

Årekinna 6

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 5 290 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 260/298 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Årekinna 6

ULSTEINVIK - Flott familiebolig beliggende sentralt i Ulsteinvik | Nydelig utsikt | Gode solforhold | Garasje

Adresse	Årekinna 6 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 5 290 000,-
Omkostninger	Kr 151 240,-
Totalpris	Kr 5 441 240,-
BRA-i/BRA Total	260/298 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1980
Etasje	3
Soverom	4 (3 av disse mangler godkjenning) Bruksendring anbefales

Velkommen til Årekinna 6!

En stor og velholdt familiebolig beliggende på en nydelig utsiktstomt sentralt i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det gangavstand til flotte turområder. Det er også kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og Ulsteinvik sentrum.

Boligen er oppført i 1980 og fremstår i dag som velholdt og oppgradert med bakgrunn i byggeår. Boligen går over tre etasjer og kan skilte med nydelig utsikt, gode solforhold og en flott opparbeidet hage. Det er også oppført en garasje på eiendommen.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Vedlegg	37
Budgivning	91

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

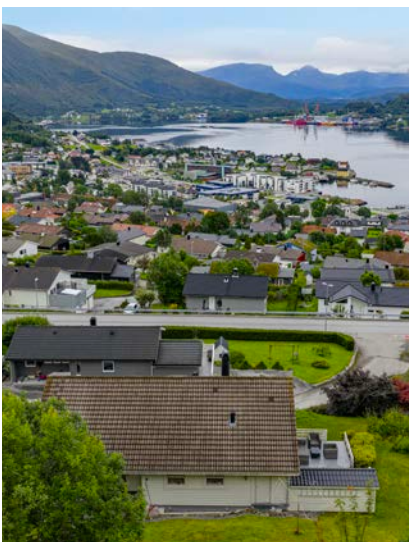
Eiendommen er beliggende i Årekinna i Ulsteinvik på en flott utsiktstomt som grenser til utmark/friområde.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte turstier. Det er også kort vei til barnehage, barne/ ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og Ulsteinvik sentrum

ADKOMST

Kommunal adkomstvei.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Årekinna 6, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0040/26

SELGER

Reidar-Magne Vikebakk

MATRIKKEL

Gårdsnummer 7, bruksnummer 571, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 802 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående sørvendt tomt grunn opparbeidet med trapper og forstøtningsmurer, klesstativ, skiferheller, belegningsstein, betongheller, plen, beplantning. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har nydelig utsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.08.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1980

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen består av sprengsteinfylling på fjell, med fundamenter av betong.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker som er murpusset og malt. Det er opplyst at lettklinkerblokkene er av typen Langevågstein.

Dreneringen består av drenerende masser, og grunnmuren har fuktsikring med asfaltmaling og knotteplast.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med asfaltplater og en liggende, malt bordkledning. 15cm isolasjon i vegger og 20cm i gulv/tak i følge selger.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er utført med sperrer og limtre, og har et undertak av asfaltplater og papp. Taktekkingen består av betongtakstein. Det er et takvindu av tre med utvendig kledning av metall.

Takrennesystemet er av metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er konstruert som bjelkelag med gulvbord.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med trelags, tolags og enkle glass. Ytterdørene er av tre, og det er en skyvedør i metall med glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en veranda i tre med terrassebord, som er underkledd med metallplater, og et rekkverk av malt tre. Tilknyttet verandaen er en bod i trekonstruksjon med metalltak. Utvendige trapper er av tre med trappetrinn av tre og metall, samt en hagetrapp av stein og betong. Forstøtningsmurer er av naturstein og betong, med delvis malt trekkverk.

GARASJE

Garasjen har taktekkning av betongstein og metall, med takrenner av metall. Takkonstruksjonen består av sperrer som er underkledd med asfaltplater. Ytterveggene er i bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Grunnmur, fundamenter og ringmur er av betong, og gulvet er av betong. Boder i tilknytning til garasje har gulv av singel. Vinduene er av tre med enkle glass, og garasjen har en leddport av plastbelagt stål. Elbil-lader fra Zaptec er montert i garasjen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Taktekkingen og undertaket er eldre enn 18 år, og får som følge av dette tilstandsgrad 2 i henhold til gjeldende

forskrift.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Mer enn halvparten av forventet levetid for takrenner og beslag er passert.
- Det er ikke montert snøfangere. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet bør vurderes og montere snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det er påvist noen glassruter som er punkterte. Selger opplyser at to glassruter og rute i takvindu vil bli utskiftet i løpet av høsten.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

- Karmene på vinduer på værutsatte deler av fasadene er noe slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Ytterdører

- Det mangler beslag og det er utettheter i beslag under dørterskler. Det er noe fuktinntrekk innunder terskel på heve og skyvedøren. I følge selger er utvendig beslag under denne døren bestilt og det vil bli montert i løpet av høsten.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Vanntett sjikt under veranda er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon, indikasjoner på utettheter er påvist.
- Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav og foreskrift.

INNENDIG

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

- Pipevanger i hovedetasje har enkelte mindre sprekker i murpuss/pipe. Eier opplyser at disse oppsto når pipe knakk i forbindelse med nyttårsorkanen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feielukene på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Det er benyttet asfaltpapp på grunnmuren som var normal utførelse for eiendommens byggeår.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

- Eier opplyser at det har vært registrert aktivitet fra mus på kryploftet for ca. 10 år siden, og det er ikke registrert aktivitet etter dette.

VÅTROM

Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling

- Det er innerdør i våtsonen for badekaret.
- Våtromsplater er ikke montert med anbefalt avstand til gulvfliser i henhold til monteringsanvisningen for våtromplater.
- Det mangler manskjett på avløpsrøret fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Hovedetasje > Bad > Overflater gulv

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

Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige avløpsrør

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrør fra byggeåret er passert.

Ventilasjon

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Fuktsikring og drenering er fra eiendommens byggeår og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Grunnmur og fundamenter

- Eier opplyser at lettklinkerblokkene er av typen Langevågstein. Lettklinkerblokker fra denne leverandøren produsert i perioden 1971-1984 kan være utsatt for sulfatskader ved for høyt svovelinnhold i lettklinker blokkene.
- Typisk for sulfatskader er at oppsmuldringen starter på overflater med tilgang på luft og fuktighet. Luft er viktig for at sulfid skal oksidere til skadelig sulfat, mens de nedbrytende reaksjonene skjer når det i tillegg er fuktighet til stede.
- Det bemerkes at det ikke er registrert skader på synlige deler av grunnmuren, men store deler av grunnmuren er skjult av fremforede vegger og terreng.
- Det anbefales derfor å holde konstruksjonen under oppsikt, og iverksette tiltak dersom det oppdages tegn til skader.

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

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Septiktank

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

VÅTROM

Hovedetasje > Vaskerom > Generell

- Våtrommet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav, dette med bakgrunn i alder på tettesjikt og våtrommet.

Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

- Det er rundt sluk påvist en ikke fagmessig utførelse av vinylbelegg i overgang sluken.
- Våtrommet har tettesjikt og sluk etablert før år 2000.

Kjeller > Bad > Generell

- Våtrommet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav, da de vanntette sjiktene i all hovedsak er fra byggeår.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1980. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene. Selgeren ønsker å trekke frem følgende.

Punkt: 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovering av bad -flislegging- veggplater

Punkt: 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sluk fornya og heva.

Punkt: 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørservice AS Ulsteinvik

Beskrivelse: Nytt rørsystem- Rør i rør pluss deler av avløp

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utørt av: Hareid Group

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap , elbillader garasje, nyespottar i gang og stove, varmekabel hagestove.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll etter tilsyn for mange år sidan.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Zaptec ladar i garasje.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hagestue

Punkt: 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Svalgang pluss hagestove

Punkt: 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utvidelse av stove vest med nye vindu

Punkt: 21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: I kjellar for mange år sidan, Huskar ikkje heilt når

Punkt: 21.1. Radonmåling

Svar: Ja

Beskrivelse: År: 1995. Verdi: Ikkje over faregrense

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

Svar: Ja

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Alle vannrør av kobber ble utskiftet med vannrør av typen rør i rør med vannfordelerskap ifølge eier.
- Det ble montert ny varmtvannstank og etablert sluk anretning med avrenning til avløp ifølge eier.

2023:

- Ny luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.

2022:

- Veranda ble innglasset og inntatt i bruksarealet til hovedetasjen ifølge eier.

2019:

- Baderommet i hovedetasje ble oppusset ifølge eier.

2016:

- Ny kjøkkeninnredning og ventilator ble montert ifølge eier.
- Ny garasjeport ble montert ifølge eier.

2014:

- Bad kjeller ble delvis overflate oppusset ifølge eier.

2000:

- Garasje ble tilbygget to boder med antatt byggeår ifølge eier.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til regulering for Osnæs utmark 1 (Bugarden) datert 30.08.1971 viser til at eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 795 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn R

Bustadområdet

§ 3.

I området skal oppførast bustadhus, frittliggjande og i rekke med tilhøyrande garasjer. Industrielle anlegg, bensinstasjonar, verksteder, lager og opplag er ikkje tillatt. Bygningsrådet kan tillate vertikalt delte tomannsbustader på tomter som ein naturleg kan dele i to parseller.

§ 4.

For dei ymse felt gjeld følgjande maksimale utnyttingsgrad:

a) Frittliggjande bustadhus $u = 0,15$

b) Rekkehus $u = 0,20$

Bygningsrådet kan, der serlege høve talar for det, tillate mindre overskridingar av den gitte maksimale utnyttingsgrad innfor ramma av føresegnene i bygningslova.

§ 5.

Bustadhusa skal oppførast i ein etasje.

Bygningsrådet kan gje samtykke til innredning av sokkeletasje innfor føresegnene i byggeforskriftene.

Bygningar skal haldast i ei slik høgd at dei virker tiltalande i seg sjølv og i høve til omgivelsene. Den midlere høgd frå ferdigplanert terreng til hovedgesims respektive gavlespiss skal ikkje vere større enn:

3,5 m respektive 5,8 m for 1 etasjes hus

4,0 m respektive 6,3 m for 1 etasjes hus med sokkel

§ 6.

Bygningane skal plasserast som vist på planen, og innfor dei viste byggelinjer. Bygningsrådet kan tillate endra plassering innfor byggelina. Der det på planen er vist møneretning skal denne følgjast.

Busetnaden skal ha einsarta takform og takvinkel for samanhøyrande grupper. Bygningsrådet kan for ei gruppe hus fastsetja same takform og takvinkel.

Kommuneplan for Kommuneplanen sin arealdel 2019–2031 datert 28.03.2019 viser at eiendommen ligge i område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 801 m

KPHensynsonenavn19710001

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Luft til luft varmepumpe og to vedovner.

Boligen har luft til luft varmepumpe, to vedovner og varmekabel i baderomsgulvene ifølge eier.

Varmekabel i baderomsgulvene ifølge eier.

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

Eiendommen har innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

Det står oppført garasje på eiendommen. Garasjen har bruksareal på 25 m² og leddport av plastbelagt stål med portåpner.

