbelegg på gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe stedvis sprekker og fuktskjolder i laminatskjøter på gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skadde gulvoverflater bør utbedres eller skiftes ved behov for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og utseende. Forholdet må overvåkes.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



TG1 A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår kledd med dekorstein.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Yttervegger er kledd med stående bordkledning fra byggeår. Huset ble malt utvendig i 2026.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende gnagesikring (musetetting) ved ytterveggene.
- Det er begrenset eller manglende lufting bak kledningen. Noe stedvis mindre fuktskader.
- Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av utvendig vinduslister på ene soverommet i 1. etasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende gnagesikring ved ytterveggene for å redusere risikoen for skadedyrinntrenging og skade på konstruksjonen.
- Luftingen bak kledningen bør forbedres, da begrenset eller manglende lufting kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader.
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass, i all hovedsak fra byggeår. Det er noen nyere vinduer med 2-lags energiglass fra 2005 og 2012.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert avvik ved detaljer, det mangler sålebensbeslag under noen vinduer i underetasje, og innpussing i underkant er tilnærmet flat. Det er brukt feil type bordkledning rundt utvendig omramming på ene vinduet.
- Vinduenes alder gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. De fleste vinduene er over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Beslag og vannbord bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader i tilstøtende konstruksjoner. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.
- Vinduenes alder medfører usikker fremtidig funksjon, og jevnlig kontroll samt planlegging for fremtidig utskifting bør påregnes på grunn av økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE

**Beskrivelse:**

Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av sponplater. Det er utført fuktmåling med Protimeter i takgjennomføringer uten å avdekke unormale forhold.

TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Årstall: 2002

Beskrivelse:

Yttertak er tekking med shingelpapp. Inspisert fra taket. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble skiftet i 2002.

Takrenner, beslag og taknedløp av metall.

Vurdering/Avvik:

- Yttertaket har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da tekkingens alder er over 18 år.
- Det er dårlig fuger rundt luftehatte samt noe rustskader på beslag.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Taktekkingens alder medfører usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå lekkasjer og behov for akutt utbedring ved svikt.
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG2 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak
Beskrivelse:

Utvendig pipe er kledd med murstein. Det er støpt toppdekke og stålppe øverst på pipestokk. Beslag av metall rundt pipegjennomføring ved takfot.

Vurdering/Avvik:

Det er noe mangelfull innfesting på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Ene kantbeslaget rundt pipe bør festes med popnagler e.l. for å unngå løsriving ved kraftig vind etc.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende
TG1 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner
Beskrivelse:

Terrasse på ca 48 m² mot nord. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk og levegger av treverk. Trapp til hage.

Veranda mot vest på ca 16 m². Oppført i trekonstruksjoner understøttet av tresøyler. Det er terrassebord på gulv, rekkverk av treverk, trapp til gårdsplass. Det er montert tett trapesplater av metall under veranda.

Trapperepo på ca 10 m² foran inngang mot øst. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Trapp av treverk.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk har ikke høyde eller lysåpning i henhold til forskrift på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at krav til høyde og lysåpning ivaretas.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.1 - Byggegrunn

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker. Malt i 2026.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Det er fuktsikring med knotteplast mellom grunnmur og terreng. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at drenering ble utbedret i 2005, men ukjent hva og hvor mye som ble gjort.

Vurdering/Avvik:

- Det er stedvis manglende klemlist på knotteplast under trapperepo. Det er grunn til å overvåke tilstanden, da det er ukjent hva og hvor mye som ble utbedret ved dreneringen i 2005.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tilstanden bør overvåkes jevnlig, da dreneringen er fra 2005 og omfanget av tidligere utbedringer er ukjent; redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinnsig mot grunnmur.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

TG1 HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

Det er utvendig trapper av treverk. Betongheller i skrånende terreng mot inngang til underetasje.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler rekkverk/håndløper på begge sider av trappene.

TG1 HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Det er forstøtningsmurer av betong ved inngangsparti til underetasje. Støttemurer av forskalingsblokker med rekkverk/støyvegg av treverk mot øst.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved høydeforskjell over forskriftskravet. Rekkverk eller annen forsvarlig sikring må etableres.

TG3 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en garasje på eiendommen. Støyvegg av mur og treverk mot veien mot øst.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Vurdering/Avvik:

Det er skrånende terreng med betongheller ned mot inngang til underetasje. Tilnærmet flatt terreng rundt deler av boligen forøvrig.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrengnet bør legges om slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren og inngangen til underetasjen; tiltak må påregnes i relativt kort tid for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000



A.3.22.7 - Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

Beskrivelse:

Det er opplyst i tidligere egenerklæring at opprinnelig utvendig oljetank er fjernet. Ikke videre vurdert.

A.3.23 - Geologiske forhold

Marin leire

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire i grunnen.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene? **Ja**

Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn? **Ja**

Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn? **Nei**

Det ble utført el-tilsyn 19.4.2024 uten å avdekke avvik. Tilsynsrapporten er fremlagt uten avvik, og det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget av takstingeniøren. Men gjør oppmerksom på at el-tilsyn ikke er en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Nei**

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Nei**

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektroaglig person? **Nei**

Sikringsskap med automatsikringer. Det er ble utført el-tilsyn 19.4.2024.

3.3.1 BILDER



Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



3.4 Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk.

