

# Kylnehaugen 27

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 12 900 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 325/325 kvm  
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



# Kylnehaugen 27

**ULSTEINVIK - Stor familiebolig fra 2009 med  
nydelig beliggenhet | Dobbelgarasje | Vannboren  
varme | 5 sov | 3 bad**

Adresse	Kylnehaugen 27 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 12 900 000,-
Omkostninger	Kr 341 490,-
Totalpris	Kr 13 241 490,-
BRA-i/BRA Total	325/325 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2009
Soverom	5
Etasje	3

Velkommen til Kylnehaugen 27!

En stor og innholdsrik familiebolig beliggende på Saunes med nydelig utsikt over sjøen, meget gode solforhold og flott opparbeidet hage. Fra eiendommen er det gangavstand til Ulsteinvik sentrum med butikker, lekeplasser og servicetilbud, samt barnehage og skoler.

Boligen er tegnet av Bucci Arkitektur & design og ble oppført i 2009. Boligen holder gjennomgående høy standard med bakgrunn i byggeår og inneholder følgende. Underetasje med gang, bad, garderobe, teknisk rom, garasje, bod og 2 sov. Hovedetasjen har stue/kjøkken, trapperom, vaskerom/grovkjøkken, gang, bad, 1 sov og garderobe. Loftsetasjen inneholder 2 sov, bad og loftstue.

Eiendommens uteområder er pent opparbeidet med plen og beplantning, steinlagt innkjørsel og flere skjermede uteplasser.

## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



## Martin Mork Kleppe

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	22
Budgivning	100

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

**Salgsgaranti:**

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

**Live budgivning:**

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

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Kylnehaugen på Saunes, et rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til sjøen og Ulsteinvik sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager og barne- og ungdomsskole. Idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll ligger noe lenger unna. Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei med privat avkjørsel.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Kylnehaugen 27, 6065 ULSTEINVIK

### OPPDRAGSNUMMER

3-0075/26

### SELGER

Frank Strandebo

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 241, , ideell andel 1/1.  
i Ulstein kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

B

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.358 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Svakt skrående stor tomt med flott beliggenhet. Tomtearealet er meget pent opparbeidet med betong platter, trapper, flislagt betongplatt ved ytterdør, forstøtningsmurer av naturstein, kantstein, tre terrasse, plen og beplantning. Tomten har nydelig sjøutsikt og meget gode solforhold. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av belegningsstein med kantstein.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 02.06.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

## BYGGEÅR

2009

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

### GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eiendommen er fundamentert med isolerte ringmurelementer av betong.

Grunnmuren består av isolerte veggelementer med betongmurspuss, samt isolerte ringmurelementer med betong og fasadeplater.

Dreneringen er utført med drenerende masser og drensør, og grunnmuren er fuktsikret med knotteplast.

### VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er konstruert i bindingsverk med asfaltplater og kledd med liggende, malt Kebony-bordkledning.

Deler av ytterveggene består av isolerte elementer med betong og utvendig murspuss.

### TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er bygget med takstoler, sperrer og limtre med taktro. Taket er teknet med skifer.

### ETASJESKILLE

Etasjeskille er utført som en trekonstruksjon med sponplategulv. Deler av gulvene i hovedetasjen og kjelleren er av betong. Over garasjen er etasjeskillet bygget med hulldekk-elementer av betong.

### VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadører er laget av tre, er malte og har to-lags glass med utvendig kledning av metall.

Ytterdørene er formpressede og malte, både med og uten to-lags glass. Garasjen er utstyrt med en leddport av metall med portåpner.

### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Ved loftsetasjen finnes en veranda i trekonstruksjon med taktro, papptekking og spaltegulv av terrassebord. I hovedetasjen er det en betongveranda med fliser. Begge verandaene har rekkverk av metall og glass. I tillegg finnes det trapper og platter av betong, samt en flislagt betongplatt ved kjellerdøren.

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### UTVENDIG

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Et taknedløp ved hovedinngangen er ikke tilkoblet eiendommen overvannsystem.

#### Dører

- Garasjeporten har rustskader i overgangen mellom portelementene.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Eier opplyser at det ved høytrykksspuling av verandaen ved enkelte anledninger har kommet noe vann inn i garasjen ved overgang mot yttervegg. For øvrig er det ikke observert lekkasje fra veranda til garasje ifølge eier.

#### INNVENDIG

Overflater

- Det er påvist fuktskader på overflater.

- Gipsplater i garasjen har noe fuktskjolder, spesielt ved avkastet fra ventilasjonsanlegget.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- To rom per etasjeplan er stikkprøve kontrollert for skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert.

#### Loft:

- Stue - målt høydeforskjell mellom vegger 15 mm, og 12 mm over 2 m målelengde.
- Soverom - målt høydeforskjell mellom vegger 4 mm, og 8 mm over 2 m målelengde.

#### Hovedetasje:

- Stue/kjøkken - målt høydeforskjell gjennom rommene 12-15 mm, og 6-8 mm over 2 m målelengde.
- Gang - målt høydeforskjell 6 mm, og 4 mm over 2 m målelengde.

#### Kjeller:

- Gang - målt høydeforskjell gjennom rommet 5 mm, og 2 mm over 2 m målelengde.
- Soverom ved bad - målt høydeforskjell mellom vegger 13 mm, og 7 mm over 2 m målelengde.
- Det er en del sjenerende knirk i gulvene i hovedetasje, dette som følge av at gulvplatene har løsnet fra gulvbjelkene.

#### VÅTROM

##### 2 etasje > Bad - Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er fuktskader i vindusforingene som følge av vannsøl ved bruk av dusjen.

##### 2 etasje > Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet har fall til sluken, med noe mindre avvik på fall forholdene i forhold til krav for byggeår.

##### 2 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### 2 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

##### 1 etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

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

##### 1 etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt med noe mindre lokalt fall ved sluken.

##### 1 etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### 1 etasje > Bad - Overflater vegger og himling

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

##### 1 etasje > Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved slukene.

1 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

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

Kjeller > Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluken.

Kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vegger på våtrommet har ikke vanntett tettesjikt.

Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Dreneringen fra vannfordelerskapet ledes til gulv uten vanntett utførelse, da det er benyttet gulvlist i overgang vegger.

Avløpsrør

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Lufting av avløpet er avsluttet med ventil på kryploftet. Ventil åpner seg og slipper inn luft ved vakuum i avløpsrørene.

Ventilasjon

- Det ble registrert noe rust på rotoren i ventilasjon aggregatet, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilasjon løsningen.

Andre installasjoner

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på sentralstøvsuger anlegget er oppbrukt.

#### TOMTEFORHOLD

- Tomteforhold - Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er noe terrengfall på belegningssteinen mot garasjeporten.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom - 1 etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av

kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger kjøpte boligen i 2009 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Holstad rør As Hareid

Beskrivelse: Lekkasje på varmtvannsbereder i teknisk rom. Ny installert Jan 2026. Lekkasje på innedel for vannbåren varme på teknisk rom. Utbedret og tatt full service på vannbåren varmeanlegg april 2026.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved høytrykk spyling av terrasse har det kommet litt fuktighet ned i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Arbeidet utført av: Renere luft AS

Beskrivelse: Rensing av ventilasjon og service

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: Ved innflytting ble el. Anlegg sjekket av Tussa installasjon AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bra Elektro installert elbil ladd i garasjen.

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:

2026:

- Lagt nye løst monterte fliser over eksisterende fliser ved ytterdør ifølge eier.
- Ventilasjon anlegget og røropplegget ble rengjort av innleid firma ifølge eier.
- Rørlegger skiftet ut varmtvannstanken ifølge eier.
- Lekkasje fra innerdel på anlegget, utbedret av rørlegger og utført servise på anlegget ifølge eier.

2024:

· Utvendige fasader ble malt ifølge eier.

2021:

· El-bil lader ble montert ifølge boligmappa.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Nedre Saunes datert 15.04.1999 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbusetnad.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 1 m<sup>2</sup>

Formål Gang-/sykkelvei

Felt navn Gangveg

Delareal 1 356 m<sup>2</sup>

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

§2

Bygg skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse. Der byggjegrænser ikkje er vist, gjeld grensa for reguleringsformålet som byggjegrænse. Kommunen kan etter reglar gjeve i § 11 tillate at garasjar vert plassert nærare vegen enn byggjegrænsa elles tillet.

§3

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygga får ei god estetisk utforming og materialbruk, og at bygg i same området vert mest mogleg harmoniske i form og storleik.

§4

Innhegning, støttemurar og gjerde mot nabogrense og veg skal godkjennast av kommunen i samsvar med § 93 i plan- og bygningslova. Det same gjeld støttemurar elles med høgde over 1 meter og avstand frå nabogrense og veg på minst 2 meter.

§5

Der planering fører til trong for støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen krevje at planeringshøgda vert senka eller heva, slik at høgda på støttemuren vert redusert.

§6

Avkøyrsløse til offentleg veg, eller felles trafikkområde skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikkssikker. Stigningsforholdet på avkøyrsløse frå offentleg veg skal vere maksimum 1: 8. Avkøyrsløsa skal så langt det er råd flatast ut mot offentleg veg og ha frisisiktsone med storleik 4 meter inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen, jf. krav til frisisiktsone i § 23. Kommunen kan gjere unntak frå desse krava når særskilde grunnar talar for det. Plassering av avkøyrsløse skal vere godkjend av kommunen

§7

Kommunen kan krevje at avkøyrsløse til offentleg veg skal vere felles for fleire eigedommar, der tilhøva ligg til rette for det.

§8

Det må ikkje plantast tre eller buskar som etter kommunen sitt skjøn kan verte sjenerande for den offentlege ferdsel. Den ubebygde del av tomta skal utformast mest mogleg tiltalende.

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

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **OPPVARMING**

Vannbåren varme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har vannbåren varme i alle gulv, unntatt garasjegulvet, og anlegget henter varme fra en luft-til-vann varmepumpe. Varmekabler er installert i våtrom.

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**

God parkeringsdekning med garasje og romslig gårds plass foran boligen.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

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

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble gitt ferdigattest datert 21.09.2009.

Det foreligger følgende merknader:

- Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre sunnmøre Reinholdsværk(SSR).
- Ev montering av eldstad skal meldast til teknisk etat.
- Det skal monterast husnummer. nr. 17
- Ein minner om at røykvarslar og sløkkjeutstyr skal vere montert før innflytting

#### **RADONMÅLING**

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

#### **INNHold**

Eiendommen går over tre plan og inneholder:

Kjeller:

BRA-i 127 kvm: Gang, bad, garderobe, teknisk rom, bod, garasje og 2 soverom

1. Etasje:

BRA-i 142 kvm: Stue/kjøkken, trapperom, vaskerom, gang, bad, soverom og garderobe

2. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Stue, bad og 2 soverom

#### **STANDARD**

ENEBOLOG - INNVENDIG

KJØKKEN:

1. etasje:

Kjøkkeninnredning med lakka skapfronter og glass. Benkeplaten er av stein med underlimt vask og platetopp. Det er en ventilatorhette av metall og glass med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som mikroovn, komfyr, dampovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjølehjørne er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### BAD/VASKEROM

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med malte flater i tak. Gulvet er flislagt og har ifølge eier både varmekabel og vannbåren varme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og en dusjnise med glassbyggerstein. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med malte plater på tak og vegger. Gulvet er flislagt med sokkelflis og har ifølge eier både varmekabel og vannbåren varme. Rommet er utstyrt med en malt skapinnredning med benkeplate og skyllekar. Det er utsparing for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med malte takplater. Gulvet er flislagt og har ifølge eier både varmekabel og vannbåren varme. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett og badekar. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad i kjeller:

Baderom i kjeller med malte flater på tak og vegger, og flislagt sistene til wc. Gulvet er flislagt med sokkelflis. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett og badekar. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg.