Garasjen er beskrevet som garasje/boder. Zaptec elbil-lader i garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp: Septiktank med overløp til kommunalt avløp i følge eier.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 10.04.1980

Bruksløyvet hadde følgende merkander:

1. Utvendige murar skal pussast.
2. Peis må monterast i samsvar med bygningsforskriftene kap. 49.
3. Midlertidig rekkverk på altan er forssvakt. Permanent rekkverk må monterast og dør til altan må vere forsvarleg avstengt inntil permanent rekkverk er montert.
4. Feieluke må monterast i samsvar med bygningsforskriftene kap. 49: 126
5. Etasjeskille mellom kjellar og 1.etg. skal isolerast.
6. Kjellat ogginneiast og fullførast i samsvar med godkjende teikningar og gjeldande forskrifter.
7. Det må monterast rekkverk/handlist i kjellartrapp i samsvar med bygningsforskriftene kap. 46:131. Kjellatnedgang må vere fars?? forsvarleg avstengt inntil rekkverk er montert.

Det foreligger godkjente tegninger merket fasadeendring vedr tilbygget svalgang i hovedetasje fra 1982.

Det foreligger godkjente tegninger av garasje fra 1980. Tilbygg med boder ved garasjen fra 2000 er ikke omsøkt.

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

- Bakkjeller innredet med boder og soverom. Arealet er i godkjente tegninger definert som "disponibel kjeller". Bruksendring fra Disp rom til soverom er et søknadspliktig tiltak.
- Deler av loft innredet som to soverom. Arealet er i godkjente tegninger definert som loft. Bruksendring fra loft til soverom er et søknadspliktig tiltak.
- Gang i hovedetasje er i godkjente tegninger merket som soverom. Ikke søknadspliktig tiltak.
- Hagestue er inntegnet i godkjente tegninger, men uten innglassing slik den fremstår i dag. Arbeidet ble utført i 2022. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak.

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

selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

Loft:

BRA-i 37 kvm: Gang og 2 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 108 kvm: Stue/kjøkken, vaskerom, bod, toalettrom, soverom, bad og 2 ganger

BRA-b 13 kvm: Innglasset veranda

TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 115 kvm: Stue/kjøkken, bod/verksted, gang, bad, soverom og 2 boder

Garasje:

BRA-e 25 kvm: Garasje

Soverommene i kjeller og på loft er i byggegodkjente tegninger definert som henholdsvis "Loft 1 og disponibel kjeller", og er dermed ikke godkjent som soverom. Bruksendring anbefales. Se punkt vedr. ferdigattest brukstillatelse for mer informasjon.

STANDARD

BAD/VASKEROM

Vaskerom med panel på tak og vegger, og vinylbelegg med oppkant på gulv. Rommet er utstyrt med skyllekar og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer. Belysning med takpunkt for lamper og downlights. Ifølge eier er det varmekabel i baderomsgulvene.
- Branntekniske forhold: Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat. Vinduer på begge soverommene på loftet og i kjelleren er ikke godkjente som rømningsvinduer, da vindusåpningene er for små.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vannledninger er av plast og er eldre enn 40 år. Utvendige avløpsledninger er av ABS plastrør og er eldre enn 33 år.
- Septiktank: Septiktanken er av glassfiber og er eldre enn 35 år.
- Fuktsikring og drenering: Ifølge eier består dreneringen av drenerende masser uten bruk av drenerør, og fuktsikring av grunnmur er utført med asfalmaling og knotteplast. Fuktsikring og drenering er fra eiendommens byggeår.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av lettklinkeblokker med malt murpuss, og fundamentene er av betong. Eier opplyser at lettklinkerblokkene er av typen Langevågstein. Det er ikke registrert skader på synlige deler av grunnmuren.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk

kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 260 m²

BRA - e: 25 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 298 m²

TBA: 30 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 115 m² Stue/kjøkken, bod/verksted, gang, bad, soverom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 108 m² Stue, kjøkken, vaskerom, bod, toalettrom, soverom, bad og 2 ganger

BRA-b: 13 m² Innglasset veranda

2. etasje

BRA-i: 37 m² Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Garasje

IKKE MÅLBARE AREALER

De tilbygde bodene har ikke målbart areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Soverommene i kjeller og på loft er i byggesgodkjente tegninger definert som henholdsvis "Loft 1 og disponibel kjeller", og er dermed ikke godkjent som soverom. Bruksendring anbefales. Se punkt vedr. ferdigattest brukstillatelse for mer informasjon.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 290 000,-

VERDITAKST

Kr 5 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 553,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 4 024,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 992 654,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 970 614,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 290 000,- (Prisantydning)

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

kr. 132 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 151 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 441 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1516/7/571:

18.09.1978 - Dokumentnr: 106054 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

10.07.1974 - Dokumentnr: 103747 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:7 Bnr:546

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

GRUNNBOKSDATO

09.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	55 000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk. Privatvisninger faktureres ikke)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

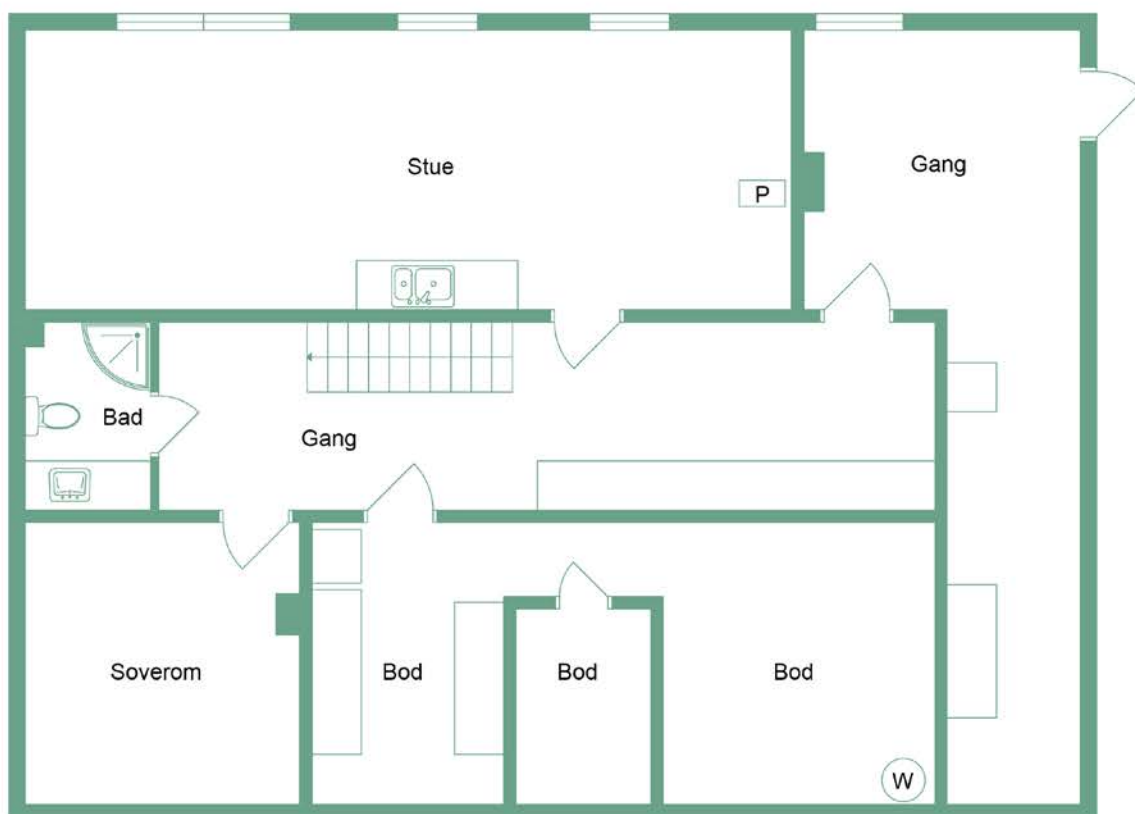
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

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



Årekinna 6

1 Etg

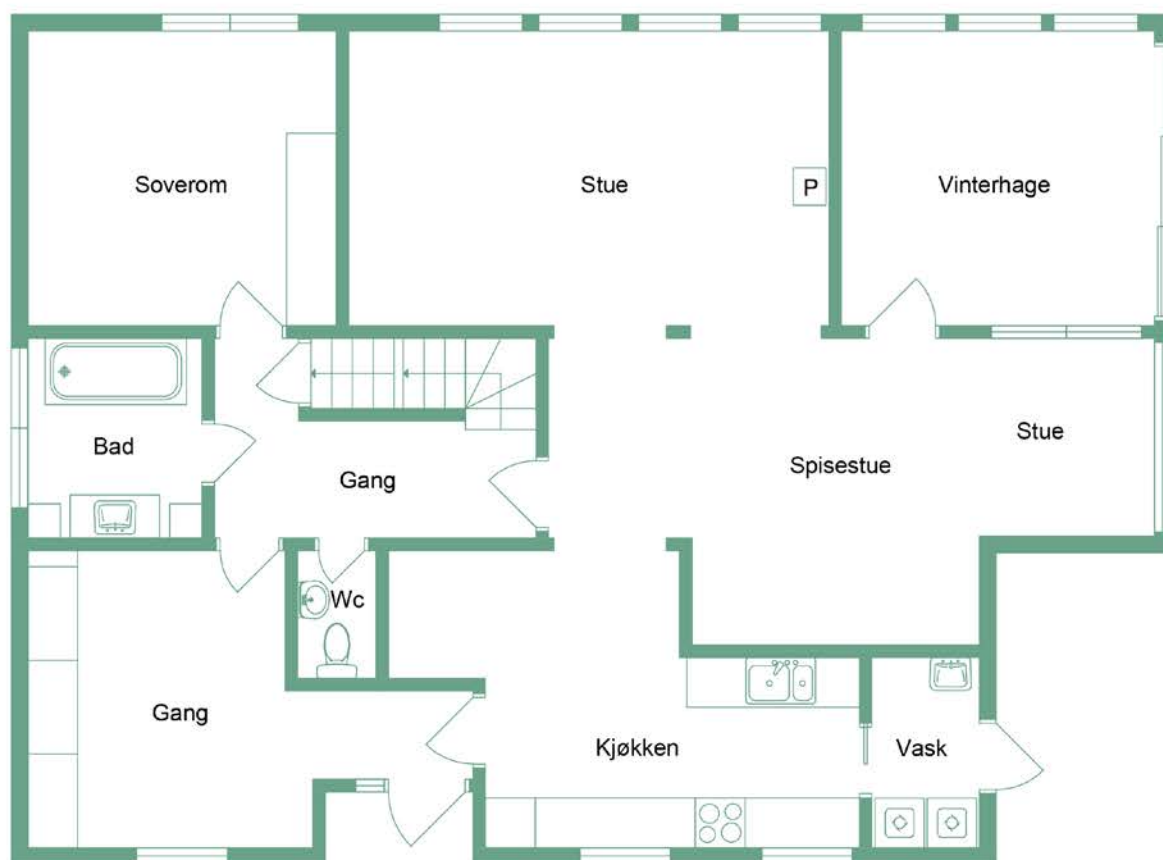
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Planskisse underetasje. Soverom er ikke godkjent.