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

Det er innredet hybelleilighet i underetasje. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	21.09.2026
Estimert markedsverdi	2 950 000

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

4.2 Teknisk verdi

Strandvegen 71 – Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 865 255
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 639 365
Teknisk verdi Strandvegen 71 – Enebolig (avrundet fra 3 325 890)	3 350 000
Strandvegen 71 – Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 157 500
Teknisk verdi Strandvegen 71 – Garasje (avrundet fra 192 500)	190 000
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	6 215 255
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 2 796 865
Teknisk verdi alle bygg	3 540 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	1 200 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	4 740 000

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Holmevegen 9, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1966 Soverom: 4	05/13/2025	2 800 000	2 800 000	19 310 Areal: 145 m ²
Strandvegen 94, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1966 Soverom: 4	05/21/2024	2 790 000	2 800 000	15 642 Areal: 179 m ²
Strandvegen 62, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1973 Soverom: 3	02/12/2025	3 690 000	3 690 000	24 276 Areal: 152 m ²
Strandvegen 81, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1953 Soverom: 5	02/08/2024	2 490 000	2 450 000	14 759 Areal: 166 m ²
Hovstøylvegen 17, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1961 Soverom: 0	08/25/2023	2 990 000	2 850 000	17 066 Areal: 167 m ²
Joakimbakken 18, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1968 Soverom: 3	02/12/2025	4 190 000	4 030 000	17 991 Areal: 224 m ²
Nesevegen 19, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1951 Soverom: 5	06/16/2023	3 590 000	3 590 000	18 131 Areal: 198 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

18 042 kr

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	04.08.1976		Nei
Infoland	14.09.2026		Nei
Matrikkeldata	15.09.2026		Nei
Reguleringsplaner	15.09.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKESESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasje» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

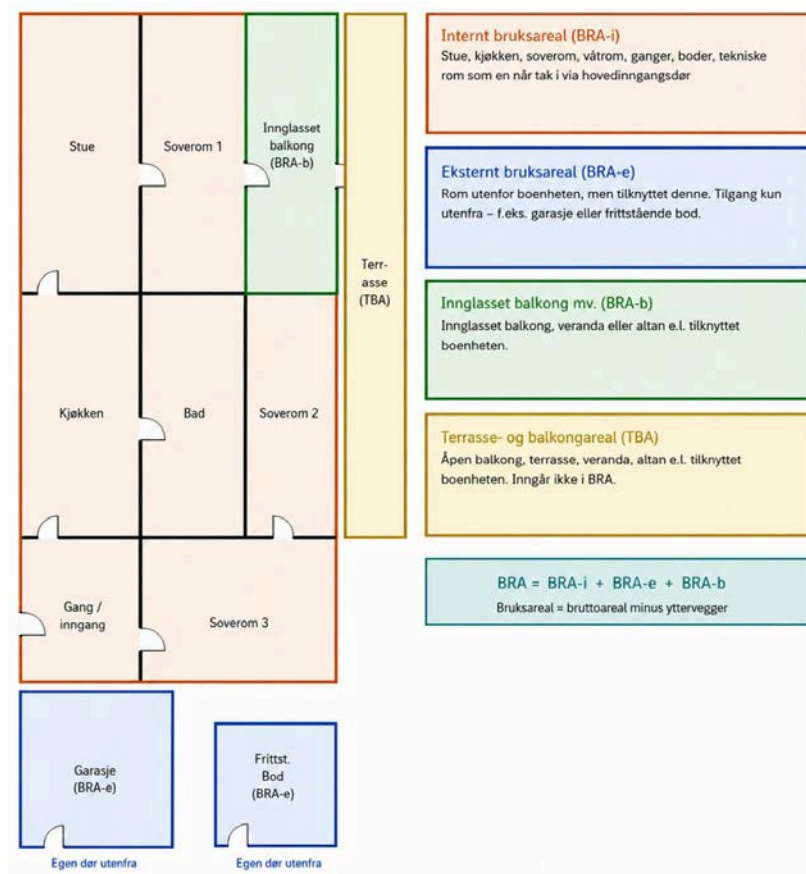
AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
 Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

Roger Birkeland har utdanning innen eiendom fra NBT/Norges Eiendomshøyskole og Norsk Takst/Norges Eiendomsakademi innen tilstandsrapport og verditaksering av bolig, næringsbygg og tomter, samt skadeskjønn. Takstmann har også REV godkjenning (Recognized European Valuer) innen taksering av næringsbygg fra Norsk Takst/TEGOVA, og har drevet med taksering av eiendom siden 2006.



møretakst



BIRKELAND
TAKSERING AS

Adresse: Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK
Matrikkel: Gnr 25: Bnr 226 ,225 ...
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	25.09.2026	Tilstandsrapport 25.9 2026

Takstrapporten er utarbeidet i Sinec Takst, et produkt fra Sinec Systems AS.
post@sinecsystems.no