#### OVERFLATER:

Gulv: Lakka parkett, fliser og betong.

Vegger: Malte flater, malt strie, malt tapet, spillevegg og gipsplater.

Himling: Malte flater, malte takplater, gipsplater og hulldekkende elementer av betong.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme med fordelerskap i alle gulv utenom garasjergulvet, ifølge eier. Anlegget henter varme fra en luft til vann varmepumpe.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsuger anlegg.

#### VIKTIG

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

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

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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

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

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 325 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 325 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 127 m<sup>2</sup> Gang, bad, garderobe, teknisk rom, garasje og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 142 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, trapperom, vaskerom, gang, bad, soverom og garderobe

2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Stue, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup> Veranda over garasje

2. etasje

12 m<sup>2</sup> Altan

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 12 900 000,-

### VERDITAKST

Kr 12 500 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 198,- 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 10 363,- pr 2025

### INFO EIENDOMSSKATT

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

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 718 993,- som primærbolig for 2024

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 875 970,- 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. 12 900 000,- (Prisantydning)

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

kr. 322 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 341 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 13 241 490,- (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**

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

18.06.1980 - Dokumentnr: 104172 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:25 Bnr:13

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

#### **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**

11.06.2026

##### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

## MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: mmk@notar.no

Mobil: 934 28 322

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.55% av kjøpesum	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
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.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå 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 egenerklæringskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Husordenregler
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

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

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

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

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

# 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

## KYLNEHAUGEN 27

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

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kylnehaugen 27, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

# gnr. 25, bnr. 241

## Markedsverdi

**12 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m<sup>2</sup> BRA-i: 325 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 11.06.2026

Oppdragsnr.: 11169-1988

Eiendomsverdi ref nr: YE1029

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

# Takstmann Øyvind Tjervåg

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



## Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Øyvind Tjervåg".

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av skifer med undertak av papp. Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre med taktro. Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning, og isolerte veggelementer med betong murpusset. Vinduer og verandadører av tre malte med to lags glass med utvendig kledning av metall. Ytterdører formpresset malte med og uten to lags glass. Leddport av metall med portåpner. Verandaer i tre konstruksjon med papptekking og spaltegulv av terrassebord, og betong med fliser. Rekkverk av metall og glass. Grunnmur av isolerte veggelementer med betong murpusset. Isolerte ringmur elementer med betong og fasadeplater.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, malte takplater, gipsplater og hulldekke elementer av betong. Vegger malte flater, malt strie, malt tapet, spillevegg og gipsplater. Gulv lakka parkett, fliser og betong. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Deler av hovedetasje og kjeller gulv av betong. Etasjeskille garasje hulldekke elementer av betong. Elementpipe murpusset malt med utvendig feieluke. Pipe er tilknyttet en gasspeis med malt peisomramming. Utvendig metallskap for to gassflasker. Trapper og rekkverk av tre lakka med åpne trappetrinn. Rekkverk av tre, rustfritt metall og glass. Formpressede malte innerdører og skyvedører. Enkelt dører med glass. Brannør til garasje av metall. Skyvedørgarderobes og finert garderobeinnredning.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft. Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghegt wc og dusjnise med glassbyggerstein.

Vaskerom hovedetasje. Tak og vegger malte plater. Flislagt gulv med sokkelflis. Malt skapinnredning med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad hovedetasje. Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusjkabinett og badekar.

Bad kjeller. Tak og vegger malte flater. Sisterne flislagt. Flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusjkabinett og badekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lakka skapfronter og med glass. Benkeplater av stein med underlimt vask og platetopp. Integrerte mikroovn, komfyr, dampovn, vinskapp, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Ventilator hette av metall og glass med mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. Sentralstøvsuger

anlegg. Vannbåren varme i alle gulv utenom garasjergulvet ifølge eier. Anlegget henter varme fra ei luft til vann varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler våtrommene. El bil lader.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat terrassert og skrående tomtegrunn. Drenering av drenerende masser og drenerør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøttningsmur av naturstein. Trapper og platter av betong. Flislagt betongplatt ved kjellerdør. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	325 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	325 m <sup>2</sup>
Totalpris	12 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 14 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

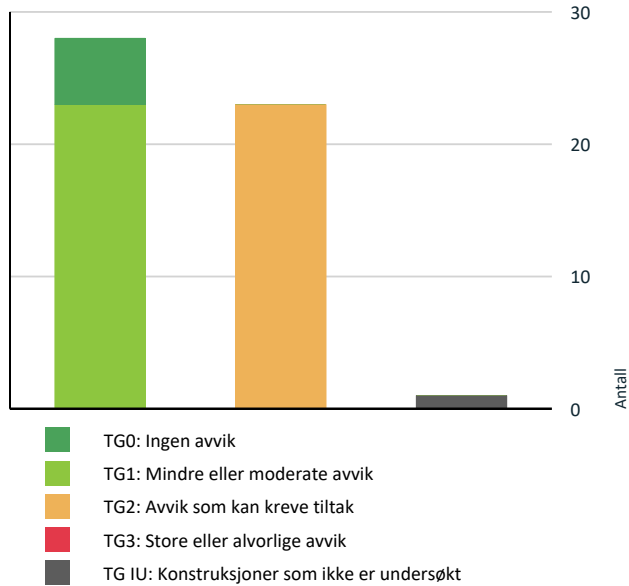
[Gå til side](#)

### Enebolig

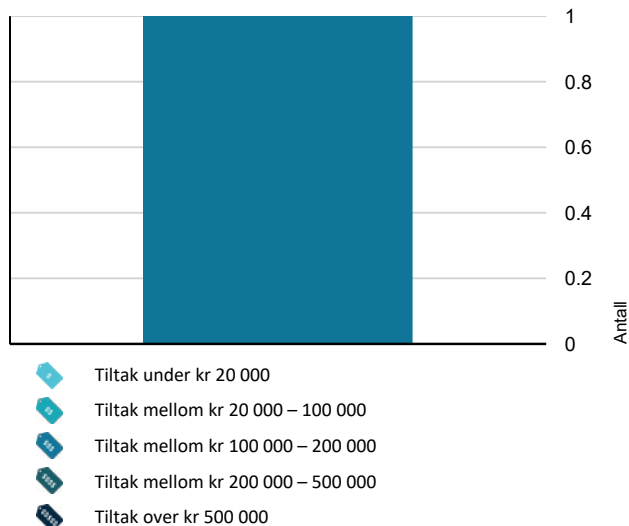
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---





-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Ambita

### Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Lagt nye løst monterte fliser over eksisterende fliser ved ytterdør ifølge eier.
2026	Ventilasjon	Ventilasjon anlegget og rørplegget ble rengjort av innleid firma ifølge eier.
2026	Varmtvannstank	Rørlegger skiftet ut varmtvannstanken ifølge eier.
2026	Vannbåren varme	Lekkasje fra innerdel på anlegget, utbedret av rørlegger og utført service på anlegget ifølge eier.
2024	Yttervegger	Utvendige fasader ble malt ifølge eier.
2021	Elektro	El-bil lader ble montert ifølge boligmappa.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av skifer med undertak av papp. Visuelt vurdert fra bakkenivå og altan, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.



### Nedløp og beslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Et taknedløp ved hovedinngangen er ikke tilkoblet eiendommen overvannsystem.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport

Taknedløpet ved hovedinngangen bør tilkobles eiendommens overvannsystem, for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren.



## TG1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende malt Kebony bordkledning. Deler av yttervegg isolerte elementer med betong, utvendig murpusset.



## TG1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler, sperrer og limtre med taktro. Deler av takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter for tilstand.



## TG1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass med utvendig kledning av metall.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Verandadører av tre malte med utvendig kledning av metall med to lags glass. Ytterdører formpresset malte med og uten to lags glass. Leddport av metall med portåpner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeporten har rustskader i overgangen mellom portelementene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustskader på garasjeporten bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av portens funksjon og levetid.

Dersom rusten utvikler seg, kan det føre til svekket konstruksjon og behov for utskifting av garasjeporten.



## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Loft. Veranda i tre konstruksjon taktro med papptekking og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.  
Hovedetasje. Veranda i betong flislagt med rekkverk av metall og glass.  
Kjeller. Betongplate flislagt med løstlagt systemfliser på justerbare plastbein.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Eier opplyser at det ved høytrykksspyling av verandaen ved enkelte anledninger har kommet noe vann inn i garasjen ved overgang mot yttervegg. For øvrig er det ikke observert lekkasje fra veranda til garasje ifølge eier.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Årsaken til lekkasjene bør undersøkes nærmere, og utettheter bør utbedres for å unngå lignende fuktinntrenging til garasjen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper av betong.

## INNENDIG

## 📍 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Tak malte flater, malte takplater, gipsplater og hulldekke elementer av betong. Vegger malte flater, malt strie, malt tapet, spillevegg og gipsplater. Gulv lakka parkett, fliser og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Gipsplater i garasjen har noe fuktskjolder, spesielt ved avkastet fra ventilasjonsanlegget. Årsak lekkasje fra en fryser ifølge eier.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskadede gipsplater bør vurderes utskiftet.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Deler av hovedetasje og kjeller gulv av betong. Etasjeskille garasje hulldekke elementer av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

To rom per etasjeplan er stikkprøve kontrollert for skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollert.

### Loft:

Stue – målt høydeforskjell mellom vegger 15 mm, og 12 mm over 2 m målelengde.

Soverom – målt høydeforskjell mellom vegger 4 mm, og 8 mm over 2 m målelengde.

### Hovedetasje:

Stue/kjøkken – målt høydeforskjell gjennom rommene 12–15 mm, og 6–8 mm over 2 m målelengde.

Gang – målt høydeforskjell 6 mm, og 4 mm over 2 m målelengde.

### Kjeller:

Gang – målt høydeforskjell gjennom rommet 5 mm, og 2 mm over 2 m målelengde.

Soverom ved bad – målt høydeforskjell mellom vegger 13 mm, og 7 mm over 2 m målelengde.

Det er en del sjenerende knirk i gulvene i hovedetasje, dette som følge av at gulvplatene har løsnet fra gulvbjelkene.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Knirk i gulvene skyldes løse gulvplater, og utbedring kan være nødvendig for å hindre sjenanse dette medfører.

Konsekvensen av skjevheter og knirk kan være redusert bokomfort, men det vurderes ikke å medføre vesentlig risiko for bygningsmessige skader.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe murpusset malt med utvendig feieluke. Pipe er tilknyttet en gasspeis med malt peisomramming. Utvendig metallskap for to gassflasker.



## TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skap ved badersdør mot terreng, uten å avdekke unormale forhold eller fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre lakka utførelse med åpne trappetrinn. Rekkverk av tre lakka, rustfritt metall og glass.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

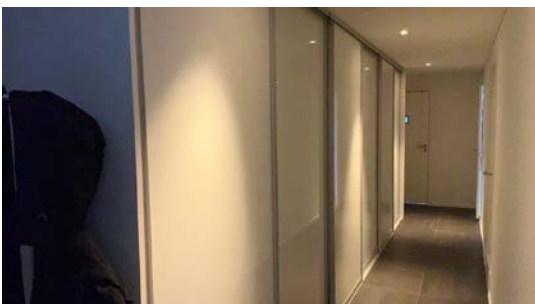
Formpressede malte innerdører og skyvedører. Enkelt dører med glass. Malt brandør av metall til garasje.



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobes og finert garderobeinnredning.



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er fuktskader i vindusforingene som følge av vannsøl ved bruk av dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vindusforingene bør utskiftes med fuktbestandige materialer, og det må sikres at tettesjiktet bak foringene er intakt.



## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med både varmekabel og vannbåren varme ifølge eier.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall til sluken, med noe mindre avvik på fall forholdene i forhold til krav for byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk renne ved vegg i dusjen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghegt wc og dusjnisje med glassbyggerstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Tak og vegger malte plater.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis og både varmekabel og vannbåren varme ifølge eier.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med noe mindre lokalt fall ved sluken.

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Malt skapinnredning med benkeplate med skyllekar. Innredningen har utsparing for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget for våtrommet ligger mot yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte takplater og flislagte vegger.

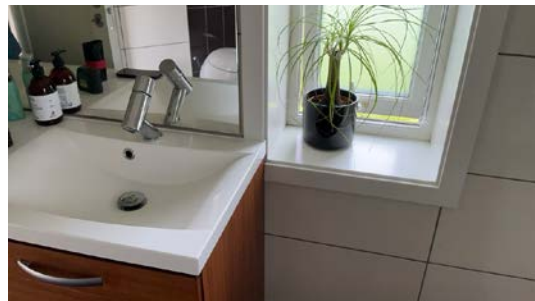
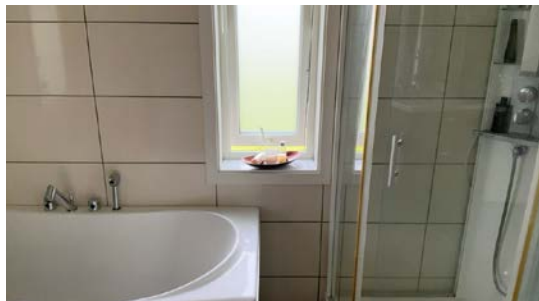
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med både varmekabel og vannbåren varme ifølge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved slukene.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og to sluker av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Baderomsinnredning, veggengt wc, dusjkabinett og badekar.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

## Beskrivelse

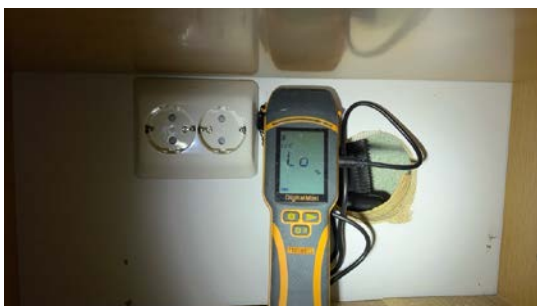
Balansert ventilasjonsanlegg.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

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



### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Tak og vegger malte flater. Sистерne til wc flislågt.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluken.

### Konsekvens/tiltak

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

## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Vegger fuktbestandig gipsplater med malt membran i våtsoner for våtrommet ifølge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vegger på våtrommet har ikke vanntett tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjkabinett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## KJELLER > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

## KJELLER > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Lakka skapfronter og med glass. Benkeplater av stein med underlimt vask og platetopp. Integreerte mikroovn, komfyr, dampovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjølehjørne.



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator hette av metall og glass med mekanisk avtrekk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

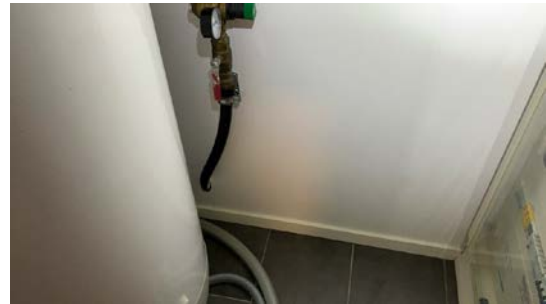
Dreneringen fra vannfordelerskapet ledes til gulv uten vanntett utførelse, da det er benyttet gulvlister i overgang vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra vannfordelerskapet ledes direkte til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, da vann kan trenge inn i vegger.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av avløpet er avsluttet med ventil på kryploftet. Ventil åpner seg og slipper inn luft ved vakuum i avløpsrørene.

### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Luftingen bør føres over tak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av avløpet. Dagens løsning med ventil på kryploftet kan føre til kondens og luktproblemer.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstill: 2026

Kilde: Eier



## TG 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på sentralstøvsuger anlegget er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, da sentralstøvsugeranlegget fungerer i dag. Men med bakgrunn i alder kan funksjonssvikt oppstå.

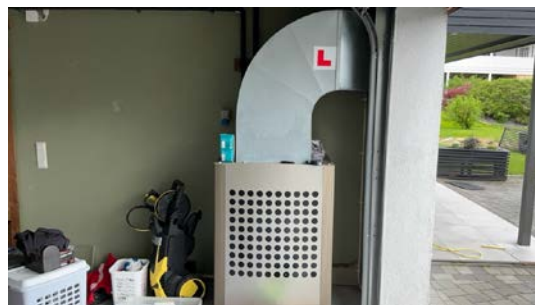


## TG 1 Vannbåren varme

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vannbåren varme med fordelerskap i alle gulv utenom garasjegulvet ifølge eier. Anlegget henter varme fra ei luft til vann varmepumpe.



## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler våtrommene. El bil lader.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2009**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering av drenerende masser og drenerør. Fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av isolerte veggelementer med betong murpusset. Isolerte ringmur elementer med betong og fasadeplater.

### TG 1 Forstøttningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøttningsmur av naturstein.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghold

### Beskrivelse

Flat terrassert og skrående tomtegrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er noe terrengfall på belegningssteinen mot garasjeporten.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra garasje, for unngå risiko for fuktinntrekk til garasje.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

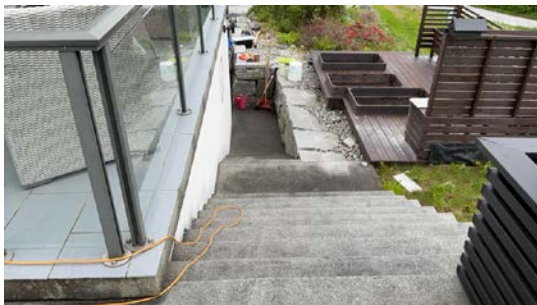
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk bør ettermonteres eller forhøyes på balkong, terrasse, utvendige trapper og forstøtningsmurer for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

325 m<sup>2</sup>/325 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, 5 Soverom, 3 Bad, Stue/kjøkken, Trapperom, Vaskerom, 2 Gang, 2 Garderobe, Teknisk rom, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 12 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 14 000 000

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

12 500 000

## Konklusjon markedsverdi

**12 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked, hvor omsetningstiden for denne typen eiendom med tilsvarende beliggenhet normalt er kort. Verdisettingen er basert på omsetninger av sammenlignbare eiendommer i området, som vist i oversikten nedenfor. Eiendommens antatte markedsverdi er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Holmevegen 2C ,6065 ULSTEINVIK 338 m <sup>2</sup> 2004 5 sov	28-04-2025	12 990 000	<b>12 500 000</b>		12 500 000	<b>44 170</b>
2 Hovsetsvingane 27 ,6065 ULSTEINVIK 0 m <sup>2</sup> 2021 3 sov	06-02-2026	7 500 000	<b>7 500 000</b>		7 500 000	<b>41 667</b>
3 Vikemarkhøgda 12 ,6065 ULSTEINVIK 327 m <sup>2</sup> 2015 6 sov	22-11-2023	13 150 000	<b>12 750 000</b>		12 750 000	<b>38 991</b>
4 Vikemarkhøgda 6 ,6065 ULSTEINVIK 245 m <sup>2</sup> 2018 5 sov	20-06-2023	8 750 000	<b>9 500 000</b>		9 500 000	<b>38 776</b>
5 Hovsetsvingane 21 ,6065 ULSTEINVIK 179 m <sup>2</sup> 2021 4 sov	23-10-2025	7 290 000	<b>7 000 000</b>		7 000 000	<b>37 037</b>
6 Ospelia 22 ,6065 ULSTEINVIK 0 m <sup>2</sup> 1973 5 sov	24-08-2024	11 000 000	<b>11 000 000</b>		11 000 000	<b>35 599</b>
7 Hovsetsvingane 83 ,6065 ULSTEINVIK 266 m <sup>2</sup> 2017 5 sov	24-05-2023	7 950 000	<b>7 900 000</b>		7 900 000	<b>29 699</b>
8 Strandabøfjøra 26 ,6065 ULSTEINVIK 268 m <sup>2</sup> 1996 6 sov	13-06-2023	6 790 000	<b>6 800 000</b>		6 800 000	<b>25 373</b>

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.	12 200 000
Diverse	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 000 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 11 000 000**

## 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. 3 000 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 3 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 14 000 000**

# 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

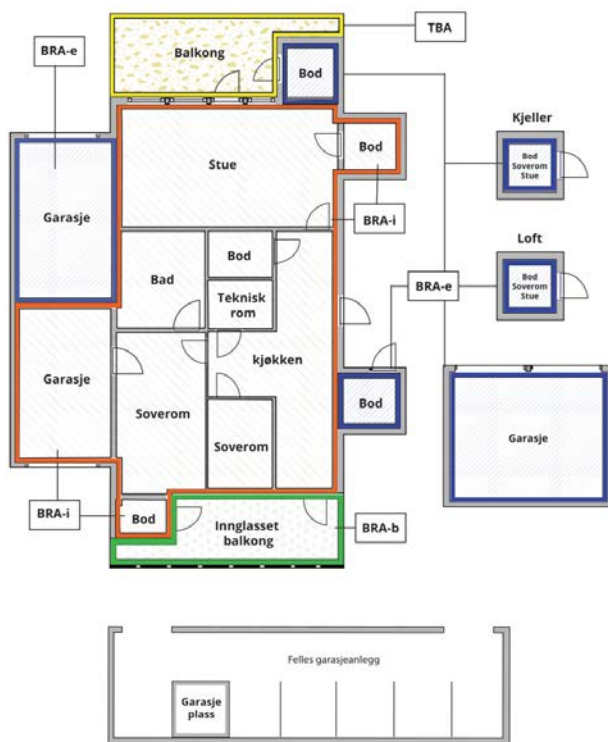
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	56			56	12
1 etasje	142			142	33
Kjeller	127			127	
<b>SUM</b>	<b>325</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>325</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue, soverom, soverom 2, bad		
1 etasje	Stue/kjøkken, trapperom, vaskerom, gang, bad, soverom, garderobe		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, bad, garderobe, teknisk rom, garasje		

## Kommentar

Altan loft ca. 13 m2. Veranda over garasje ca. 33 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se rapport/egenerklæring.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Øyvind Tjervåg Frank Strandebø	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	25	241		0	1357.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kylnehaugen 27 6065 Ulsteinvik

### Hjemmelshaver

Strandebø Frank

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kylnehaugen på Saunes. Fra eiendommen er det kort avstand til Ulsteinvik sentrum, barnehager og barne/ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

### Adkomstvei

Privat og kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Reguleringsplan Nedre Saunes med planidentifikasjon: 19990002. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

### Om tomten

Skrående østvendt stor tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betong platter, trapper, flislagt betongplatt ved ytterdør, forstøtningsmurer av naturstein, kantstein, tre terrasse, plen og beplantning. Tomten har god utsikt og solforhold. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av belegningsstein med kantstein.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommuneplan

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsføresegner			Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Tussa tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	11.06.2026	Korrigert enkelt opplysninger i tilstandsrapportens bygningsdeler etter e-post fra eier, og ført opp areal for altan og veranda i areal.