Årekinna 6

2 Etg

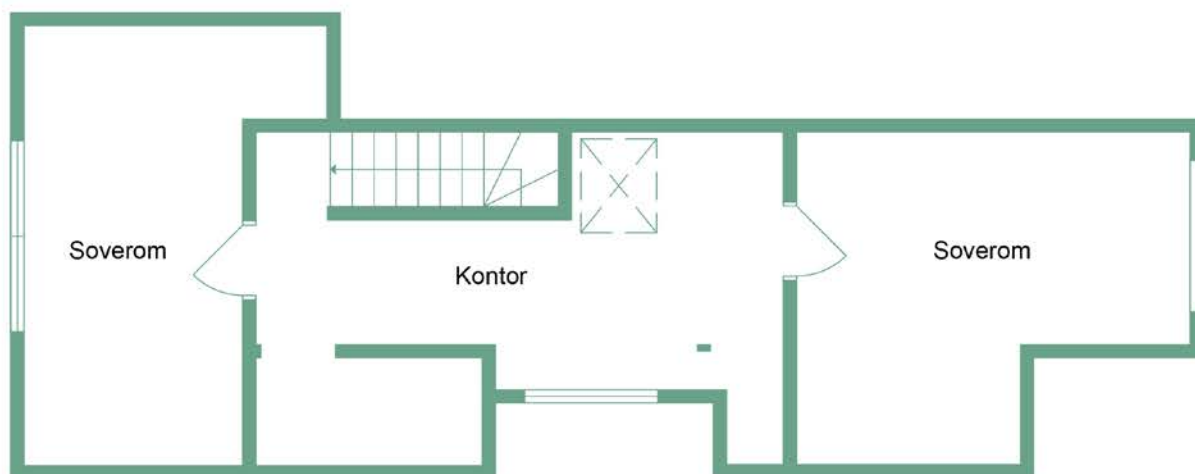
notar.no

@notar_more

notar

Planskisse hovedetasje

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



notar

Planskisse loft - Soverom er ikke godkjent.

Årekinna 6

Loft

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ÅREKINNA 6

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Årekinna 6, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 7, bnr. 571

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 11169-2014

Eiendomsverdi ref nr: RZ5391

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein med takrenner av metall. Takvindu av tre med utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer og limtre. Undertak av asfaltplater og papp. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte. Skyvedør av metall med glass. Ytterdører av tre malte. Plassbygget malt boddør. Veranda i tre med terrassebord underkledd med plastplater. Rekkverk av tre malt. Veranda bod i tre konstruksjon med metall tak. Grunnmur av lettklinkeblokker murpusset malt. Fundamenter av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak panel og huntonitplater. Vegger panel. Gulv lakka parkett, fliser og lamminatgulv. Finerte innerdører, tredører og ei innerdør med glass. To løpet elementpipe med feieluker murpusset malt tilknyttet to vedovner. Trapper og rekkverk av tre lakka med åpne og tette trappetrinn. Etasjeskille i bjelkelag med gulvbord, hagestue betong. Kjellergulv av betong med oppforede tregulv på enkelt rom. Garderobeskap, skyvedørsgarderobe, skapinnredning, hyller og kjøkkeninnredning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje. Tak og vegger panel. Gulv vinylbelegg med oppkant. Skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bad hovedetasje. Tak panel. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Baderomsinnredning og badekar. Bad kjeller. Tak malt panel. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg. Baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Finerte skapfronter. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplater. Integrert to komfyrer, oppvaskmaskin og utsparring for kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Wc. Tak og vegger panel. Gulv vinylbelegg. Speil, vask og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler baderommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sprengstein fylling på fjell. Drenering av drenerende masser og fuktsikring av grunnmur med asfaltmaling og knotteplast. Forstøttningsmur av naturstein og betong med noe malt tre rekkverk. Skrående tomtgrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Langs eiendommen bakside singel, betongheller og betongtrapp. Trapper av tre med trappetrinn av tre og metall med håndlist på en side av trappeløpet. Hage-trapp av stein og betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	298 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	273 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Noe avvik på rominndeling og bruken av enkelt rom for de ulike etasjeplanene i forhold til offentlige byggemeldte tegninger.

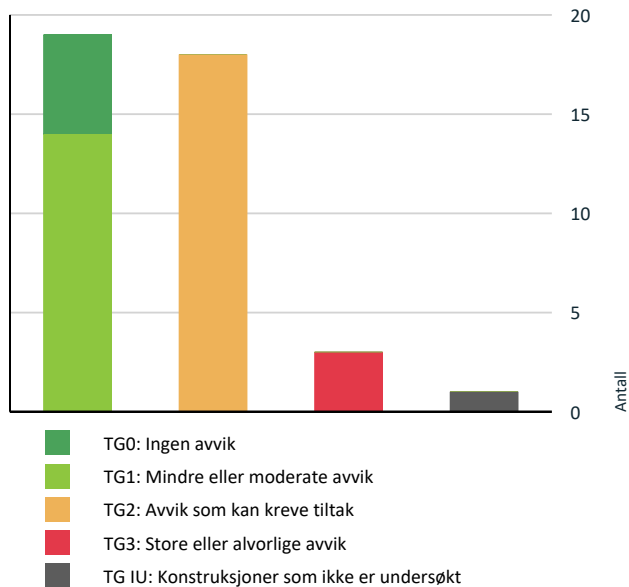
Garasje

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

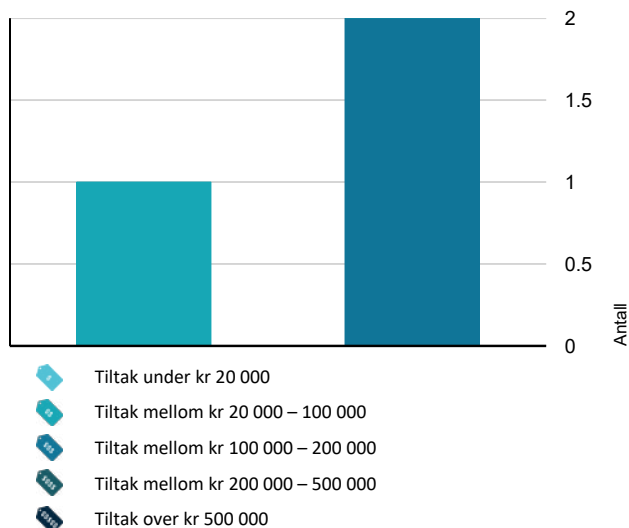
Boder tilbygget garasje fremgår ikke av offentlige byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet bør vurderes og montere snøfangere [Gå til side](#)
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav og foreskrift.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendig trapper.
- ! Det er opplyst at det tidligere er utført radonmåling, men det foreligger ikke dokumentasjon på måle resultatet.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under feielukene på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, grunnet anleggets alder.
- ! Vinduer på begge soverommene på loftet og i kjelleren har ikke godkjente rømningsvinduer, da vindusåpningene er for små i henhold til gjeldende krav for rømningsvinduer.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2024	Vannrør	Innvendige vannrør av kobber ble utskiftet med vannrør av typen rør i rør med vannfordelerskap ifølge eier.
2024	Varmtvannstank	Det ble montert ny varmtvannstank og etablert sluk anretning med avrenning til avløp ifølge eier.
2023	Varmepumpe	Ny luft til luft varmpumpe ble montert ifølge eier.
2022	Hagestue	Veranda ble innglasset og inntatt i bruksarealet til hovedetasjen ifølge eier.
2019	Våtrom	Baderommet i hovedetasje ble oppusset ifølge eier.
2016	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning og ventilator ble montert ifølge eier.
2014	Våtrom	Bad kjeller ble delvis overflate oppusset ifølge eier.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen og undertaket er eldre enn 18 år, og får som følge av dette tilstandsgrad 2 i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennesystem av metall. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever montering av stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid for takrenner og beslag er passert.
- Det er ikke montert snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet bør vurderes og montere snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av takrenner og beslag før det oppstår lekkasjer og eventuelle følgeskader.

Tilstandsrapport

- Manglende stigetrinn og feieplattform medfører at eiendommen ikke får utført feiing, dette øker risikoen for pipebrann.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer og limtre opplagret på bæresøyler. Undertak av asfaltplater, papp, sløyfer og lekter ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Risikoen ved underkledd takkonstruksjoner er at de kan ha skjulte fukt og kondensskader, som ikke mulig oppdage uten fjerning innertakene.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med trelags, tolags og enkle glass. Takvindu av tre med tolags glass med utvendig kledning av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punkterte.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene på vinduer på værutsatte deler av fasadene er noe slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold, alternativt utskifting av enkelte vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Heve og skyvedør av metall med tolags glass. Ytterdører av tre malte med sidefelt med glass hovedetasje. Plassbygget malt tredør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det mangler beslag og det er utettheter i beslag under dørterskler. Det er noe fuktinntrekk innunder terskel på heve og skyvedøren.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dører for å sikre tett og korrekt utførelse og forebygge fuktinntrekk.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda bjelkelag med terrassebord underkledd med plastplater. Rekkverk av tre malt. Bod i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjon av sperrer med taktekkning av metall. Plassbygget malt tredør.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt under veranda er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon, indikasjoner på utettheter er påvist.
- Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav og foreskrift.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre og tett funksjon.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre med trappetrinn av tre og metall med håndlist på en side av trappeløpet. Hagetrapp av stein og betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendig trapper.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv lakka parkett, fliser og lamminatgulv.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak panel og huntonitplater. Vegger panel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord, hagestue betong. Kjellergulv av betong med oppforede tregulv på enkelt rom.



Radon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at det tidligere er utført radonmåling, men det foreligger ikke dokumentasjon på måle resultatet.

Konsekvens/tiltak

- Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre ny radonmåling, og eventuelt avbøtende tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

1 TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

To løpet elementpipe med feieluker murpusset malt tilknyttet to vedovner.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger i hovedetasje har enkelte mindre sprekker i murpuss/pipe. Eier opplyser at disse oppsto når pipe knakk i forbindelse med nyttårsorkanen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feielukene på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene bør tettes og holdes under observasjon for eventuelle tegn til nye sprekker.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

1 TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i begge ytterhjørner mot terreng, i tillegg til at det er utført en visuell kontroll av veggoverflater mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er benyttet asfaltpapp på grunnmuren som var normal utførelse for eiendommens byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Asfaltpapp er ikke diffusjonsåpen, dette kan medføre redusert opptørking, som igjen kan medføre mugg og soppvekst i fremforede vegger.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre lakka med åpne og tette trappetrinn.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte innerdører, tredører og ei innerdør med glass.

1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble registrert noe muselort på det ene raftekottet ved ventilasjonsrøret.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det har vært registrert aktivitet fra mus på kryploftet for ca. 10 år siden, og det er ikke registrert aktivitet etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Muselort på raftekottene bør fjernes, og det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll for tegn til ny aktivitet og ekskrementer.

Tilstandsrapport

- Ved tegn til aktiv mus må innganger avdekkes og tettes. Uten tiltak kan det oppstå bygningsskader dersom problemet får utvikle seg videre.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tak og vegger panel. Gulv vinylbelegg med oppkant. Skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav, dette med bakgrunn i alder på tettesjikt og våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rørøpplaget ligger mot delevegg med kjøkken og yttervegger. Hulltaking er som følge av dette ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

HOVEDETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- 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.

HOVEDETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tak panel og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er innerdør i våtsonen for badekaret.
- Våtromsplater er ikke montert med anbefalt avstand til gulvfliser i henhold til monteringsanvisningen for våtromplater.
- Det mangler mansjett på avløpsrøret fra baderomsinnredningen i overgang vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes om det er behov for fuktsikring av vannsøl fra badekaret.
- Risikoen ved å ikke montere våtromsplater i henhold til montering anvisning, er økt risiko for fuktskader og manglende reklamasjon muligheter.

Tilstandsrapport

- Ved en lekkasje fra avløpsrøret så vil vann kunne renne langs avløpsrøret inni veggen og medføre fuktskade. Mansjett anbefales derfor montert.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fallforhold til sluk, så vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med noe redusert effektivitet.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt består av vinylbelegg med oppkant og plastsluk fra eiendommens byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke fagmessig utførelse av vinylbelegg i overgang sluken.
- Våtrommet har tettesjikt og sluk etablert før år 2000.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke fagmessig utførelse vinylbelegg og sluk er lekkasjer, som kan medføre fuktskader i gulv konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Vinylbelegg og sluk fra byggeår har begrenset levetid og gir redusert sikkerhet mot vanntetthet, da det over tid kan oppstå sprekker og utettheter.
- Tettesjiktet og sluket er fra byggeåret og har overskredet forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning og badekar.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes og etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventileringen av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført fra soverom mot våtsone for badekar, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i området for hulltakingen.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malt panel. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg. Baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav, da de vanntette sjiktene i all hovedsak er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Finerte skapfronter. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater på vegger over benkeplater. Integrert to komfyrer, oppvaskmaskin og utsparing for kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TOALETTRUM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak og vegger panel. Gulv vinylbelegg. Speil, vask og wc.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Aquastopp er montert på hovedvanninntaket.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrør fra byggeåret er passert.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Avløpsrør fra byggeåret har økt risiko for lekkasjer, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Utskifting anbefales før lekkasjer oppstår, og spesielt i forbindelse med oppussing av våtrom, dette for å unngå kostbare vannskader.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabel i baderomsgulvene ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, grunnet anleggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil, mangler og behov for vedlikeholdsmessige oppgraderinger.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Vinduer på begge soverommene på loftet og i kjelleren har ikke godkjente rømningsvinduer, da vindusåpningene er for små i henhold til gjeldende krav for rømningsvinduer.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsveier kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengstein fylling på fjell ifølge eier.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser uten bruk av drensrør ifølge eier. Fuktsikring av grunnmur med asfaltmaling og knotteplast ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering er fra eiendommens byggeår og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkeblokker med malt murpuss. Fundamenter av betong.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein og betong med malt rekkverk av tre på deler av støttemuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomtgrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Langs eiendommen bakside singel, betongheller og betongtrapp.

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

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

1 TG 2 Septiktank

Vurdering av avvik:

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert snøfangere. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet bør vurderes og montere snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav og foreskrift.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendig trapper.
- Det er opplyst at det tidligere er utført radonmåling, men det foreligger ikke dokumentasjon på måle resultatet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feielukene på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, grunnet anleggets alder.
- Vinduer på begge soverommene på loftet og i kjelleren har ikke godkjente rømningsvinduer, da vindusåpningene er for små i henhold til gjeldende krav for rømningsvinduer.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stigeledd og feieplattform medfører at eiendommen ikke får utført feiing, dette øker risikoen for pipebrann.
- Stigeledd og plattform for feier må monteres.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre ny radonmåling, og eventuelt avbøtende tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil, mangler og behov for vedlikeholdsmessige oppgraderinger.
- Mangler ved boligens rømningsveier kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/boder

Byggeår

1980

Kommentar

Eier

Standard

Normal standard med bakgrunn i byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt med bakgrunn i byggeår.

Beskrivelse

Taktekking av betongstein og metall med takrenne av metall. Takkonstruksjon av sperrer underkledd med asfaltplater i garasje. Hems i deler av garasje med gulv. Yttervegger i bindingsverk med liggende malt bordkledning. Grunnmur, fundamenter og ringmur av betong. Gulv av betong i garasje og singelgulv i boder. Vinduer av tre malte med enkle glass. Plassbygde malte bod dører. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. El-opplegg lys og stikkontakter. El bil lader.

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

Tilbygg / modernisering

2016	Garasjeport	Ny garasjeport ble montert ifølge eier.
2000	Tilbygg	Garasje ble tilbygget to boder med antatt byggeår ifølge eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

273 m²/260 m²

Enebolig: 4 Soverom, 4 Gang, 2 Stue/kjøkken, Innglasset balkong, Vaskerom, 4 Bod, Toalettrom, 2 Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bugarden 50 ,6065 ULSTEINVIK 181 m² 1971 5 sov	29-10-2024	5 990 000	5 990 000		5 990 000	32 554
2 Bugarden 5 ,6065 ULSTEINVIK 186 m² 1976 5 sov	22-09-2025	3 790 000	4 350 000		4 350 000	21 859
3 Vikebakkvegen 5 ,6065 ULSTEINVIK 249 m² 1986 4 sov	14-01-2026	5 500 000	5 200 000		5 200 000	20 884
4 Prost Ankers gate 61 ,6065 ULSTEINVIK 212 m² 1978 6 sov	12-05-2025	4 200 000	4 700 000		4 700 000	17 939
5 Prost Ankers gate 38 ,6065 ULSTEINVIK 204 m² 1965 4 sov	08-09-2025	3 950 000	3 950 000		3 950 000	15 551
6 Bugarden 56 ,6065 ULSTEINVIK 222 m² 1974 5 sov	27-03-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	14 902
7 Årekinna 5 ,6065 ULSTEINVIK 205 m² 1972 4 sov	20-11-2024	2 990 000	2 990 000		2 990 000	14 171

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

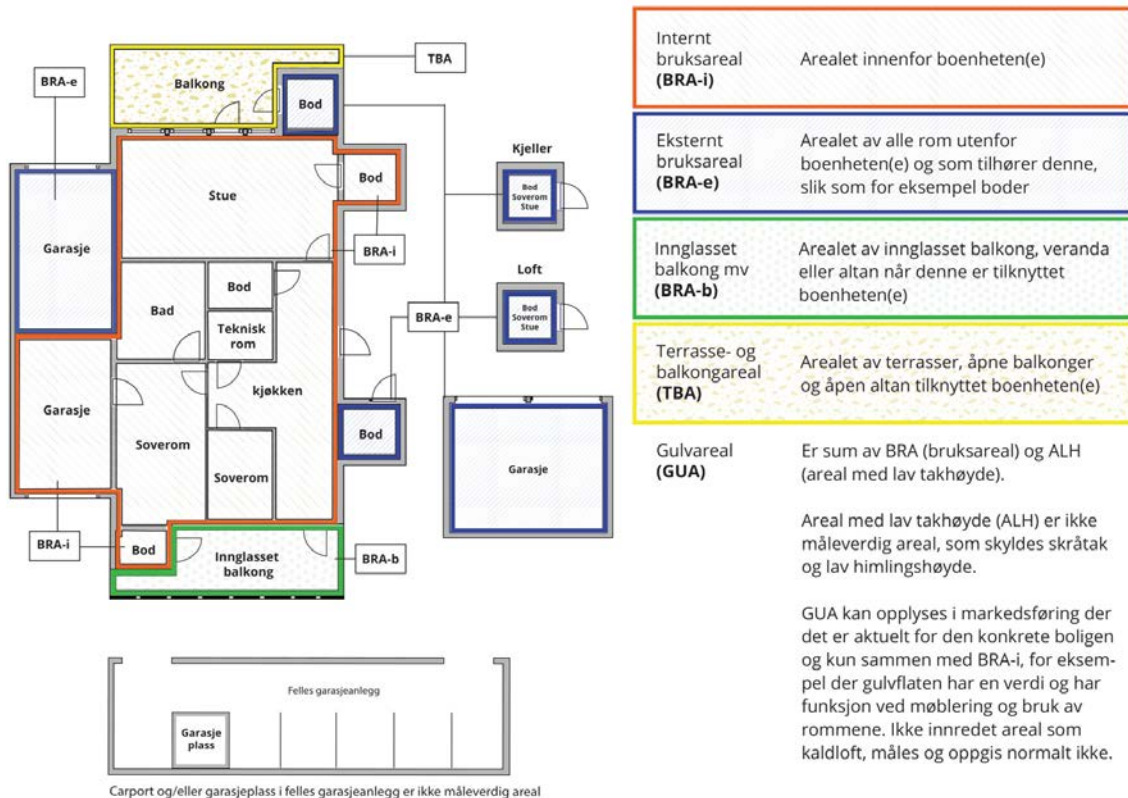
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		11	48
Hovedetasje	108		13	121	30		121
Kjeller	115			115			115
SUM	260		13		30	11	284
SUM BRA	273						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, vaskerom, bod, gang, gang 2, toalettrom, soverom, bad		Innglasset veranda
Kjeller	Stue/kjøkken, bod/verksted, gang, bad, soverom, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe avvik på rominndeling og bruken av enkelt rom for de ulike etasjeplanene i forhold til offentlige byggemeldte tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Garasje	

Kommentar

De tilbygde bodene har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boder tilbygget garasje fremgår ikke av offentlige byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Øyvind Tjervå	Takstingeniør
	Torill Haug Vikebakk	Ektemake
	Reidar-Magne Vikebakk	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	571		0	801.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årekinna 6 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Vikebakk Reidar-Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei ifølge eier.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk ifølge eier.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp til kommunalt avløp ifølge eier.

Regulering

Gjeldene reguleringsplan

Om tomten

Skrående sørvendt tomtegrunn opparbeidet med trapper og forstøtningsmurer, klesstativ, skiferheller, belegningsstein, betongheller, plen, beplantning. Innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.08.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.04.1980		Gjennomgått		Nei
Branntilsyn rapport	14.06.2022		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig info	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tussa tilsynsrapport	16.05.2013		Gjennomgått		Nei
Kommunekart	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	04.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	21.08.2026	Korrigert enkelt punkter rapporten.
3	22.08.2026	Korrigert enkelt punkter rapporten.
4	24.08.2026	Korrigert enkelt punkter rapporten.
5	26.08.2026	Korrigert enkelt punkter rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0040/26	

Selger 1 navn
Reidar-Magne Vikebakk

Gateadresse	
Årekinna 6	

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0040/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Renovering av bad -flislegging- veggplater

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk fornya og heva.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt rørsystem- Rør i rør pluss deler av avløp

Arbeid utført av

Rørservice AS Ulsteinvik

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgraddert sikringsskap , elbillader garasje, nyespottar i gang og stove, varmekabel hagestove.