ambita

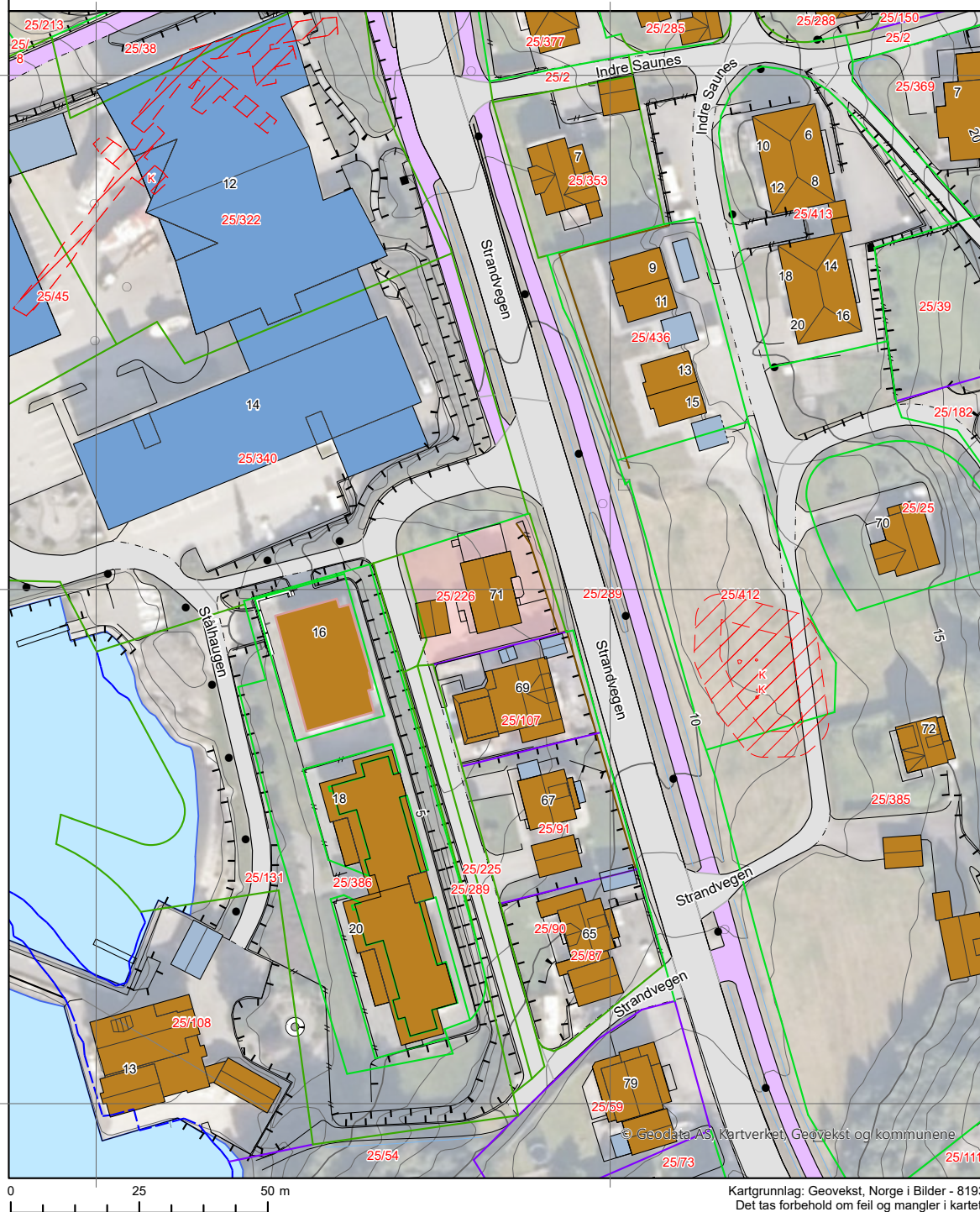
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/25/226/0/0

Eiendomsgrenser

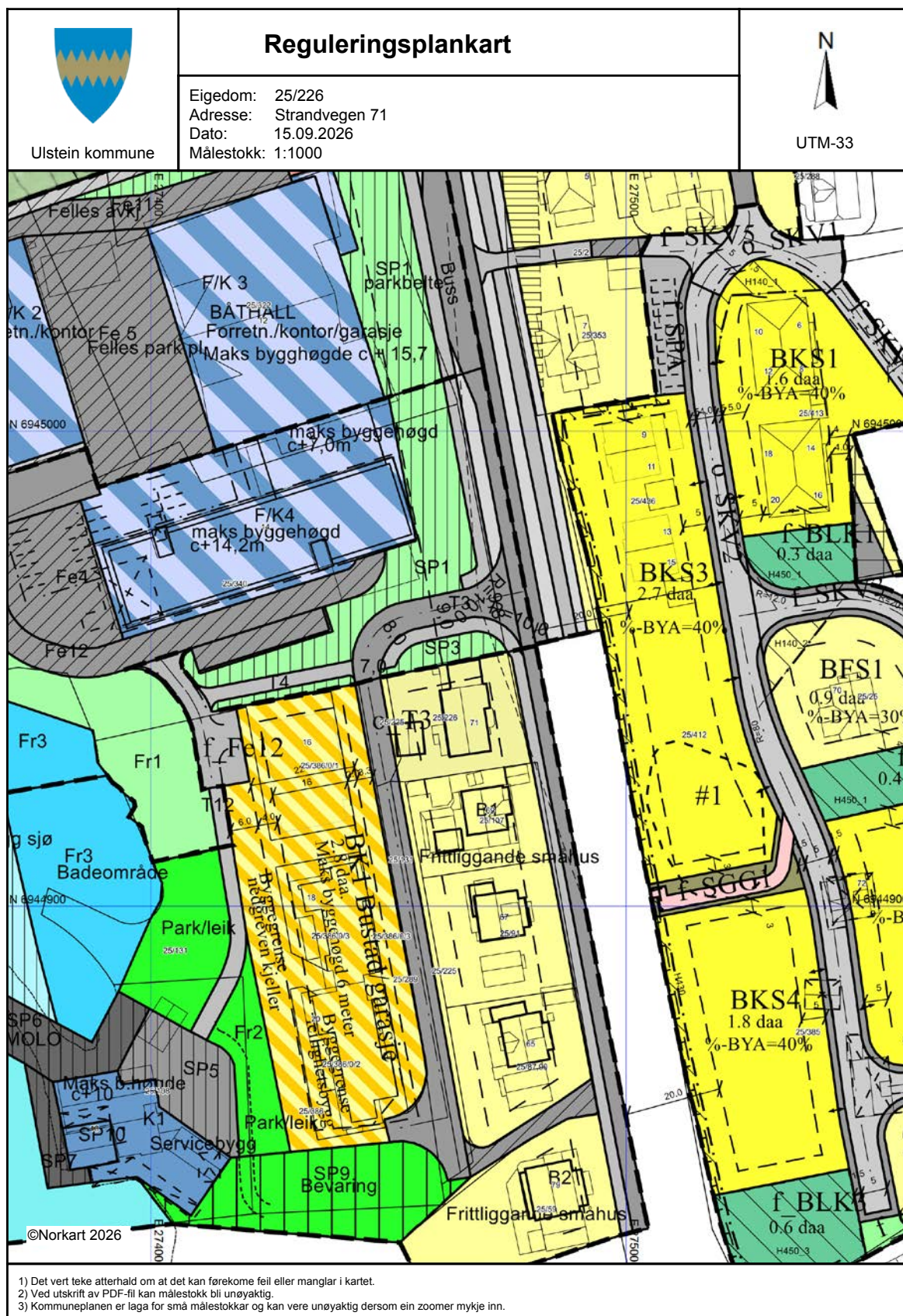
- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm |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



Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2026



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



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
Frittliggende småhusbuseiend	
Område for kontor	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)	
Kjørevei	
Anna veggrunn	
Gang-/sykkelvei	
Gangveg	
Hamneområde i sjø	
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)	
Friområde	
Park	
Anlegg for lek	
Badeområde	
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)	
Privat veg	
Parkbelte i industristok	
Privat småbåthamn (land)	
Privat småbåthamn (sjø)	
Vass- og avløpsanlegg	
Område for telekommunikasjon	
Frisiktsone ved veg	
Bevaring av anlegg	
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)	
Felles avkjørsel	
Felles gangareal	
Felles parkeringsplass	
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)	
Forretning/Kontor	
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
Grense for restriksjonsområde	
Grense for bevaringsområde	
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)	
Bustader - frittliggende småhus	
Bustader - konsentrert småhus	
Energiplanlegg	
Leikeplass	
Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-2)	
Kjørevei	
Gangveg/gangareal/gågate	
Annan veggrunn - tekniske anlegg	
Annan veggrunn - grøntareal	
Parkering	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
Turveg	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabler)	
Sikringsone - Frisikt	
Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastruktur	
Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grøntstruktur	
Bandlegging for regulering etter PBL	
Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)	
Føresegningsområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
Sikringssonengrense	
Infrastrukturgrense	
Bandleggingsgrense noverande	
Føresegnsgrense	
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
Regulerings- og utbyggingsplanområde	
Planen si avgrensing	
Faresonegrense	
Formålsgrense	
Eieidomsgrense som skal opphevast	
Byggjegrænse	
Planlagt buseiend	
Bygningar som inngår i planen	
Bygningar som skal fjernast	
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Arkivsak 2006/1366. 1.12.06/26.01.07/29.03.07/**30.09.2014**

REGULERINGSPLAN INDRE SAUNES – ENDRING BORGSTEIN AS REGULERINGSFØRESEGNER

Nemningar i føresegnene er som i plan/føresegner for Indre Saunes, godkjend 15.12.05
Siste revisjon vedteke i kommunestyret 05.02.2015, sak KST PS 15/7

§ 1 GENERELT

- 1.1 Reguleringsføresegnene gjeld området som er vist med reguleringsgrense på kart sist dat. 26.01.07.
- 1.2 Planområdet er regulert til fylgjande formål i samsvar med plan- og bygningslova, § 25:
- | | |
|--------------------------------|--------------|
| 1. Byggjeområde | |
| - Forretning/kontor | F/K 4, F/K 5 |
| 3. Offentlege trafikkområde | |
| - Køyreveg | T 3 |
| - Gang- og sykkelveg, fortau | T 4, T 12 |
| - Anna trafikkareal | |
| 4. Friområde | Fr 1 |
| 6. Spesialområde | |
| - Parkbelte | SP 1 |
| - Privat småbåthamn | SP 11 |
| - Privat småbåthamn - opptrekk | SP 13 |
| - Privat småbåthamn – molo | SP 14 |
| 7. Fellesområde | |
| - Felles parkering | Fe 4 |
| - Felles avkøyrsløp | Fe 12 |

§ 2 FELLESFØRESEGNER

- 2.1 Teknisk utval kan gjere unntak frå plan og føresegner innanfor fastsette rammer i plan- og bygningslova med vedtekter.
- 2.2 Bygg skal plasserast innanfor dei viste byggjegrensene.
- 2.3 Kommunen skal ved handsaming av byggjesaker og situasjonsplanar sjå til at bygg og utomhusanlegg får god form og materialhandsaming.
- 2.4 Det er ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med planen med føresegner.
- 2.5 For forretning og kontor skal det opparbeidast 1 parkeringsplass pr. 40 kvm golvareal. Innfor byggjeområde F/K5 skal parkeringsdekning for kantinekjøkken vere 1 p-plass

pr. 50 m² golvareal. Golvarealet for felles kantine for heile Stålhaugenområdet skal haldast utanfor utrekningssgrunnlaget for parkeringsdekning.

- 2.6 Tiltak i sjøen krev godkjenning i medhald av "Lov om havner og farvann".

§ 3 BYGGJEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR (F/K)

- 3.1 Bygg skal nyttast til blanda formål for forretning og kontor. Plan 1 i F/K 4 kan alternativt heilt eller delvis nyttast til parkering.
- 3.2 Eventuelle forretningar skal vere retta inn mot næringsliv og maritim verksemd. Rein detaljhandel med daglegvarer, manufaktur og liknande er ikkje tillate.
- 3.3 Bygg skal plasserast innfor dei viste byggjegransene. For F/K 4 er tillaten bygghøgde som vist på plankartet. For F/K 5 er det tillate å føre opp bygg i 3 etasjar med maks. gesimshøgde kote 14, 7. Mindre oppbygg for trapper og heisar er tillate å føre opp inntil 1,5 m over oppgjevne høgdeavgrensingar.

Eventuelt bruksareal i kjellar er tillate utbygd i uavgrensa omfang.