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

# Forutsetninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0075/26	
Selger 1 navn	
Frank Strandebo	
Gateadresse	
Kylnehaugen 27	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	24542107

Document reference: 3-0075/26

## 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: FS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

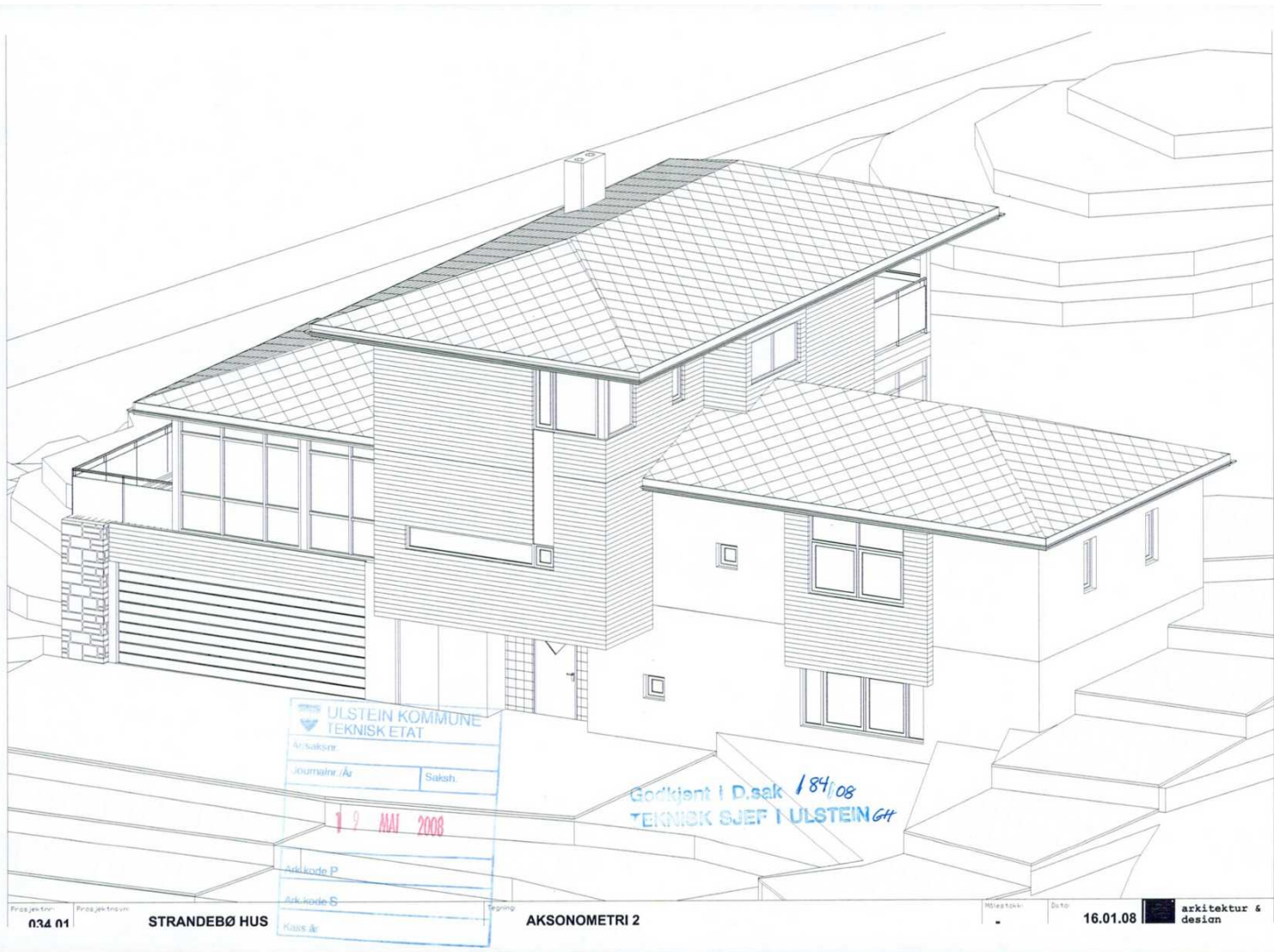
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Strandebø	00c979fd491caf33fcb81c ecaa4b8c5663dce906	08.06.2026 11:21:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0075/26

- 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>




ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Ansaksnr.	Saksh.
Journalnr./År	
19 MAI 2008	
Arkkode P	
Arkkode S	
Kass nr.	

Godkjent i D.sak 184/08  
TEKNISK SJEF I ULSTEIN GH

 <b>ULSTEIN KOMMUNE</b> <b>TEKNISK ETAT</b>	
Årsaksnr.	
Journalnr./År	Saksh.
19 MAI 2008	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Kjøps år	

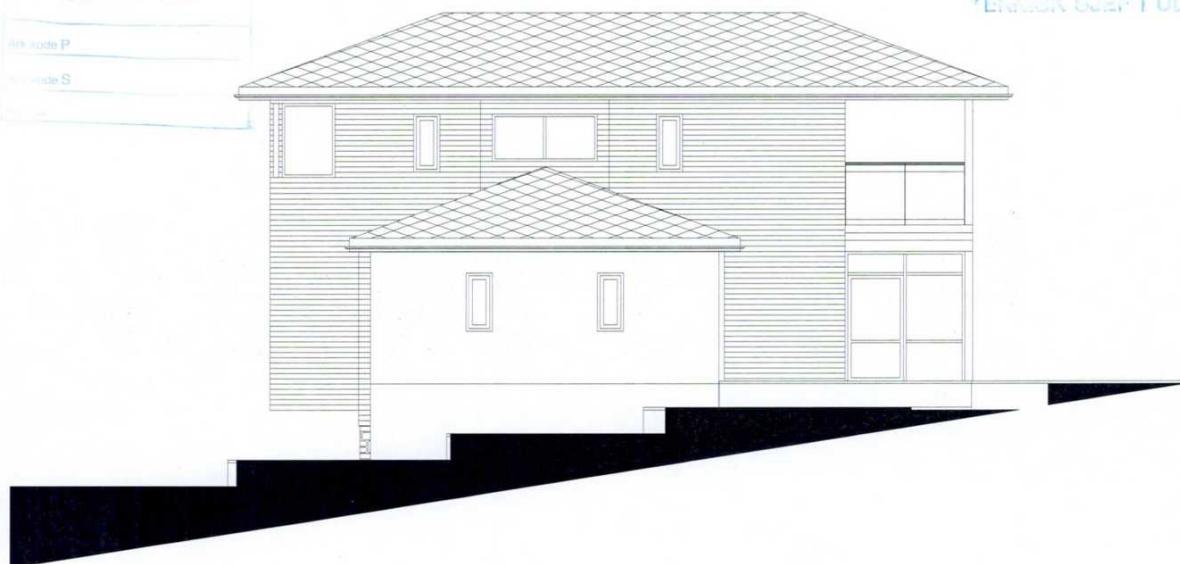
Godkjent i D.sak 184/08  
 TEBRICK SJEF I ULSTEIN 64



Prosjektnr. <b>034.01</b>	Prosjektnavn <b>STRANDEBØ HUS</b>	Tegning <b>FASADE AUST</b>	Målestokk <b>1 : 100</b>	Dato <b>16.01.08</b>	 <b>arkitektur &amp; design</b>
------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	-------------------------	--

 <b>ULSTEIN KOMMUNE</b> <b>TEKNISK ETAT</b>	
Ansøker:	
Journalfø. År	Saksnr.
19 MAI 2008	
Arkitekt P	
Tegner S	

Godkjent i D.sak 184/08  
 TEGNØK SJEF I ULSTEIN *GH*



Prosjektnr:	Prosjektnavn:	Tegning:	Målestokk:	Dato:	 <b>arkitektur &amp; design</b>
<b>034.01</b>	<b>STRANDEBØ HUS</b>	<b>FASADE NORD</b>	<b>1 : 100</b>	<b>16.01.08</b>	

**ULSTEIN KOMMUNE**  
**TEKNISK ETAT**  
 Prosjekt nr.  
 Journalfnr. **Ar** Saksh.  
**19 MAI 2008**  
 Gnr/kode P  
 Gnr/kode S

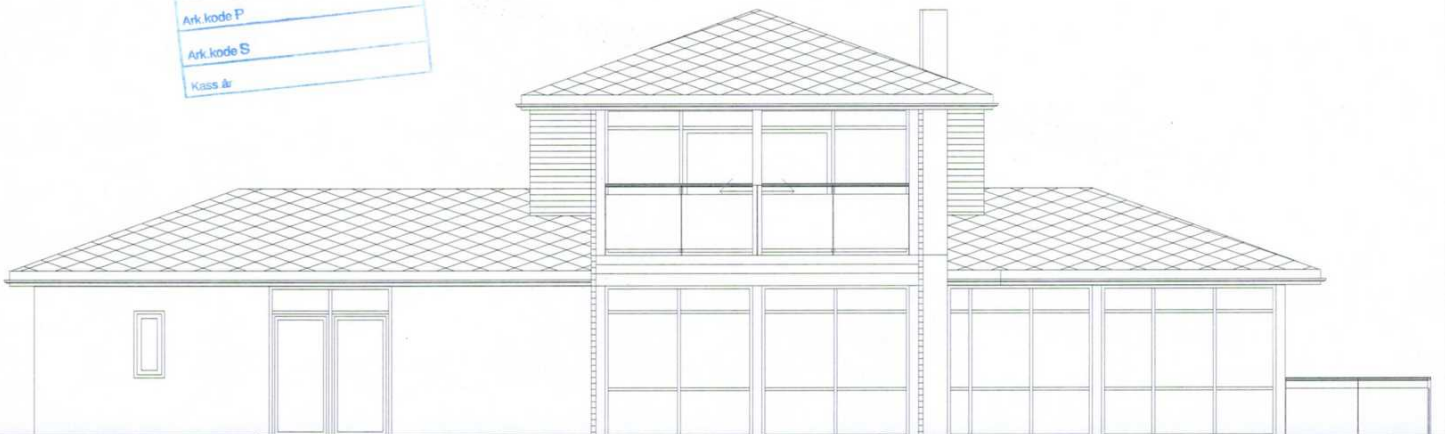
Godkjent i Desk 184 08  
 TEKNISK SJEF I ULSTEIN *GH*