Arbeid utført av

Hareid Group

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll etter tilsyn for mange år sidan.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec ladar i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RV

2

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hagestue

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svalgang pluss hagestove

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvidelse av stove vest med nye vindu

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I kjellar for mange år sidan, Huskar ikkje heilt når

21.1 Radonmåling

År

1995

Verdi

Ikkje over faregrense

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

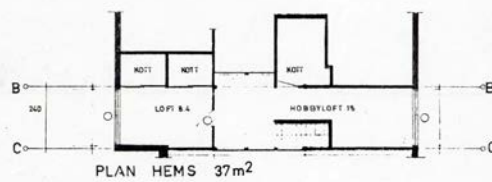
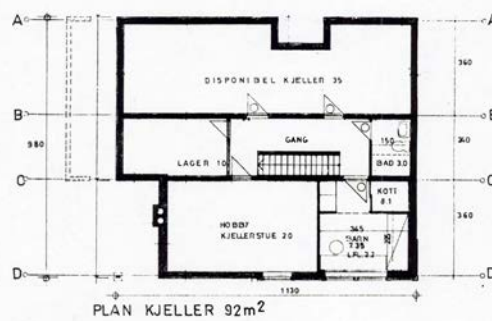
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Vikebakk	62d9b8b676520d093d58 f3a2570e3294dc141852	17.08.2026 14:51:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0040/26

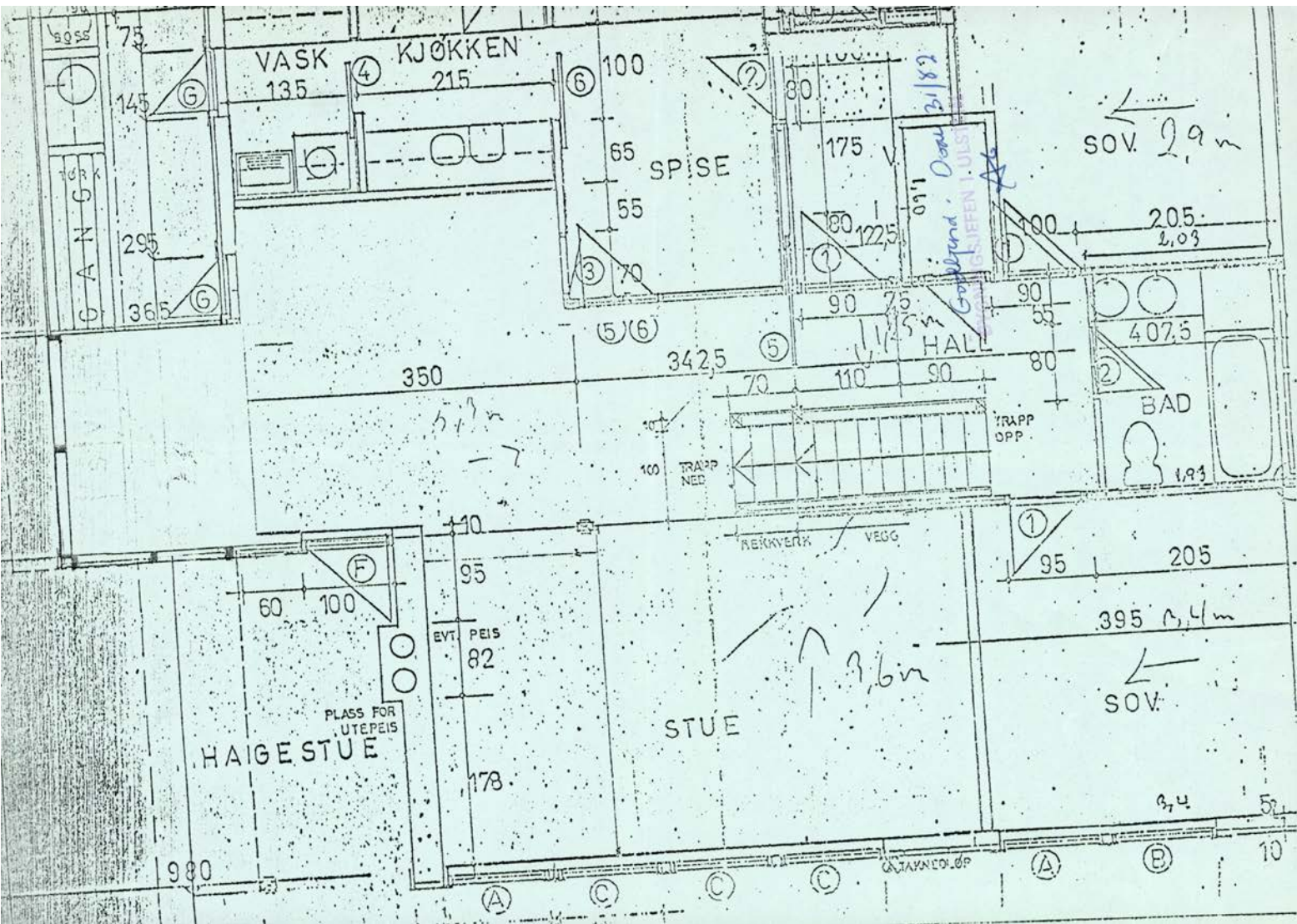
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