§ 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (T)

- 4.1 Nytt kryss med riksvegen og gangveg langs riksvegen skal utførast etter detaljplan i samråd med Statens vegvesen.
- 4.2 Gangveg langs riksvegen frå nytt riksvegkryss (T 3) til riksvegkryss for Glopen skal vere opparbeidd og ferdigstilt før bustader i område BK 1 vert tekne i bruk (jfr. reguleringsplan med føresegnar for Indre Saunes godkjend 15.12.05).
- 4.3 Gangveg og fortau T 4 skal opparbeidast seinast samstundes med veg T 3.
- 4.4 Gangveg T 12 kan nyttast til køyring knytt til service og varelevering til K 1. Gangveg T 12 skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygg i område K 1 (jfr. reguleringsplan med føresegnar for Indre Saunes godkjend 15.12.05).

§ 5 FRIOMRÅDE (Fr)

- 5.1 Friområde Fr 1 skal opparbeidast seinast samstundes med ferdigstilling av bygg i område K1 (jfr. reguleringsplan med føresegnar for Indre Saunes godkjend 15.12.05).
- 5.2 Noverande naust i Fr 1 kan oppretthaldast eller erstattast, med bruk knytt til friområdet.

§ 6 SPESIALOMRÅDE (SP)

- 6.1 Parkbelte SP 1 skal opparbeidast samstundes med bygging i tilgrensande byggjeområde/fellesområde. Det er det tillate å leggje parkeringskjellar eller tekniske rom under terreng i område SP 1.

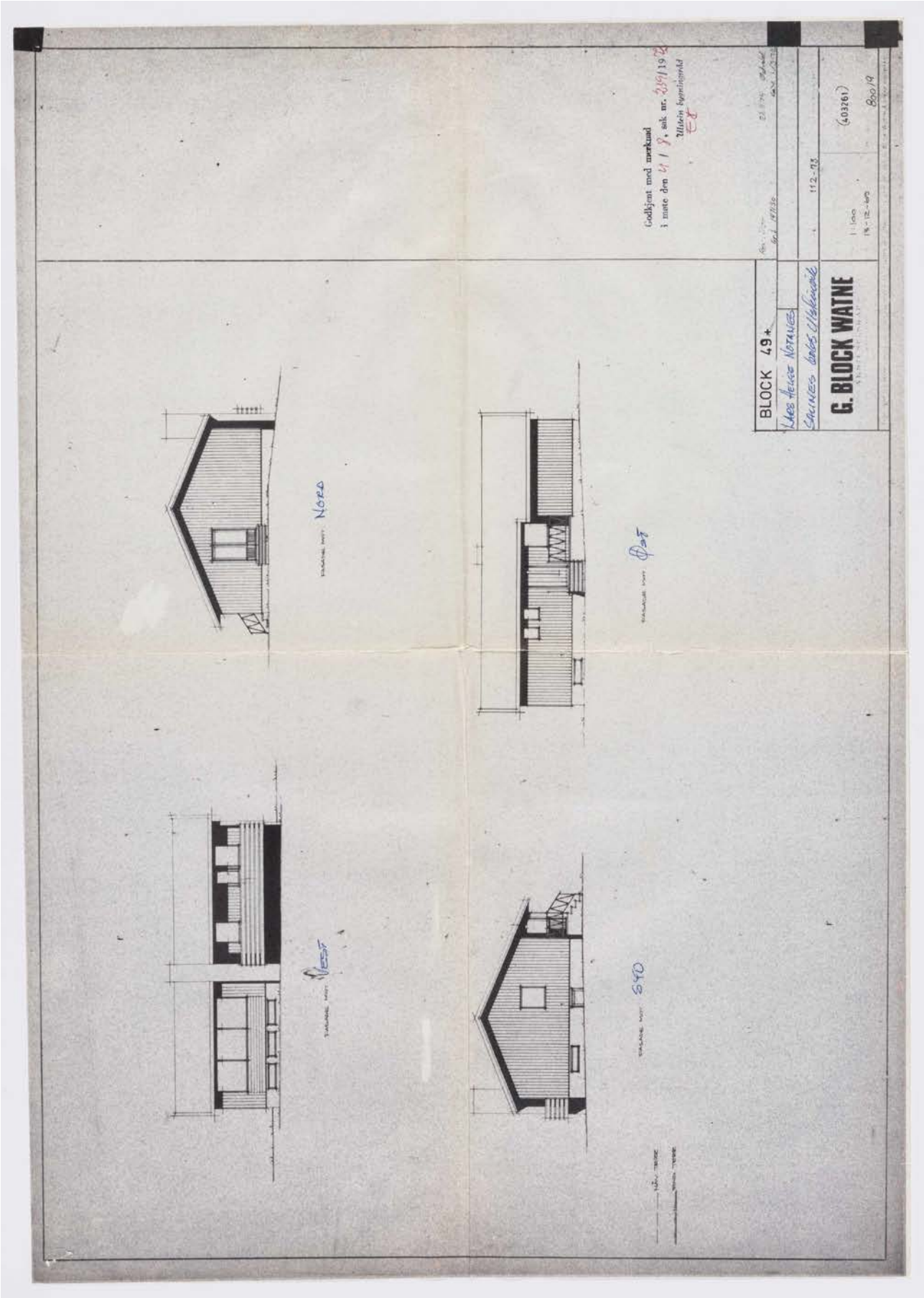
- 6.2 Utfylling i sjøen må berre gjerast med massar og på ein måte som ikkje medfører utvasking og ulemper for det marine miljøet. Ved opphald i fyllingsarbeidet, eller der fyllinga ikkje vert avslutta med kai, må det i tilstrekkeleg grad sikrast mot utrasing. Fyllingsfrontane skal ha ei tiltalande utforming med steinblokker lagde med avretta overflate og lik skråningsvinkel.