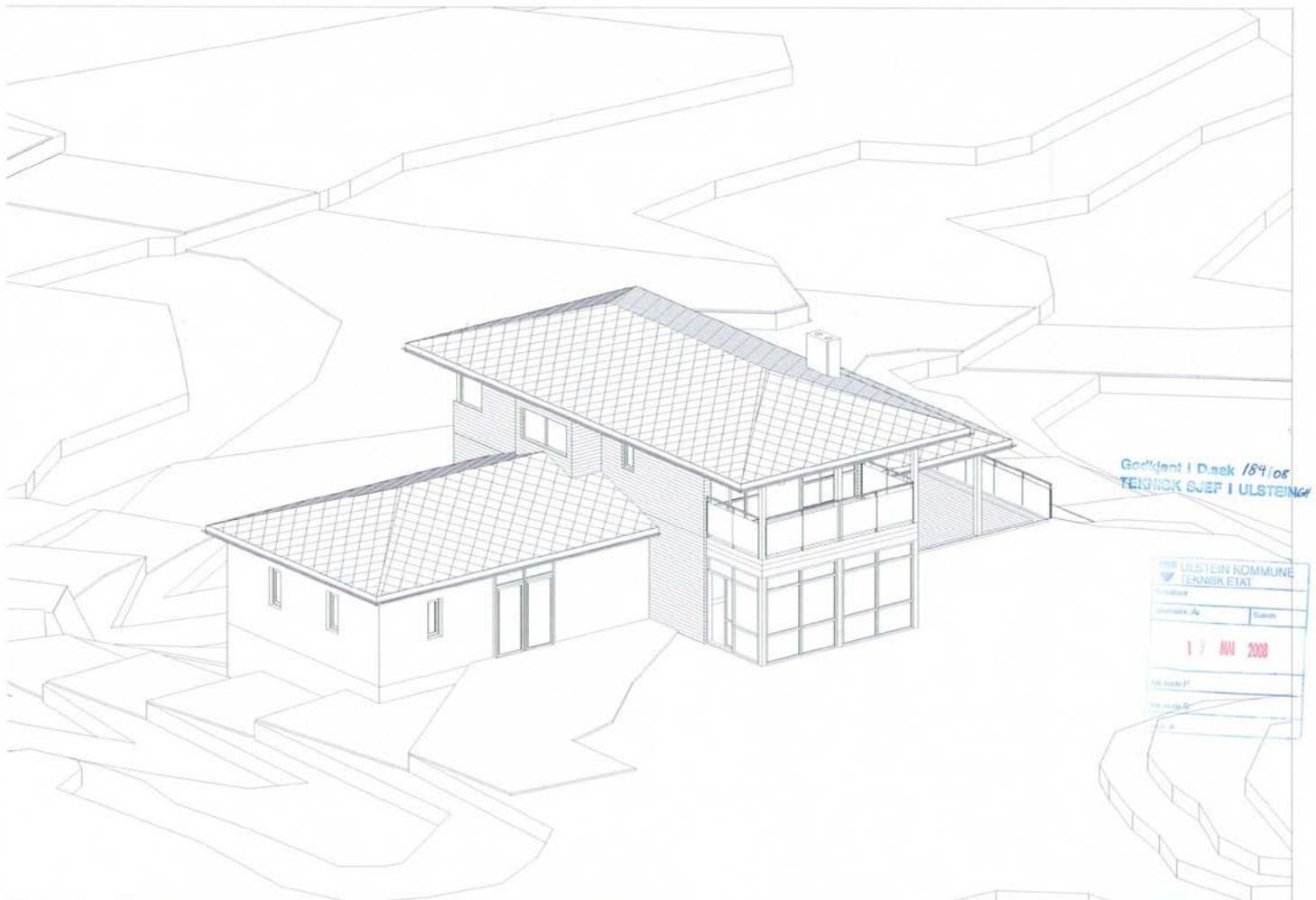
Prosjektnr: <b>034.01</b>	Prosjektnavn: <b>STRANDEBØ HUS</b>	Tegning: <b>FASADE SØR</b>	Målestokk: <b>1 : 100</b>	Dato: <b>16.01.08</b>	 <b>arkitektur &amp; design</b>
------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------	------------------------------	--------------------------	--

ULSTEIN KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Ansøker:	Saksh.
Journalnr./År	
19 MAI 2008	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Kass.år	

Godkjent i D.sak 184/08  
TEKNISK SJEF I ULSTEIN/HH



Prosjektnr:	Prosjektnavn:	Tegning:	Målestokk:	Dato:	arkitektur & design
034.01	STRANDEBØ HUS	FASADE VEST	1 : 100	16.01.08	

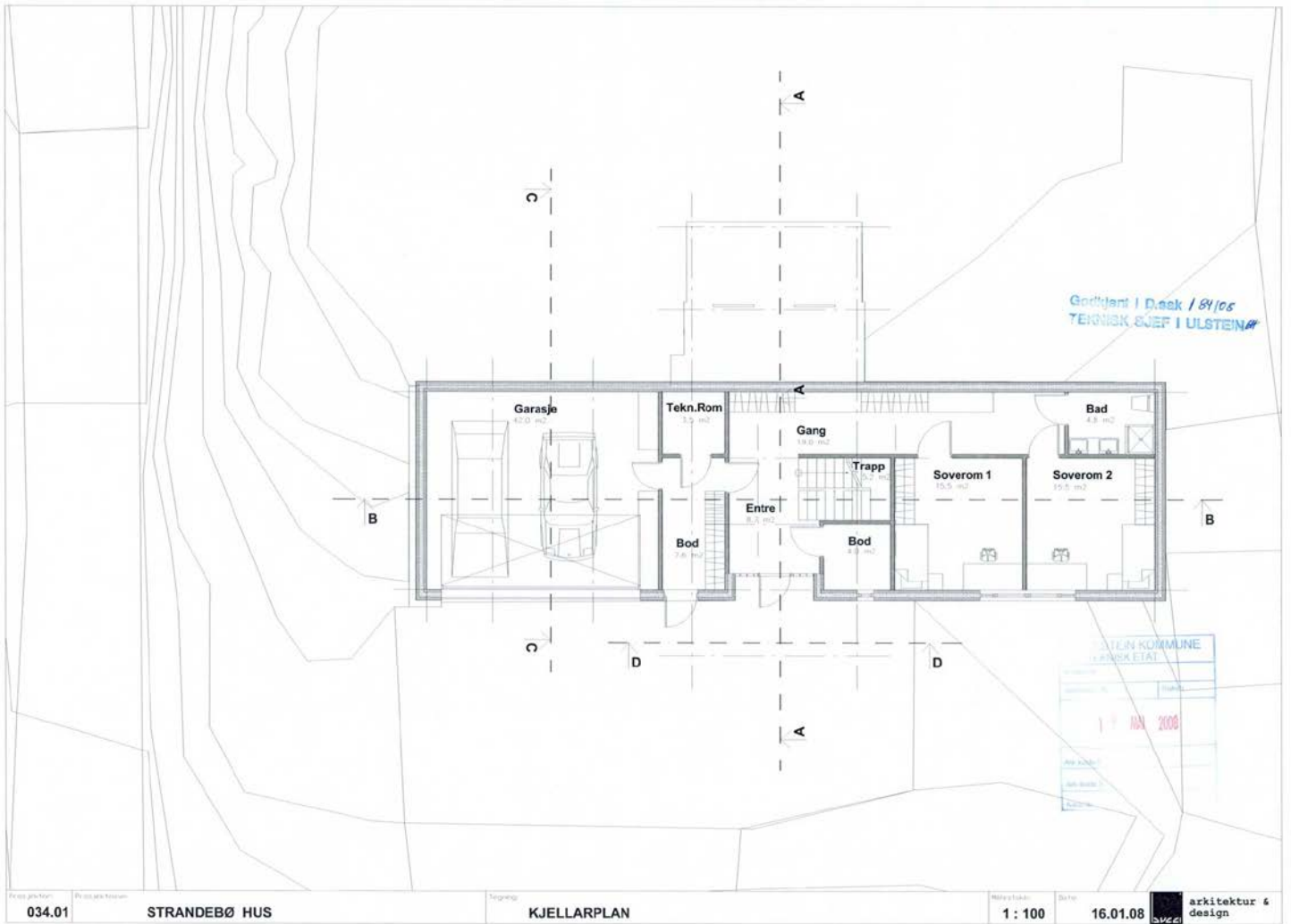


Godkjent i Dask 18/10/08  
TEKNISK SJEF I ULSTEIN

ULSTEIN KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Prosjekt	
Ansøker	
Ansøkningsnr./År	Stasjon
17 JUN 2008	
Ansøker	
Ansøkningsnr.	

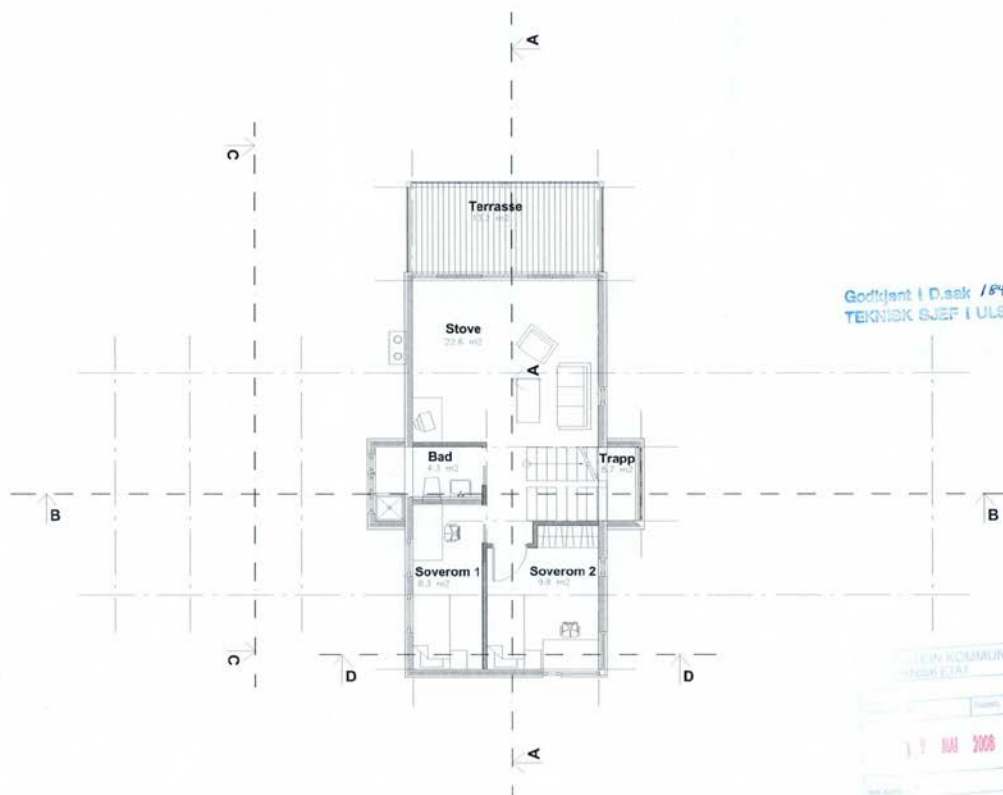








034.01 STRANDEBØ HUS      HOVUDPLAN - 1. etasje      1 : 100      16.01.08      arkitektur & design



Godkjent i D.sak 184.08  
TEKNISK SJEF I ULSTEING#



Prosjekt nr. 034.01	Prosjekt navn STRANDEBØ HUS	Etasje 2. ETASJE	Skala 1 : 100	Dato 16.01.08	arkitektur & design
---------------------	-----------------------------	------------------	---------------	---------------	---------------------