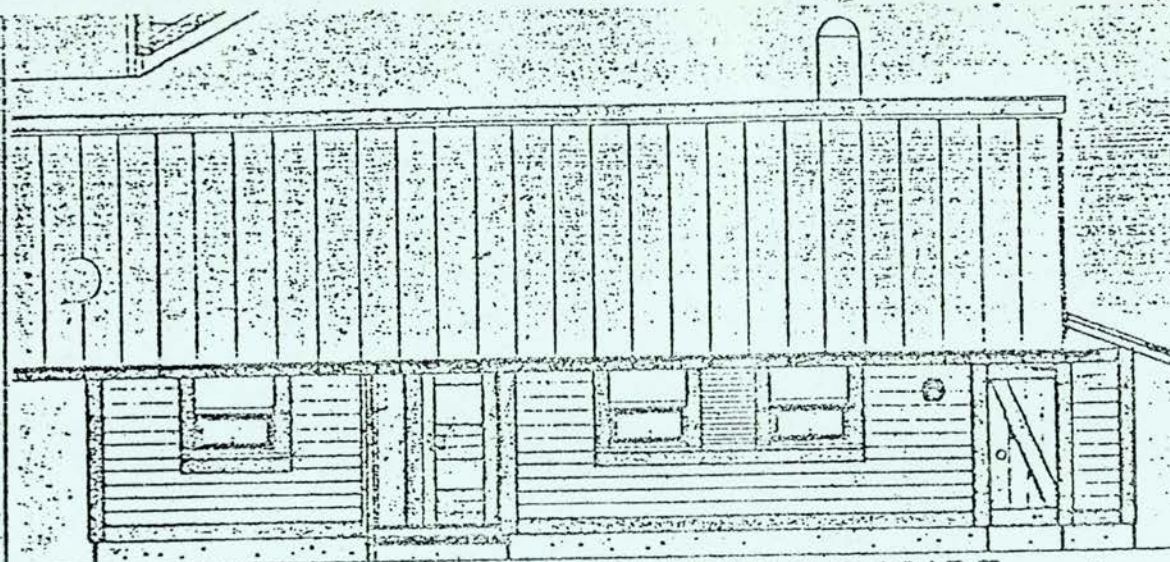




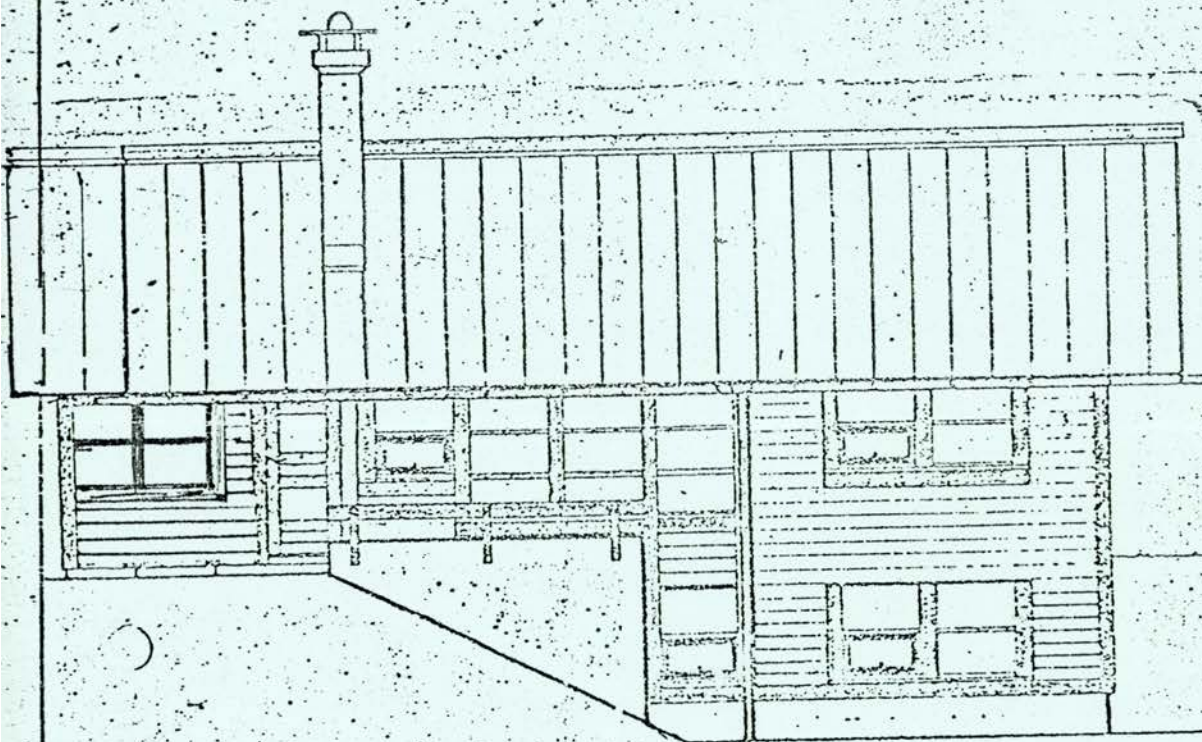
TRECO • HUSE T **TRECO 2**

1 ETASJE + KJELLER OG HEMS
 Lengde: 11.30 m
 Breddde: 9.80 m
 Leieareal: 101m²





INNGANGSSIDE



TERRENG 83 barn

KONSTR

KARAKT

Generelt

Treco 2 t
med delv
beregnet

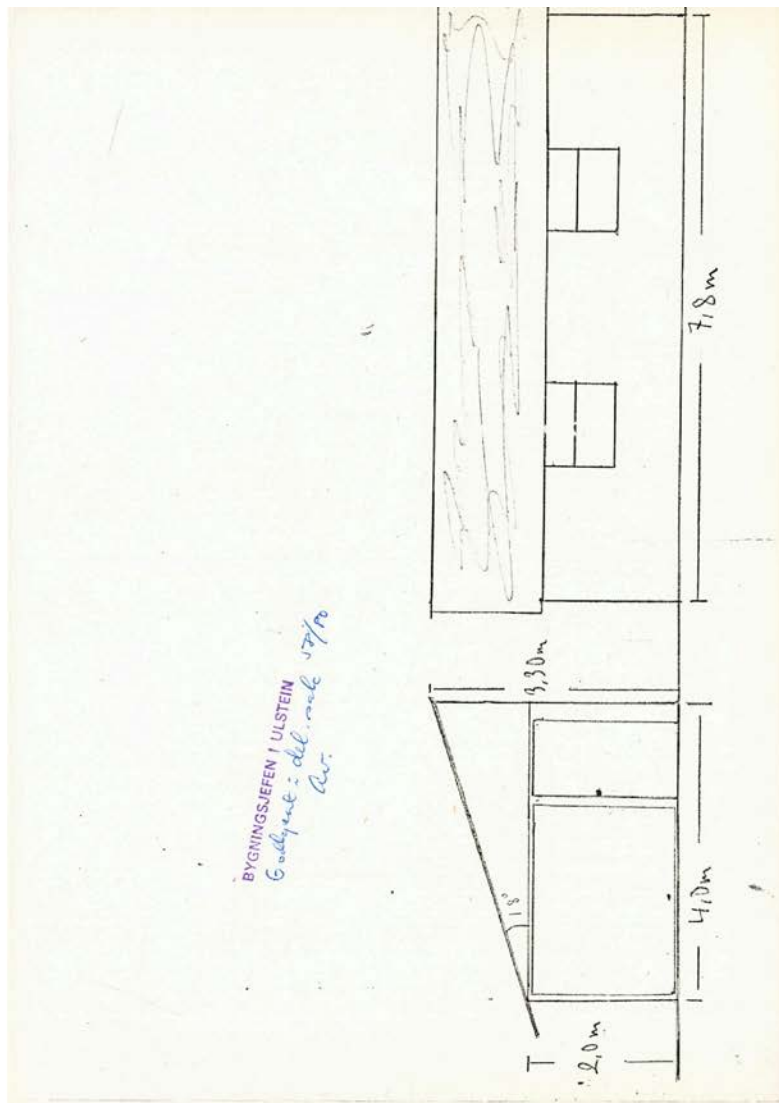
Planløsning

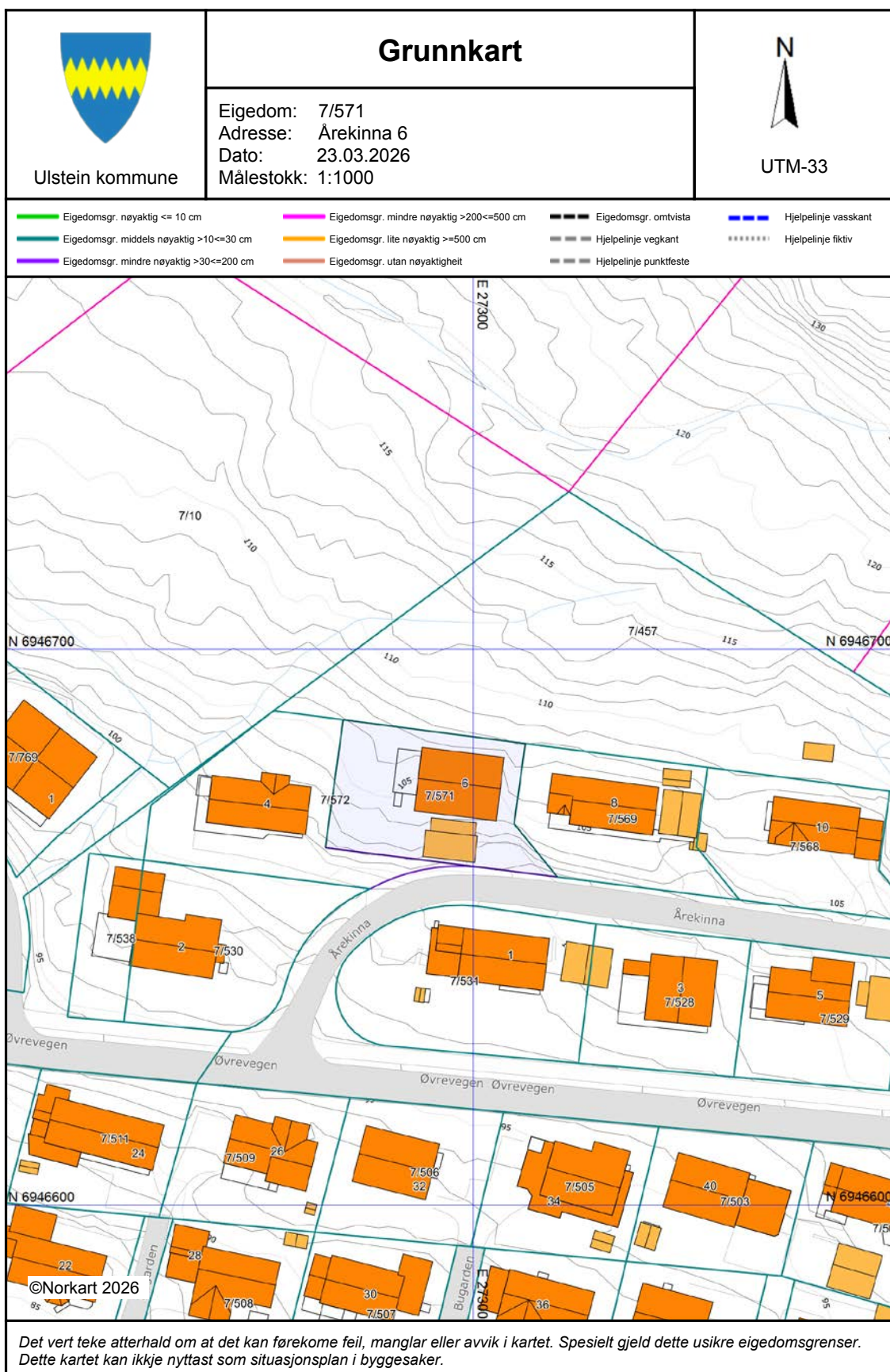
Åpen plan
behov, -
oppholds
rom kan
og den d
og kjøkk
kan lukk
Over mid
hovedeta
redes ti
Inngang
med tørk
Fra hall
soverom
boder og

Konstruks

Kjellerv

Trebjelk
Ytterveg
Vinduer:
Tak: Spe
(ev







ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR OSNES UTMARK 1 (BUGARDEN)

PlanID: 19710001

Stadfesta den 30.08.1971

Det digitale plankartet for denne reguleringsplanen er digitalisert frå eldre handteikna plan. Det kan difor forekomme avvik. Ved avvik er det den originale papiplanen som er juridisk bindande.

For bustadområda er det ikkje registrert inn gjeldande utnyttingsgrad, kva som gjeld er å finne i føresegnene her. Det er prinsipielt avklara at dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad inntil 30 % BYA kan handsamast administrativt, i samsvar med føringar i § 7.1.1.c i føresegnene til arealdelen av kommuneplanen 2019-2031.

Generelt

§ 1.

Grensene for det regulerte området er vist til på planen med reguleringsgrense. Området skal nyttast til:

Bustadbygging
Forretningsområde
Friområde
Felles avkøyrsløp og felles leikeplass.

§ 2.

For reguleringsområdet gjelder desse reguleringsføresegnene samt føresegnene i bygningslova og bygningsvedtektene for Ulstein kommune.

Bustadområdet

§ 3.

I området skal oppførast bustadhus, frittliggjande og i rekke med tilhøyrande garasjer. Industrielle anlegg, bensinstasjonar, verksteder, lager og opplag er ikkje tillatt. Bygningsrådet kan tillate vertikaldelte tomannsbustader på tomter som ein naturleg kan dele i to parseller.

§ 4.

For dei ymse felt gjeld fylgjande maksimale utnyttingsgrad:

- a) Frittliggjande bustadhus $u = 0,15$
- b) Rekkehus $u = 0,20$

Bygningsrådet kan, der serlege høve talar for det, tillate mindre overskridingar av den gitte maksimale utnyttingsgrad innafor ramma av føresegnene i bygningslova.

§ 5.

Bustadhusa skal oppførast i ein etasje.

Bygningsrådet kan gje samtykke til innredning av sokkeletasje innfor føresegnene i byggeforskriftene.

Bygningar skal haldast i ei slik høgd at dei virker tiltalande i seg sjølv og i høve til omgivelsene. Den midlere høgd frå ferdigplanert terreng til hovedgesims respektive gavlespiss skal ikkje vere større enn:

3,5 m respektive 5,8 m for 1 etasjes hus

4,0 m respektive 6,3 m for 1 etasjes hus med sokkel

§ 6.

Bygningane skal plasserast som vist på planen, og innfor dei viste byggelinjer.

Bygningsrådet kan tillate endra plassering innfor byggelina. Der det på planen er vist møneretning skal denne fylgjast.

Busetnaden skal ha einsarta takform og takvinkel for samanhøyrande grupper. Bygningsrådet kan for ei gruppe hus fastsetja same takform og takvinkel.

Garasjer og uthus

§ 7.

For frittliggjande bustadhus skal det utanom garasje (eller parkeringstiltak), vere oppstillingsplass for minst 1 bil for kvar bustad på eigen grunn. Inn- og utkøyringsforhold til garasje skal vere oversiktlige og mest mogeleg trafikkssikre.

§ 8.

Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som fylgjer med byggemeldinga for bustadhuset.

Garasjer skal byggjast i samanheng med bustadhuset og tilpassast dette i form og utsjånad. Der serlege forhold talar for det, kan bygningsrådet tillate at det vert oppført frittståande garasjer. Garasjer (eller parkeringstiltak) – eventuelle uthus – skal i tilfelle plasserast slik i forhold til bustadhus og nabohus at ein oppnår ei god arkitektonisk virkning.

Garasjer kan berre oppførast i ein etasje med grunnflate ikkje over 40m².

Utsjånad, materialvalg og farge.

§ 9.

Bygningsrådet skal sjå etter at busetnaden får ei god form og materialhandsaming, og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei innbyrdes harmonisk utforming.

Bygningsrådet skal godkjenne utvendige farger.

Bygningsrådet kan krevja at dei einskilte husgrupper skal fargesetjast etter ein samla plan godkjend av bygningsmyndighetene.

Innhegning og ytre utstyr.

§ 10.

Innhegning kan fortrinnsvis utførast som busk – eller hekkplanting. Hvis gjerde skal nyttast, skal utføring, høgd og farge vere godkjent av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan krevje eins innhegning for ei gruppe av hus.

§ 11.

Søppeldunkar eller stativ skal plasserast slik at dei vert minst mogeleg synleg.

Forretningsområde.

§ 12.

På området skal det berre tillatast oppført bygning for verksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje er til ulempe for dei som bur i kring.

Utforminga av anlegget skal godkjennast av bygningsrådet. Bygning kan tillatast oppført i inntil 2 etasjar.

All parkering og av- og pålessing skal skje på eigen grunn. Av arealet skal det leggjast ut eit område som etter bygningsrådets skjønn er stort nok til parkeringsplass og trafikkavvikling for køyrande og gåande.

Fellesbestemmelser.

§ 13.

Det vert ikkje tillatt å ha port eller inn- og utkøyrslar mot hovedvegar eller samlevegar for tomter som har høve til atkomst frå lokal veg.

Inn- og utkøyringsforholda til tomtene skal vere oversiktlige og mest mogeleg trafikksikre. Det skal i byggemeldinga gjerast greie for disse tilhøva, som skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 14.

Skjemmande forstøtningsmurer må ein unngå. Eventuelle murar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 15.

Transformatorkioskar og stolper for elektrisitet og telefon skal plasserast så diskret som mogeleg.

§ 16.