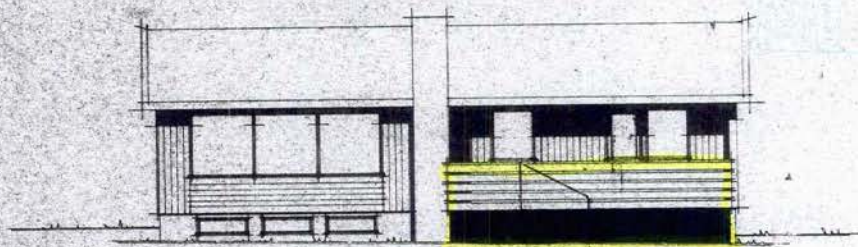
§ 7 FELLESOMRÅDE (Fe)

- 7.1 Felles parkeringsområde Fe 4 er felles for F/K 4, F/K 5 og brukarar av friområda.
- 7.2 Felles avkøyrsløp Fe 12 er felles for verksemdar i F/K 4 og parkeringsanlegg i bygg eller under terreng.

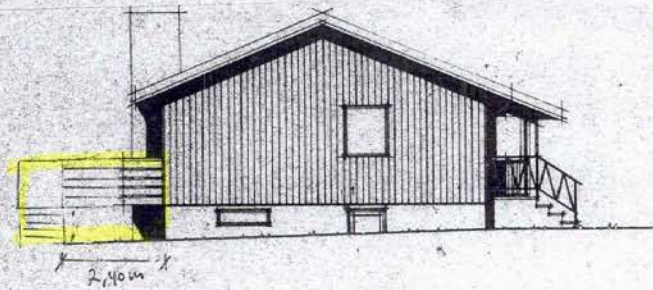
Jan Berset
ordførar





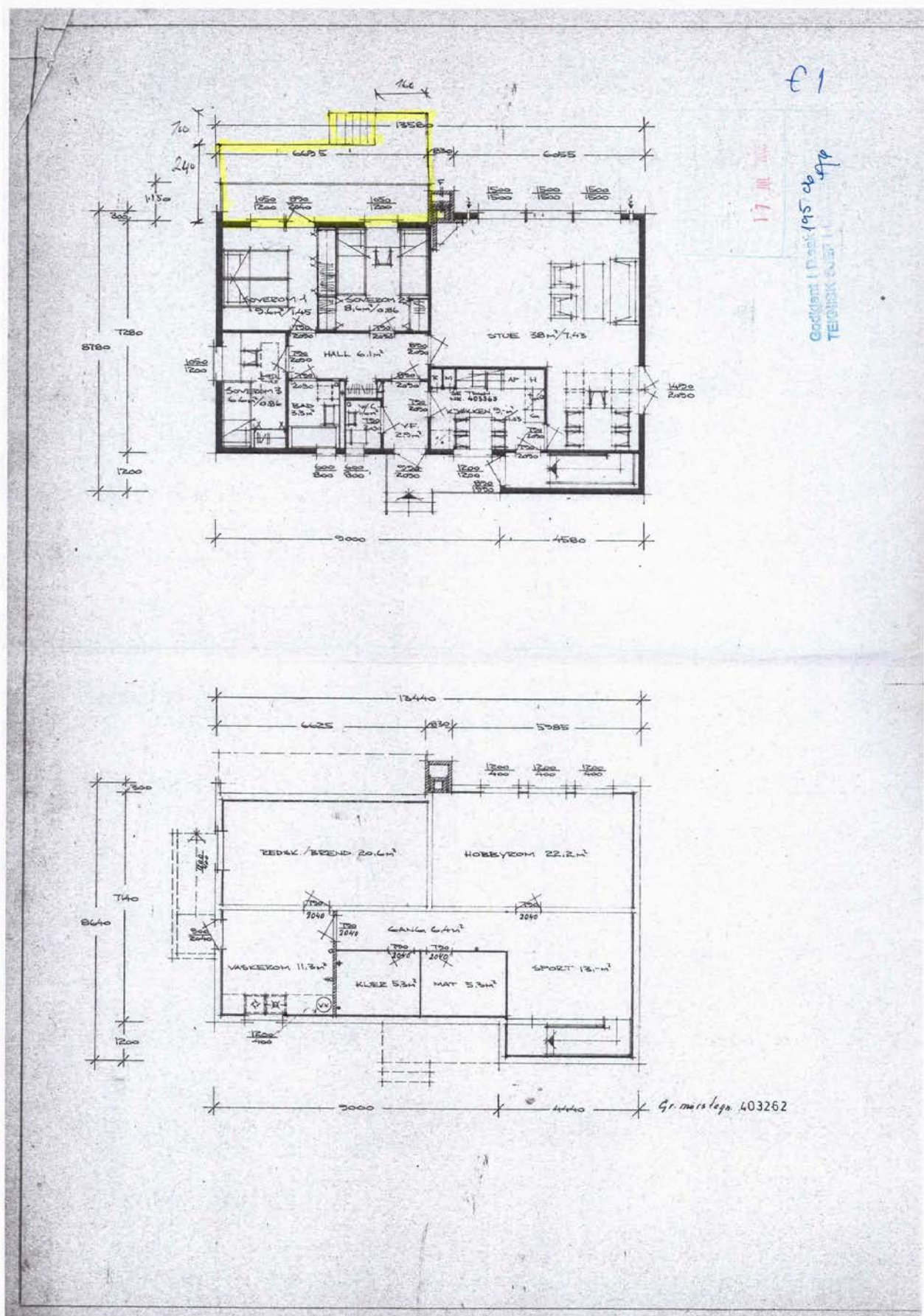


FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD

____ NØY TEGN
____ SØND TEGN

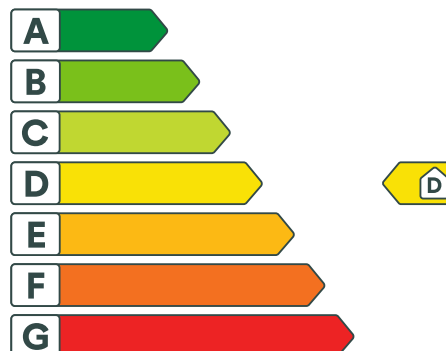




Energiattest



Adresse Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK	
Dato for energimerking 30.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-361627
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179522659
Gårdsnummer 25	Bruksnummer 226
Seksjonsnummer —	Brukseinsnummer 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 1977	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 186,0 m²	Oppvarma bruksareal 186,0 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
202,33 kWh/m²



Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK

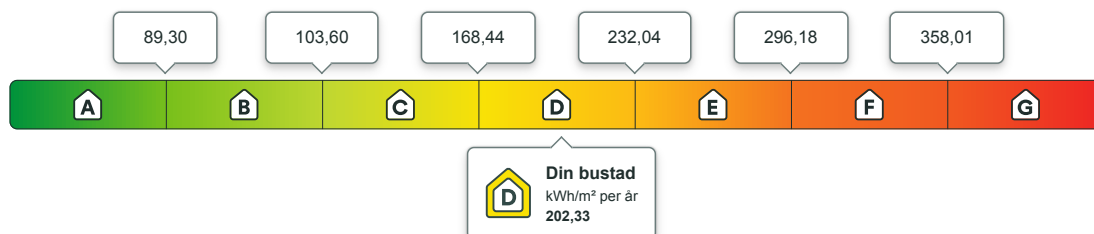


Energi

Berekna klimakorrigert vektet 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 vektet 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 35 594,12	kWh/m² per år 191,37
--------------------------------	--------------------------------

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 energimerkesystemet 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>



Strandvegen 71, 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



Strandvegen 71, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Redusér inne-temperatur

Ha en moderat inne-temperatur, 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: 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 veggen.

Nabolagsprofil

Strandvegen 71 - Nabolaget Saunes - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Stålhaugen	2 min 🚶
Linje 301, 305, 306, 310, 330, 338	0.1 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	26 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 7 min 🚶

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	17 min 🚶
447 elever, 27 klasser	1.4 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	21 min 🚶
324 elever, 25 klasser	1.6 km
Ulstein videregående skule	4 min 🚶
550 elever	2.9 km
Herøy videregående skule	26 min 🚶
301 elever	26 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Ulsteinvik	5 min 🚶
🚗 Quality Hotel Ulstein	9 min 🚶

«Fint å bo nær sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

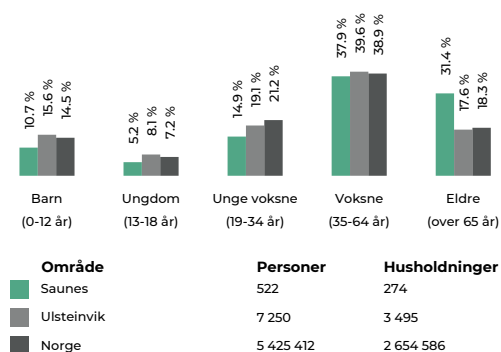
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år)	25 min 🚶
37 barn	1.9 km
Almejordet barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
65 barn	1.9 km
Støylane barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
127 barn	2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Ulsteinvik	5 min 🚶
Bunnpris Ulsteinvik	9 min 🚶
Post i butikk	0.8 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Gateparkering

Lett 81/100

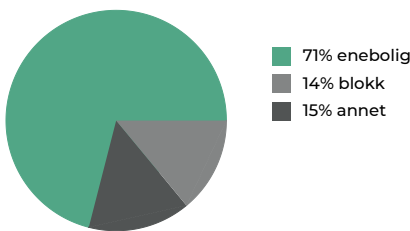
Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

 Ulstein barneskole ballbinge	17 min 
Ballspill	1.3 km
 Ulsteinvik skole	17 min 
Aktivitetshall, fotball	1.3 km
 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	10 min 
 Aktiv Trening Ulstein Varleite	5 min 

Boligmasse



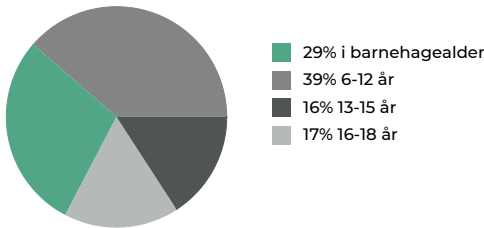
«Gåavstand til butikker og busstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

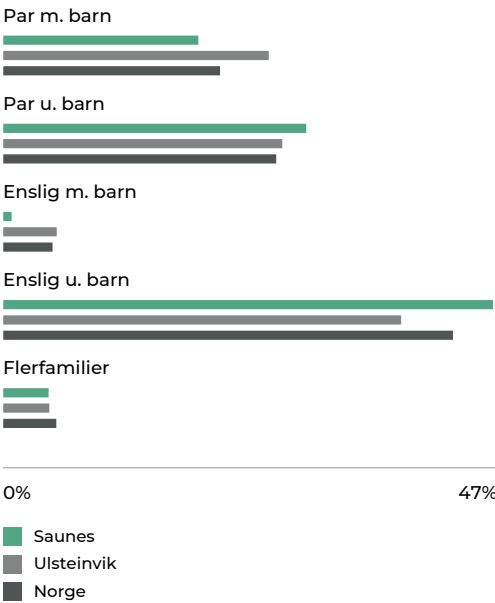
Varer/Tjenester

 AMFI Ulsteinvik	7 min 
 Apotek 1 Mørejarlen	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