Gorkjent i D.sak 184/08  
TEIENK SJEF I ULSTEINER



SNITT D-D



SNITT B-B



SNITT C-C



SNITT A-A

17.01.08 KOMMUNE  
TEIENK SJEF  
11.01.2008

Prosjekt nr: 034.01	Prosjekt navn: STRANDEBØ HUS	Tegning: SNITT	Målestokk: 1:100	Dato: 16.01.08	arkitektur & design
---------------------	------------------------------	----------------	------------------	----------------	---------------------

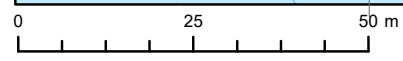
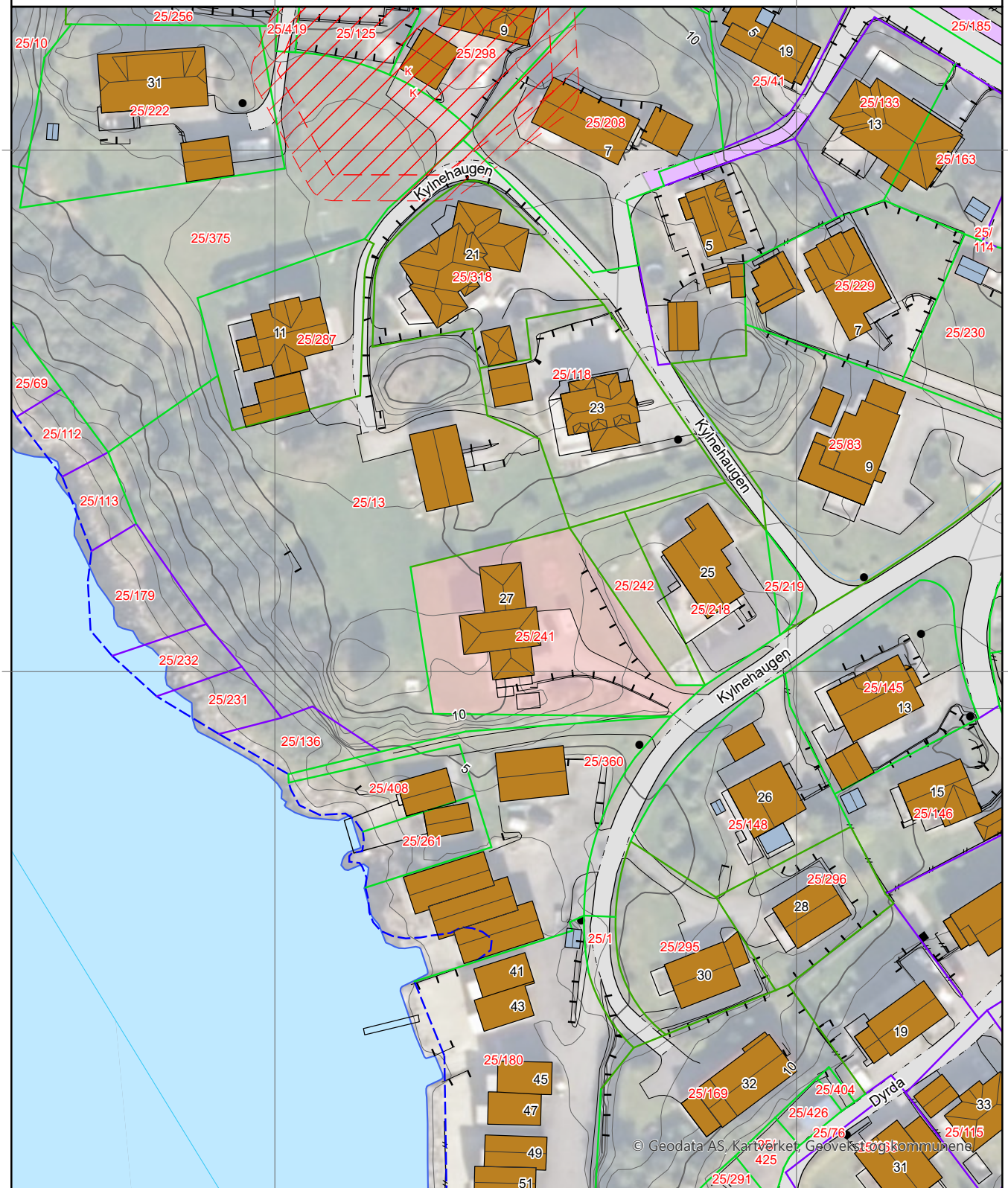
Kommune: 1516 Ulstein  
 Eiendom: 1516/25/241/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
 Dato: 15.5.2026










© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene





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









## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

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

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



## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</i>			Eidomsgrænse som skal opphevast
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg		Byggjegrænse
	Frittliggjande småhusbusetnad		Bygningar som inngår i planen
	Område for fritidsbusetnad		Bygningar som skal fjernast
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</i>			Regulert senterlinje
	Kjøreveg		Frisiktslinje
	Annan veggrunn		Frisiktslinje
	Gang-/sykkelveg		Regulert kantkjørebane
	Gangveg		Regulert parkeringsfelt
	Parkeringsplass		Regulert parkeringsfelt
	Hamneområde i sjø		Målelinje/avstandslinje
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)</i>			Målelinje/avstandslinje
	Friområde		Avkjørsel
	Park		Avkjørsel
	Friområde i sjø og vassdrag	Abc	Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)</i>		Abc	Påskrift feltnavn
	Bevaring av bygningar og anlegg	Abc	Påskrift areal
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)</i>		Abc	Påskrift areal
	Felles avkjørsel	Abc	Påskrift utnytting
	Felles leikeareal for barn	Abc	Påskrift breidde
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)</i>		Abc	Påskrift breidde
	Bustad/Forretning/Kontor	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>		Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Grænse for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1)</i>			
	Bustader		
	Fritidsbusetnad - konsentrert		
	Energianlegg		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-2)</i>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Sykkelveg/ felt		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Kai		
	Parkeringsplassar		
	Parkeringsplassar		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)</i>			
	Grøntstruktur		
	Turveg		
	Friområde		
	Park		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-6)</i>			
	Hamneområde i sjø		
	Naturområde i sjø og vassdrag		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>			
	Faresone - Flomfare		
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442		
	Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>			
	Sikringssonegrænse		
	Støysonegrænse		
	Angittomsynsonegrænse		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Planen si avgrensing		
	Faresonegrænse		
	Faresonegrænse		
	Formålsgrænse		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		

# REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR NEDRE SAUNES, ULSTEIN KOMMUNE

## GENERELT

### § 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
2. Området er regulert til følgende formål:

Byggjeområde	- Område for bustader. - Område for naust. - Område for industri.
Trafikkområde	- Køyreveg. - Gangveg, G1 - G7. - Djupvasskai. - Annan veggrunn.
Friområde	- Park, leikeområde.
Spesialområde	- Frisiktsone.
Fellesområde	- Felles avkøyrslø. - Felles leikeområde.
3. Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.
4. Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene, kan når særlege grunnar tilseier det, godkjennast av kommunen innanfor ramma for plan- og bygningslova.

## FELLESFØRESEGNER

### § 2

Bygg skal plasserast innanfor regulert byggjegrænse. Der byggjegrænser ikkje er vist, gjeld grænse for reguleringsformålet som byggjegrænse. Kommunen kan etter reglar gjeve i § 11 tillate at garasjar vert plassert nærare vegen enn byggjegrænse elles tillet.

### § 3

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygga får ei god estetisk utforming og materialbruk, og at bygg i same området vert mest mogleg harmoniske i form og storleik.

#### § 4

Innhegning, støttemurar og gjerde mot nabogrense og veg skal godkjennast av kommunen i samsvar med § 93 i plan- og bygningslova. Det same gjeld støttemurar elles med høgde over 1 meter og avstand frå nabogrense og veg på minst 2 meter.

#### § 5

Der planering fører til trong for støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen krevje at planeringshøgda vert senka eller heva, slik at høgda på støttemuren vert redusert.

#### § 6

Avkøyrsløse til offentleg veg, eller felles trafikkområde skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Stigningsforholdet på avkøyrsløse frå offentleg veg skal vere maksimum 1 : 8. Avkøyrsløse skal så langt det er råd flatast ut mot offentleg veg og ha frisiktsone med storleik 4 meter inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen, jf. krav til frisiktsone i § 23.

Kommunen kan gjere unntak frå desse krava når særskilde grunnar talar for det. Plassering av avkøyrsløse skal vere godkjend av kommunen

#### § 7

Kommunen kan krevje at avkøyrsløse til offentleg veg skal vere felles for fleire eigedommar, der tilhøva ligg til rette for det.

#### § 8

Det må ikkje plantast tre eller buskar som etter kommunen sitt skjøn kan verte sjenerande for den offentlege ferdsel. Den ubebygde del av tomte skal utformast mest mogleg tiltalende.

### **BYGGJEOMRÅDE**

#### Område for bustader

#### § 9

I områda kan det oppførast bustadhus med gesimshøgde inntil 6 meter og mønehøgde inntil 8 meter i høve til gjennomsnittleg planert terreng.

#### § 10

Samla grunnflate for bygningar, uthus o.s og biloppstillingsplass(BYA)(NS3940) skal vere lik eller mindre enn 28%. For BFS1 kan samla utnyttingsgrad vere 40 %. Tomte kan byggast ut med inntil to bueiningar.

#### § 11

Det skal vere plass til minst 1 overdekt bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset. Dette gjeld og om garasjen ikkje vert oppført samstundes med huset.

Garasje med port mot vegen kan etter godkjenning frå kommunen plasserast inntil 5.0 meter frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2.0 meter frå regulert vegområde, dersom utkøyrsla ligg parallelt med vegen (port 90<sup>0</sup> på vegen).

#### Område for naust

### § 12

Naust kan byggjast saman i grupper eller enkeltvis. Nausta skal ha saltak med takvinkel mellom 30<sup>0</sup> og 40<sup>0</sup> og gavlveggar skal i hovudsak plasserast parallelt med strandlina.

