

Prost Ankers gate 18

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 1 800 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 99/108 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Prost Ankers gate 18

ULSTEINVIK - Enebolig med renoveringsbehov | Sentral beliggenhet | Stor tomt på 1,3 mål | Flott utsikt | Gode solforhold

Adresse	Prost Ankers gate 18 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 1 800 000,-
Omkostninger	Kr 63 990,-
Totalpris	Kr 1 863 990,-
BRA-i/BRA Total	99/108 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1934
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Prost Ankers gate 18!

Eldre enebolig fra 1934 beliggende på en stor og flott tomt sentralt i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager, turområder og alle sentrumsfasiliteter. Tomten er sørvest-vendt med gode sol- og utsiktsforhold.

Boligen går over tre plan og inneholder gang, kjøkken, stue og en romslig veranda i hovedetasjen. Loftet har tre soverom, gang, toalettrom og kott. Underetasjen ble innredet med toalettrom, bad/vaskerom, gang, stue og soverom i 2002. Etasjen har for lav takhøyde og er ikke godkjent.

Det er også oppført et uthus på tomten.

Uteområder er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen og beplantning.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	25
Budgivning	99

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i Prost Ankers gate i Ulsteinvik, med gode solforhold og flott utsikt! Fra boligen er det kort avstand til barne- og ungdomsskole, barnehager og Ulsteinvik sentrum. I noe lengre avstand finner man idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll.

Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei, og den er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Området er regulert til boligbebyggelse med frittliggende småhusbebyggelse, og eiendommen er en del av reguleringsplanen for Ulsteinvik sentrum og skoleområdet.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Prost Ankers gate 18, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAGSNUMMER

3-0074/26

SELGER

Elisabeth Hareide

MATRIKSEL

Gårdsnummer 8, bruksnummer 67,, ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er F.

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

Boligens strømforbruk er beregnet til totalt 48 607 kWh per år, med et levert energi-forbruk på 303,79 kWh/m² per år i lokalt klima. Fant ikke ytterligere relevant informasjon om strømforbruk i dokumentene.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.352 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående sørvest vendt stor tomt. Tomtearealet er opparbeidet med støpte platter, trapper og forstøtningsmurer, betongheller, levegger, lekestativ, portstolper med metallgrind, plen og beplantning. Tomten har utsikt og gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus og gress. Tomten har noe trafikkstøy.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.06.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1934

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eneboligen er oppført i 1934. Bygningen er fundamentert på betong, som også utgjør grunnmur og ringmurer. Drenering og fuktsikring av grunnmuren har ukjent utførelse.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene i hoveddelen består av maskinlaftet stående tømmer, mens tilbygget har en bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende, malt bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro, tekket med skifer. Takrenner, mønesvill og beslag er av metall, og vannbord ved takutstikkene er av trebord.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er utført som en bjelkelagskonstruksjon med gulvbord, og kjellergulvet er av betong.

VINDUER/DØRER

Vinduer og dører er av malt tre med tolagsglass. Ytterdøren er en formpresset, malt dør med tolagsglass, mens verandadøren og kjellerdøren er av malt tre.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en veranda bygget i en bjelkelagskonstruksjon med spaltegulv av terrassebord og et rekkverk av malt tre. Utvendige trapper er laget av tre, betong og naturstein, med malte betongplatter.

UTHUS

Et uthus på eiendommen har tak tekket med plastbelagte metallplater og en takrenne av PVC på den ene siden. Takkonstruksjonen består av sperrer med taktro. Ytterveggene er i bindingsverk med liggende og stående malt bordkledning. Vinduer er av malt tre med enkle glass, og dørene er plassbygde og malte. Fundamenter, ringmurer, grunnmur og gulv er av betong, med etasjeskille og trapp i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Yttervegger har ikke lufting. Gjelder ikke tilbygget. Bordkledningen har punktvis fukt og råteskader, og en del avskalling av maling. Det mangler bordkledning mellom veranda bjelkene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket har en del avskalling av maling. Bæresøyler under veranda har ikke tilfredsstillende innfesting i

bærebjelke og søyleskoene.

Utvendige trapper

- Trappene er slitte, og bærer preg av noe utsatt vedlikehold. Betongplatter har en del sprekker.