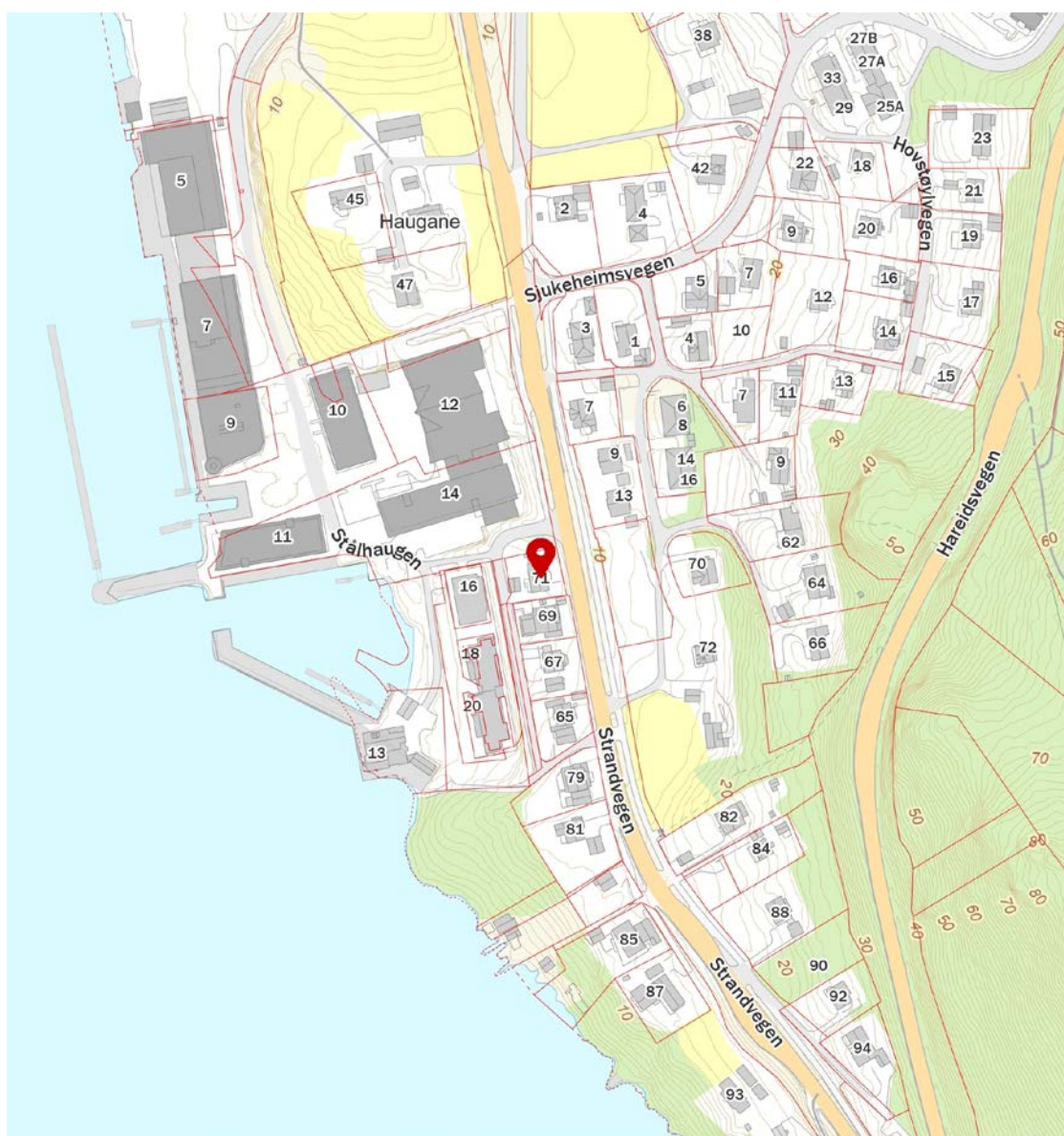
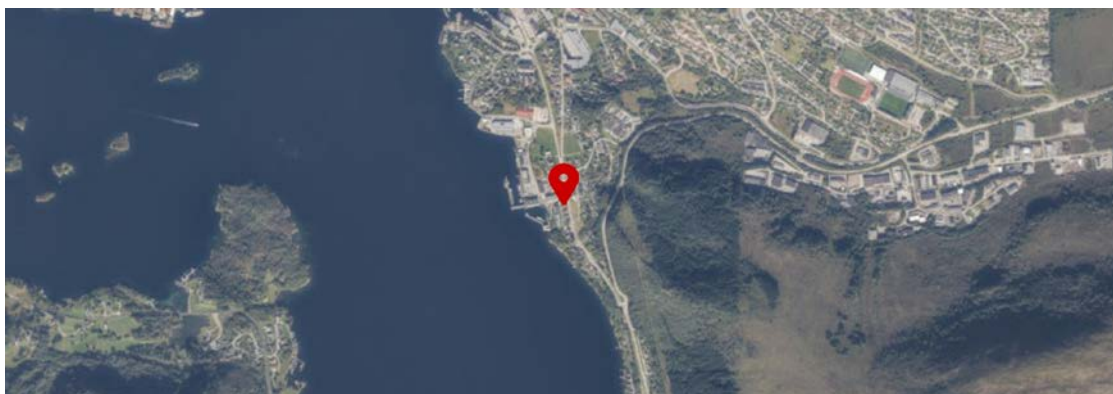


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separeert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

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

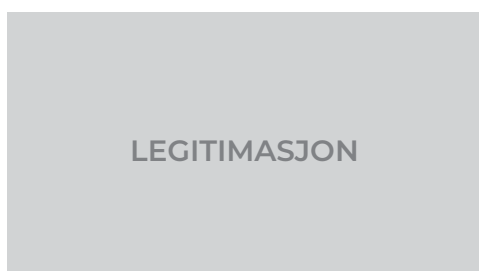
For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

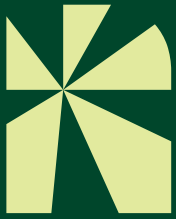
FINANSIERING

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: _____





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.