### § 13

Nausta skal vere i 1.etasje. Maksimal mønehøgde skal ikkje overskride 8.5 meter over NGO cote 0.

Oppføring av og innreiing av bygningar til føremål som krev høgare risikoklasse enn 1, etter plan- og bygningslova, teknisk forskrift § 7-22 er ikkje tillate. Det er forbod mot å innreie loft i naust til varig opphald.

### § 14

Avstand frå eigedomsgrense til frittstående bygningar skal vere stor nok til å utføre vanleg vedlikehald på eigen grunn.

### § 15

Det er ikkje høve til å gjerde inne nausttomtene. Naust, opphalingsanlegg m.m. skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel til fots langs stranda.

#### Område for industri

### § 16

Innanfor industriområdet kan arealet delast opp etter trongen til dei enkelte verksemdene. Grensene skal i kvart einskild høve godkjennast av kommunen. Det same gjeld art, utforming og plassering av anlegga/verksemdene.

### § 17

Tillatt bebygd areal (NS 3940) skal ikkje overskride 50 % (prosent tomteutnytting, TU).

### § 18

For byggjehøgde i industriområdet gjeld lovføresegna i § 70 nr. 1 i plan- og bygningslova.

## § 19

Plan som syner korleis den ubebygde delen av tomta skal utnyttast skal leverast saman med byggjemeldinga. Planen skal vise eksisterande og framtidig terreng, veg, parkeringsareal og eventuelt lager.

## § 20

Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> golvflate for industri og lager eller 7 bilplassar pr. 10 tilsette. Det største talet skal leggjast til grunn.

## § 21

I industriområdet kan det ikkje drivast verksemd som medfører vesentlege miljøulempar for omgjevnadene i form av lukt, gass, støv, støy eller røyk. Sandblåsing er ikkje tillate utandørs. Verksemdar som kan tenkjast å medføre slike ulemper kan kommunen nekte etablering i området.

## OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

### § 22

Areal avsett som veggrunn på reguleringskartet, skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggjeplanar som stettar kommunen sine krav til veg (beregne, skråning, dekketype, drenering m.m.).

Nye avkøyrslar skal ikkje byggjast utan etter løyve frå kommunal vegstyresmakt. For ubebygde tomter skal situasjonsplan i tilknytning til byggjemelding syne plassering av avkøyrslar.

### § 23

Gangvegen til naustområde, kan dersom det er naudsynt nyttast i samband med aktivitet i naustområdet bli nytta av bil.

## FRIOMRÅDE

### § 24

Området skal nyttast til leik og rekreasjon. Dersom det vert aktuelt å opparbeide området, skal dette skje etter planar som kommunen har godkjent.

Det er ikkje tillate å føre opp bygningar, byggje vegar eller å gjere andre varige terrenginngrep i friområdet. Det er ikkje tillate å fjerne tre, stein eller annan masse i frå friområdet. Naturleg vegetasjon skal takast vare på.

## SPESIALOMRÅDE

### § 25

I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd av 0.5 meter over planet mellom dei viste frisiktlinjene og til dei tilstøytande vegane. Areal innanfor frisiktsonene må ikkje nyttast slik at frisikten på noko måte vert hindra.

## FELLESOMRÅDE

### § 26

Felles avkøyrslø skal vere felles for alle tilgrensande tomter.

### § 27

Felles leikeplass skal vere felles for alle som denne reguleringsplanen omfattar.

## SJØOMRÅDE

### § 28

For sjøområdet innanfor plangrensa vist med blå farge har planen ingen rettsverknad.

Det er ikkje tillatt å fylle ut i sjøen lenger enn det som går fram av føremålsgrensene i planen.

  
Jan Berset  
Ordførar



Sist revidert 31.08.23 – mindre endring TU-sak PS 71/23 : Lagt til siste setning i § 10



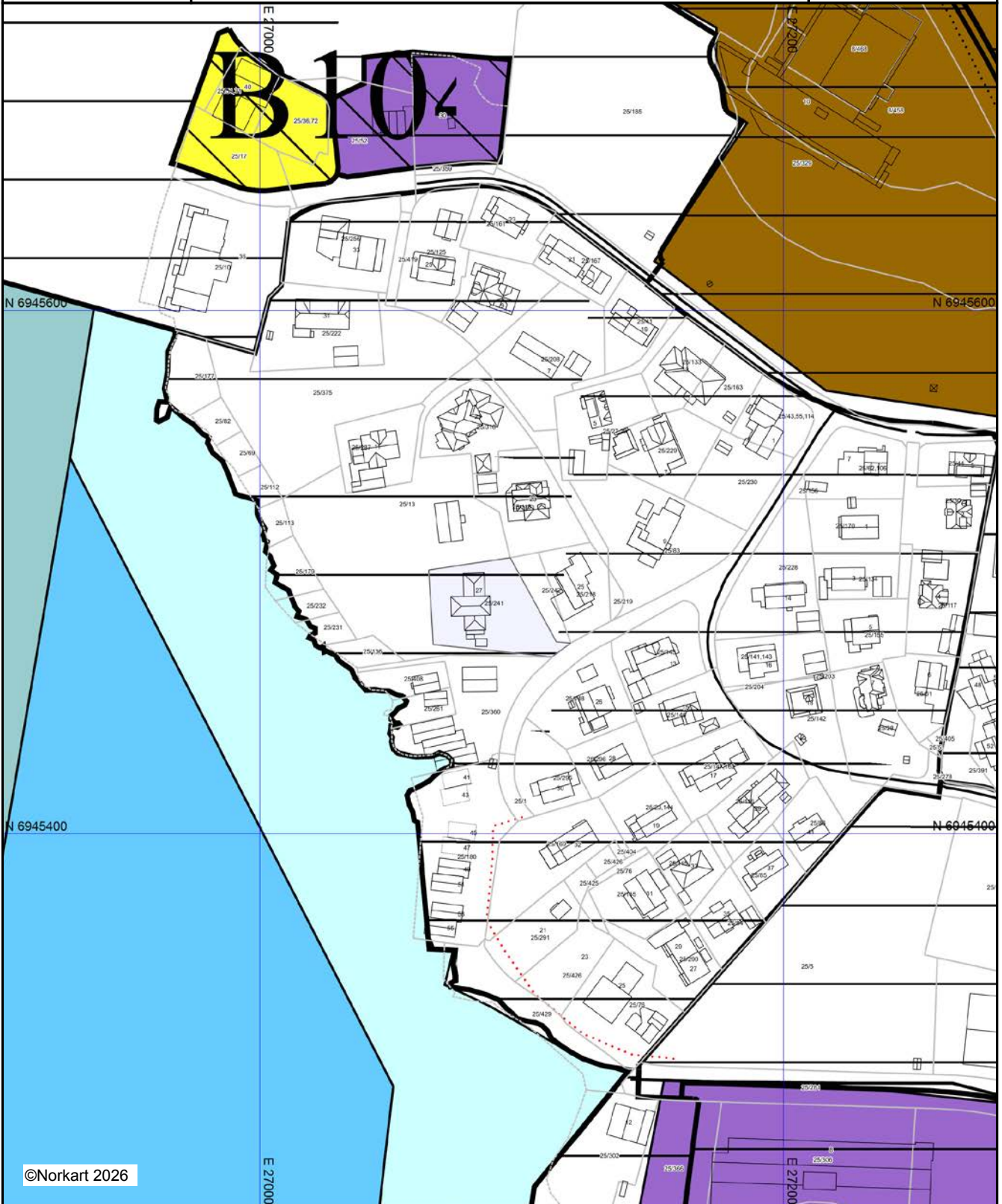
Ulstein kommune

# Kommuneplankart

Eigedom: 25/241  
Adresse: Kylnehaugen 27  
Dato: 15.05.2026  
Målestokk: 1:2000






UTM-33






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

## Tegnforklaring



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

-  Bustadar - framtidig
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Næringsbygninger - framtidig



### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

-  Hamn - noverande
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.2)
-  Farleier - noverande

### Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

-  Gjennomføringszone - Krav om felles planlegging
-  Detaljeringszone - Reguleringsplan skal framleis gjelde

### Linje- og punktsymbol (PBL2008)

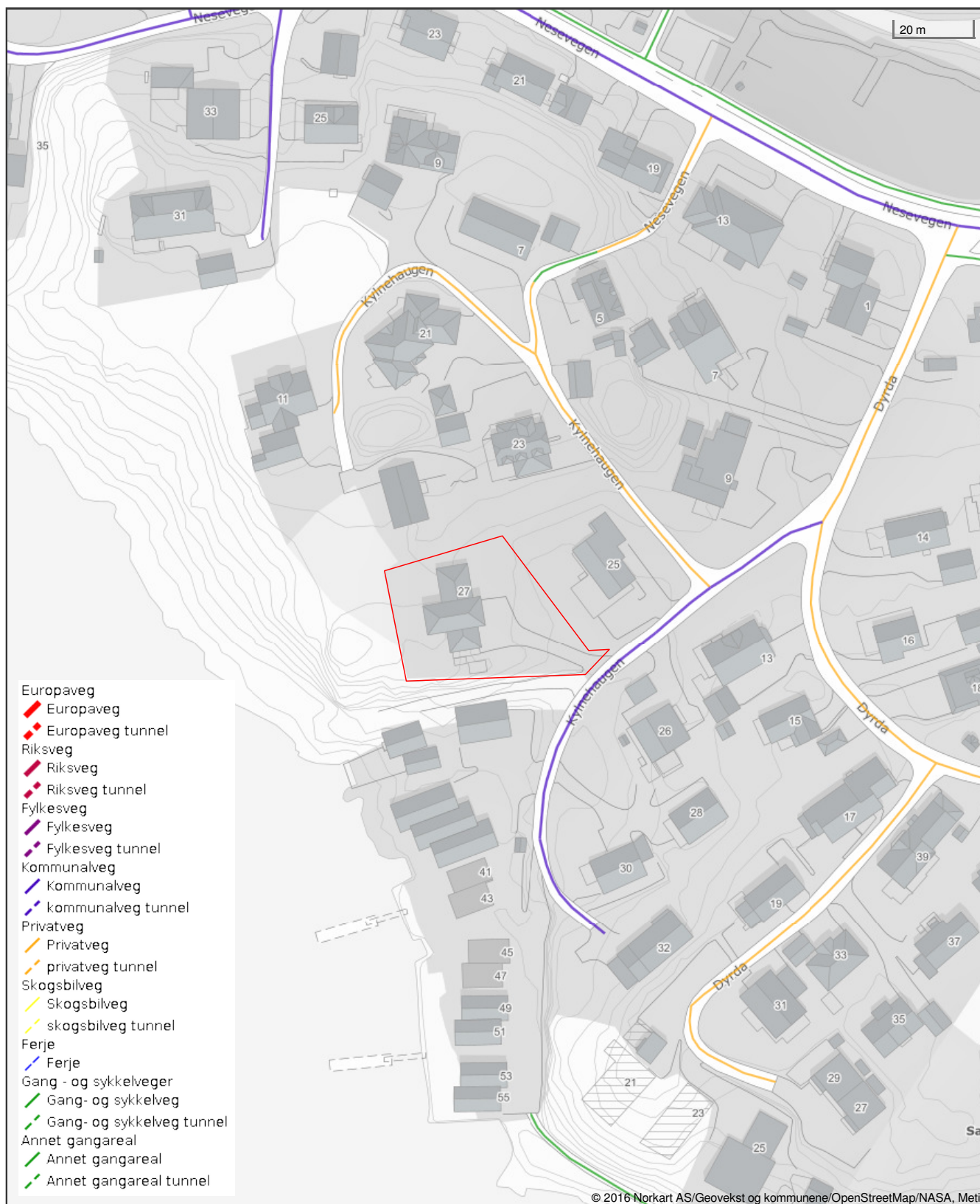
-  Gjennomføringsgrense
-  Detaljeringsgrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



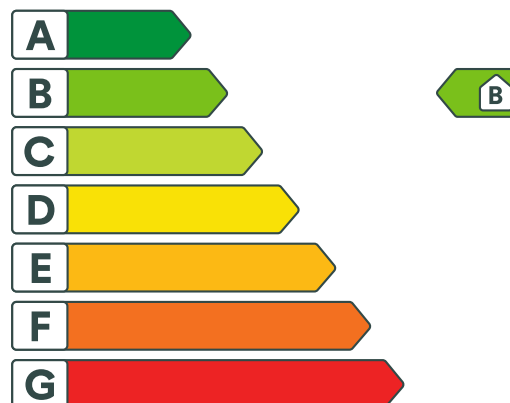
# Vegstatuskart for eiendom 1516 - 25/241//



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.