I dei regulerte opne areala (offentlege park- og fellesareal), kan bygningsrådet tillate at det vert oppført barnehagar og mindre bygningar i samband med leik og idrett, og dessutan transformatorkioskar.

Bygningsrådet skal påsjå at desse anlegga får ei arkitektonisk utforming som harmonerer med busetnaden i området.

§ 17.

Etter at desse reguleringsføresegner har teke til å gjelde, er det ikkje høve til ved private servitutter å opprette tilhøve som er i strid med reguleringsplanen eller føresegnene til denne.

§ 18.

Bygningsrådet kan, innafor ramme av bygningslova og kommunens vedtekter til denne, tillate mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene i tilfelle der serlege grunnar taler for det.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Stadfestet den 30.08.1971



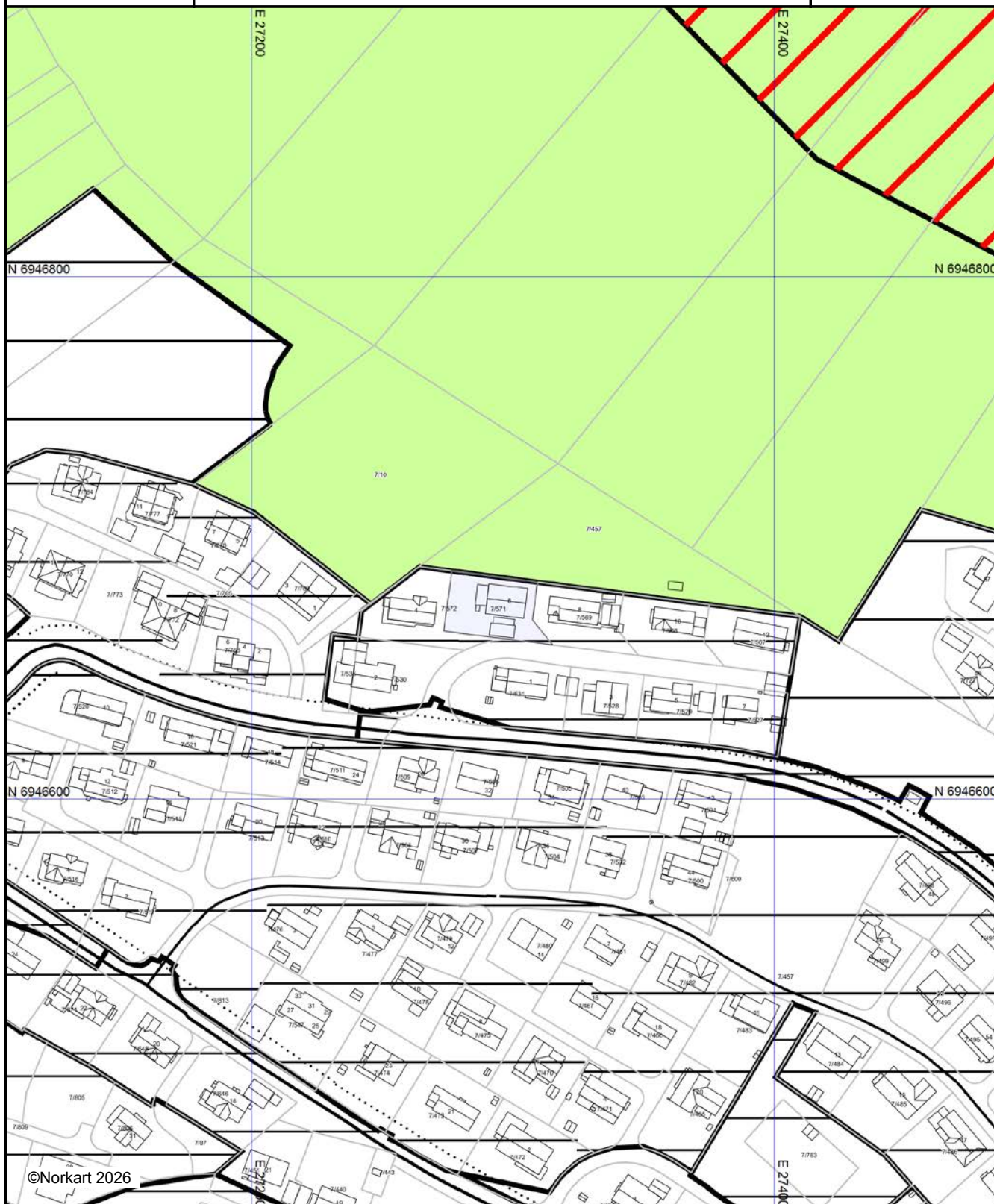
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 7/571
Adresse: Årekinna 6
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL)

 LNF-areal - noverande

Omsynsone (PBL2008 §11-8)

 H310-Faresone - Ras- og skredfare

 H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv

 H550-Angittomsynsone - omsyn landskap

 Detaljeringssone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringssonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

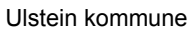
 Grense for arealmål

 Samleveg - noverande

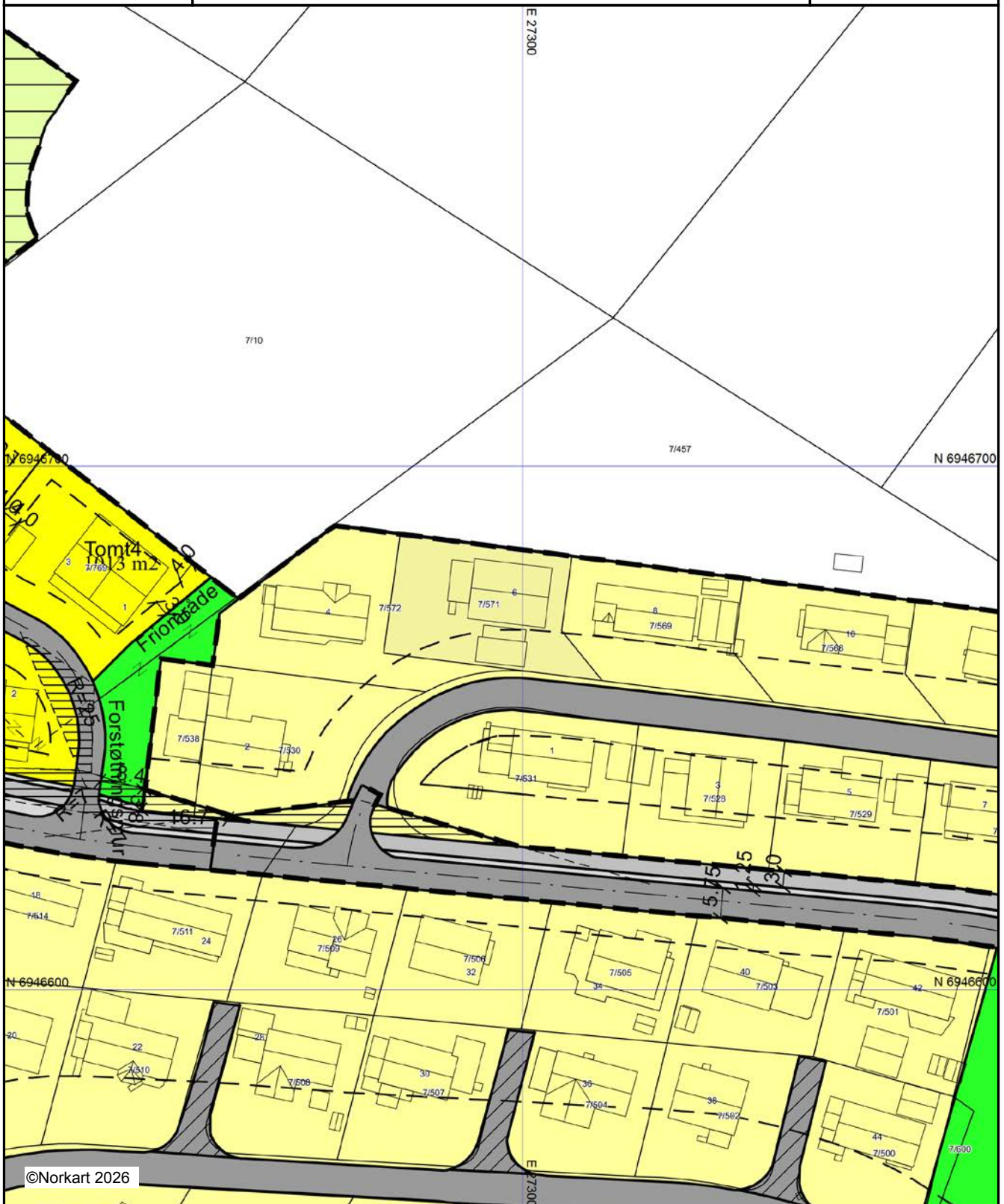
 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Kommune(del)plan - påskrift



Eigedom: 7/571
Adresse: Årekinna 6
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Frittliggende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend

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

-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

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

-  Friområde
-  Turveg

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

-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

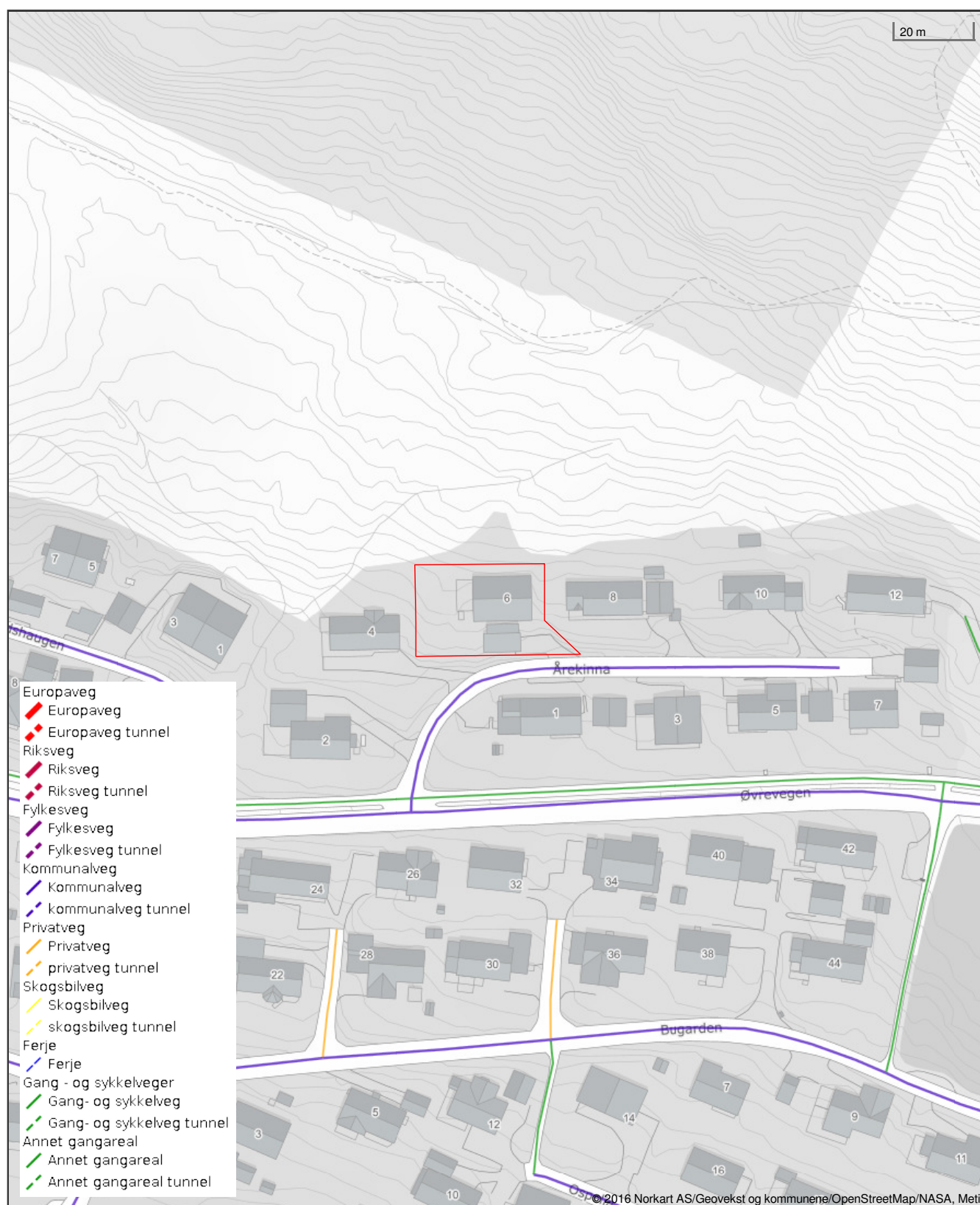
-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eigedomsgrense som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 7/571//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Årekinna 6 - Nabolaget Osnes øvre/Bugarden - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Bugarden vest Linje 301	1 min 0.1 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	32 min
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	19 min 1.7 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	6 min 2.9 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	32 min 28.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Arena Ulstein	13 min
--------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