Adresse <b>Kylnehaugen 27, 6065 ULSTEINVIK</b>	
Dato for energimerking <b>11.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-310766</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300008137</b>
Gårdsnummer <b>25</b>	Bruksnummer <b>241</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2009</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>325,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>250,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**100,90 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**97,35 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**24 338 kWh**



## Kylnehaugen 27, 6065 ULSTEINVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kylnehaugen 27, 6065 ULSTEINVIK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kylnehaugen 27 - Nabolaget Saunes - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Husdyreiere

## Offentlig transport

🚆 Ulsteinvik skystasjon	6 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	28 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 9 min 🚗

## Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	13 min 🚶
447 elever, 27 klasser	
1.1 km	
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min 🚶
324 elever, 25 klasser	
1.2 km	
Ulstein vidaregåande skule	5 min 🚗
550 elever	
2.5 km	

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Quality Hotel Ulstein	4 min 🚶
🚗 Rema 1000 Ulsteinvik	7 min 🚶

«Fint å bo nær sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

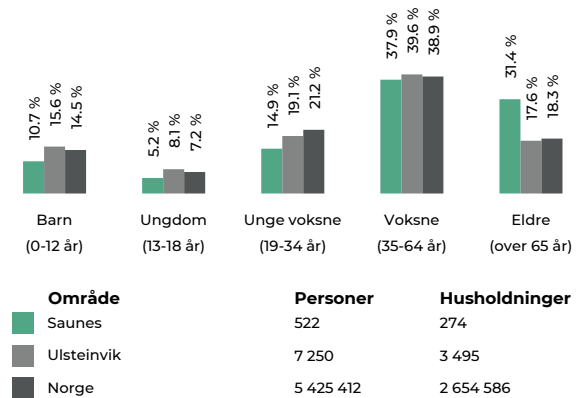
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
64 barn	
1.5 km	
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år)	23 min 🚶
40 barn	
1.7 km	
Sætra barnehage (0-5 år)	27 min 🚶
44 barn	
2 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Ulsteinvik	5 min 🚶
Kiwi Ulsteinvik	7 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. Gående

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Gateparkering

Lett 81/100

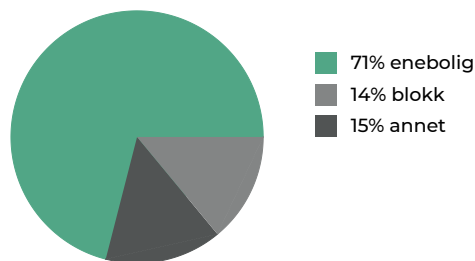
## Støynivået

Lite støynivå 78/100

## Sport

🏀	Ulstein barneskole ballbinge	13 min	🚶
	Ballspill	1 km	
🏀	Ulsteinvik skole	13 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	1 km	
🏊	Aktiv Trening Ulstein Sentrum	6 min	🚶
🏊	Aktiv Trening Ulstein Varleite	7 min	🚶

## Boligmasse



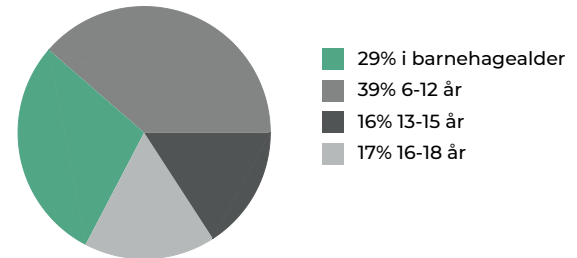
«Gåavstand til butikker og busstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍	AMFI Ulsteinvik	7 min	🚶
📍	Apotek 1 Mørejarlen	6 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



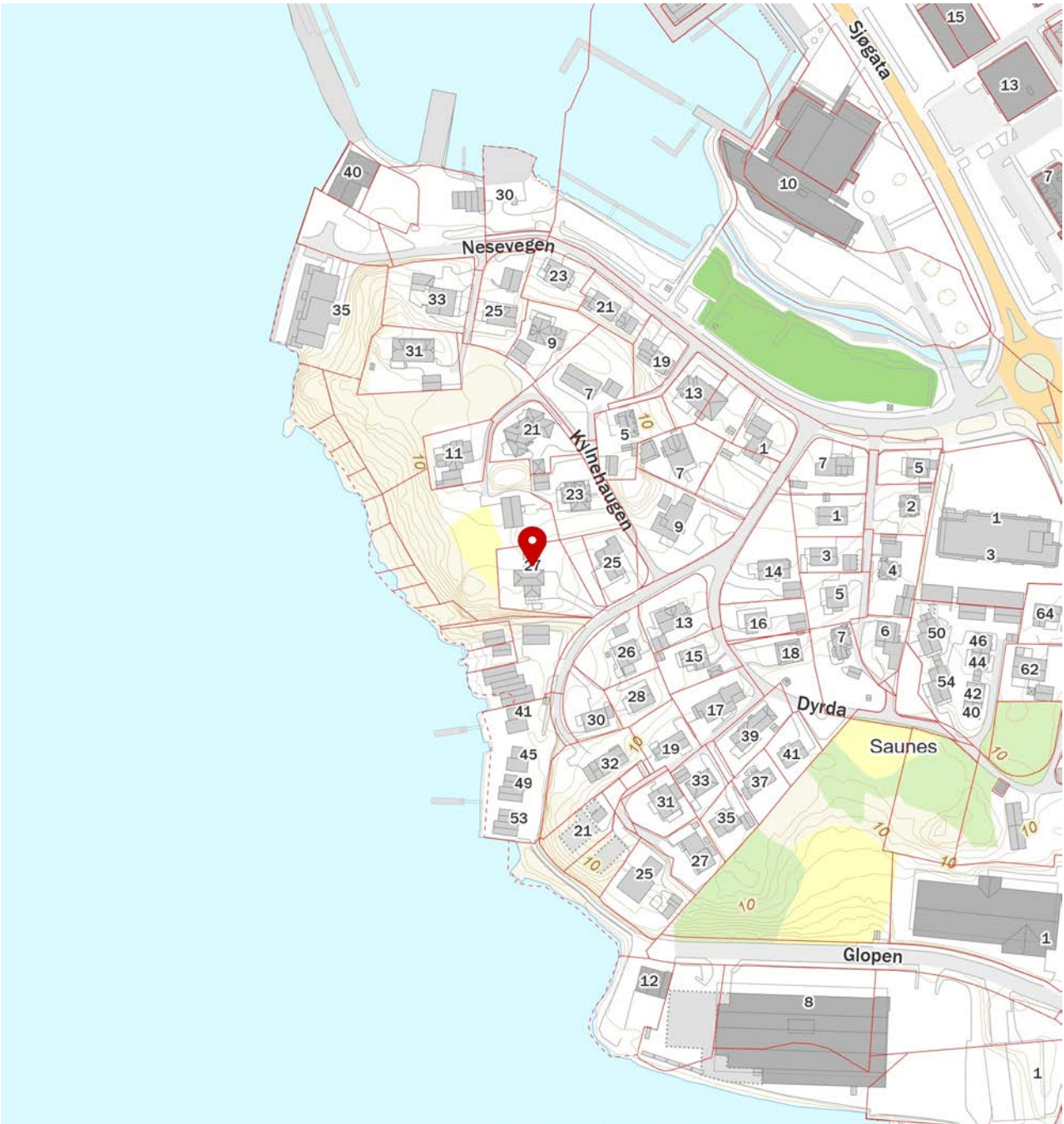
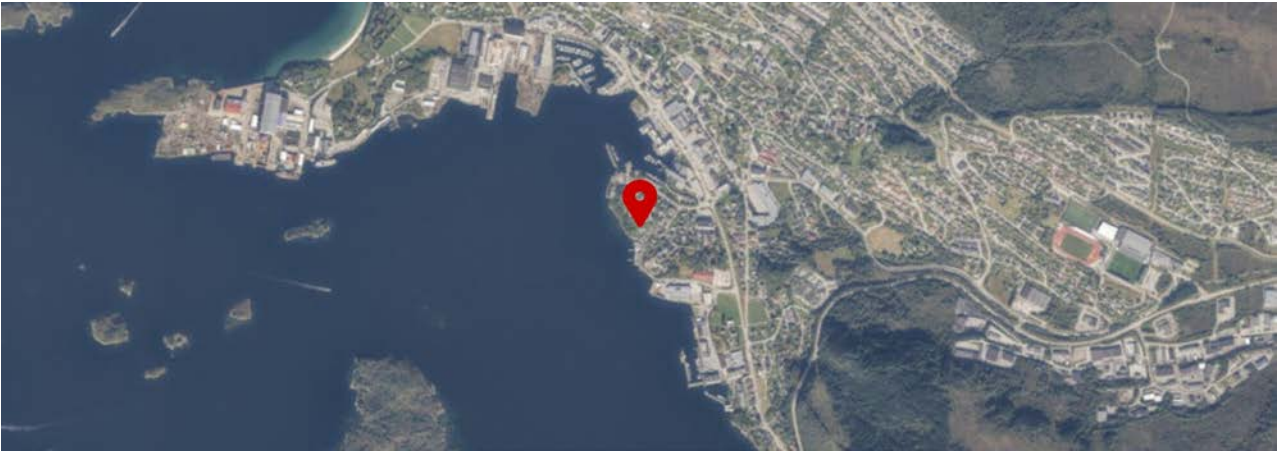
0%

47%

■ Saunes  
■ Ulsteinvik  
■ Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://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 AVTALERETTLIGE 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: 3-0075/26

Adresse: Kylnehaugen 27, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 25, bnr.  
241 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)