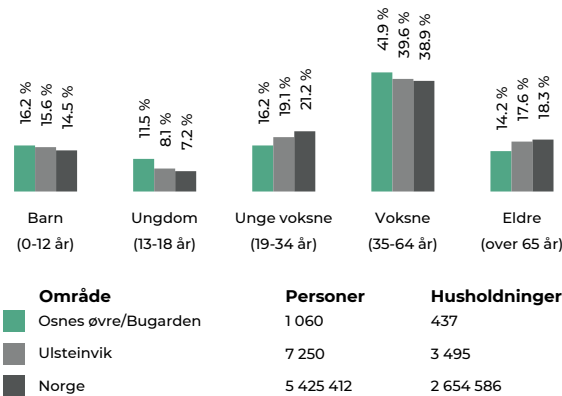
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sætra barnehage (0-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km
Almejordet barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.9 km
Vikemarka barnehage (0-5 år) 65 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Kiwi Ulsteinvik	19 min



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

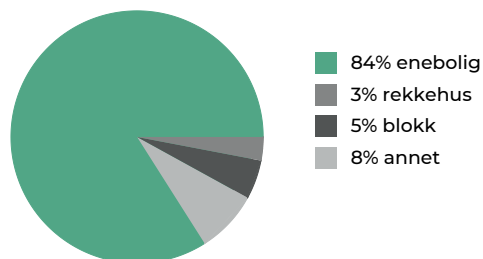
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

🏃 Sunnmøre folkehøgskule	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🏀 Storegjedet ballbinge	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚴 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	18 min 🚶
🚴 Aktiv Trening Ulstein Varleite	4 min 🚴

Boligmasse



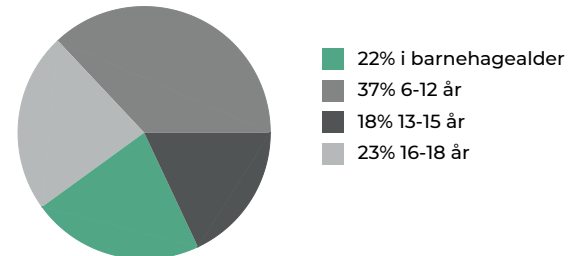
«Boligområde med nærhet til fjellet i rolige omgivelser. Hyggelig naboskap og stille nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

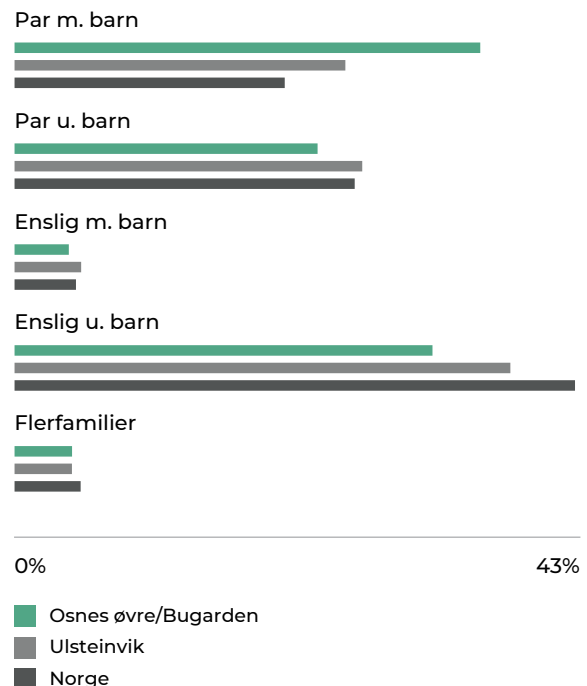
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	15 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

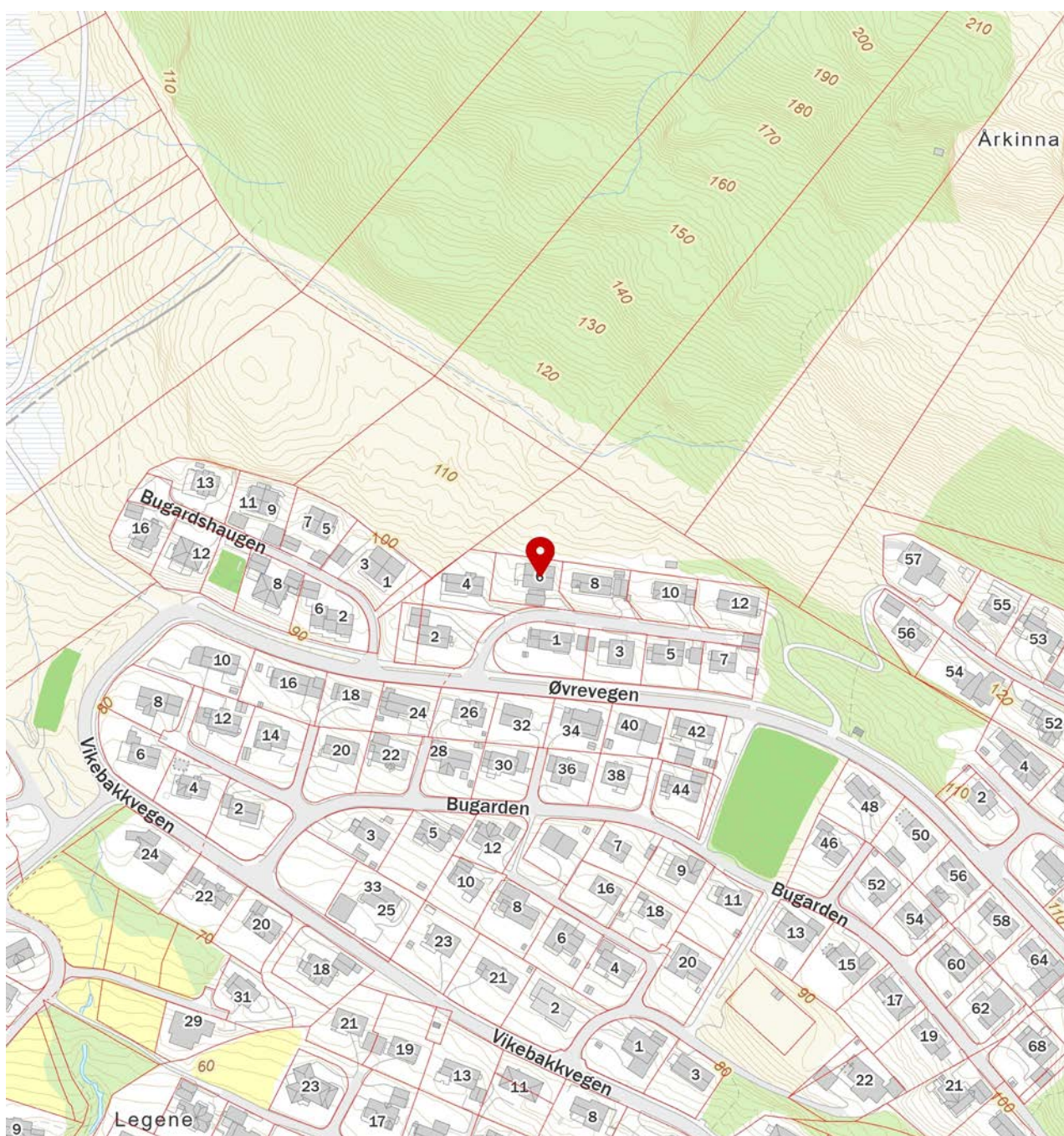
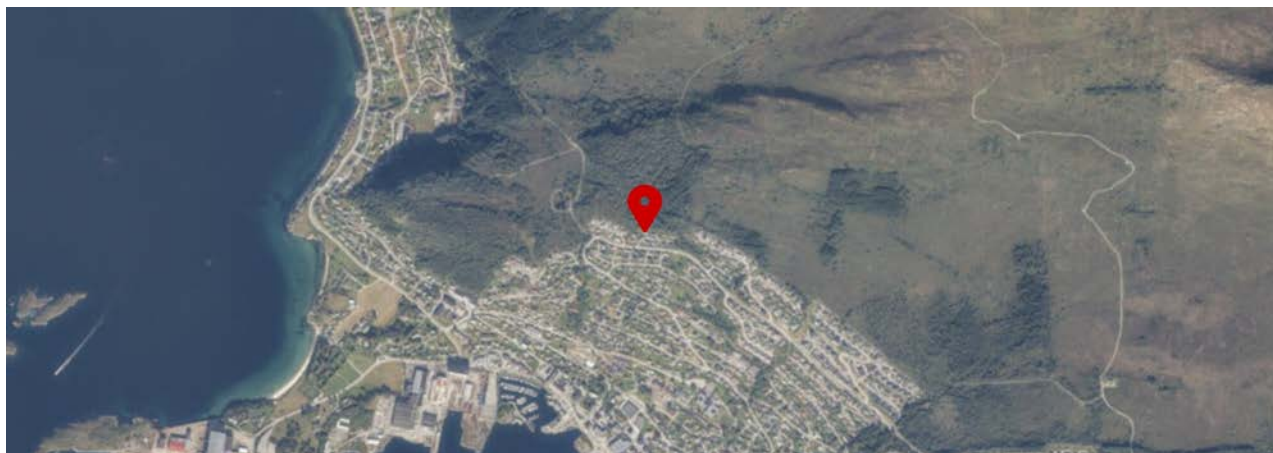


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

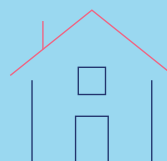
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0040/26

Adresse: Årekinna 6, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 7, bnr. 571 i
Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/