INNSENDIG

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Innerdørene og låskassene er slitte, og dørene har en del bruksslitasje og avskalling av maling.

VÅTROM

Kjeller > Vaskerom - Overflater vegger og himling

- Det er utsett rundt avløpsrørene fra vask og vaskemaskin i overgang vegger.

Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Det ble registrert enkelt insekter på gulvet under besiktigelsen. Denne type insekter trives i fuktige omgivelser.

Kjeller > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Hovedetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegråd.
- Gulvsoklene på kjøkkeninnredningen har noe skader og avskallinger av maling.

Hovedetasje > Kjøkken - Avtrekk

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Avløpsrør

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon

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

Varmesentral

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har en del avskalling av maling og murpuss, spesielt fremtrede på frontfasaden.

Terrengforhold

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen mangler flere skiferheller, og det ble observert ei løs skiferhelle som holder på og falle ned på verandaen.
- Det er utettheter i taktekkningen der skiferheller mangler, da det ikke ble registrert papp innunder papptekkingen der skiferheller mangler.

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mønesvillene og beslag rundt pipe er slitt og har synlige rustskader. Takutstikkene har fuktskader og avskalling av maling. Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Det er ikke montert takstige til pipe og feieplattform.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjonen har en del punktvis fukt og råteskader som følge av lekkasjer i taktekkningen, og kryploftet har ingen ventilering.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer er stedvis slitte og har fukt og råteskader. Det mangler beslag under enkelte vinduer, og enkelt vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er fuktskader i enkelte av vindusforingene som følge av fuktinntrekk ved vinduer, som følge av utettheter i utvendig tetting.

Dører

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Verandadør har store fuktskader. Kjellerdør har en del rust, og henger ved åpning og lukking av døra. Det mangler beslag under dørtersklene.

INNVENDIG

Overflater

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er fuktskader i kjøkken tak og gulv etter lekkasjer. Malt betonggulv har en del avskalling av maling.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Loft. Soverommene. Målt høydeforskjell gjennom rommen 8-12 mm, og på to meter målelengde 6-10 mm.
- Hovedetasje. Stue/kjøkken og gang Målt høydeforskjell mellom gjennom rommene 8-12 mm, på to meter målelengde 6-8 mm.
- Kjeller. Stue og gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet 30-40 mm, på to meter målelengde 20 - 25 mm.

Pipe og ildsted

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipe har en del sprekker over taket.

Innvendige trapper

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

SPESIALROM

Loft > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig - Rom Under Terreng

Våtrom - Kjeller > 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

Boligen ble kjøpt i 2002.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Ufaglært, årstall ikke oppgitt

Beskrivelse: Mor og far til mor utførte legging av fliser

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kun det man ser visuelt

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I tak mangler det taksteiner

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Feier mente tilbake i tid at det burde vært rør i pipe

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Der er små «kaffidyr» i underetasjen, sannsynligvis i sammenheng med fukt

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Ufaglært, årstall ikke oppgitt

Beskrivelse: Far til mor har gjort det meste tilbake i tid, spesielt terrasse. Påbygg er utført av snekker.

Kommentar fra selger: Denne egenerklæringen er fylt ut sammen med min mor - og eier av eneboligen.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det ble lagt nye terrassebord på verandaen ifølge eier.

2015:

- Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.

2004:

- Hovedetasje ble tilbygget ifølge eier.

2003:

- Veranda ble bygget ifølge eier.

2002:

- Kjeller ble innredet ifølge eier.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane datert 17.12.2015 er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 4 m

Formål Gang-/sykkelveg

Delareal 12 m

RPHensynsonenavnH140

RPSikring Frisikt

Delareal 1 338 m

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn BFS_15

Delareal 9 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

§ 7 - UTEAREAL

1. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalende. Det er ikkje tillate å ha skjemma skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte.

2. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører forstøttingsmur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på forstøttingsmuren vert redusert.

3. Ev. utelagring kan berre tillast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.

4. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.

5. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong

opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.

6. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.

7. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

8. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer, § 12.1.

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

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe som hovedoppvarmingssystem. Oppvarming dekker hele boligen, inkludert oppvarmet bruksareal på 160 m².

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

Oppstillingsplass for flere biler på egen grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet 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

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1934.

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

Generell informasjon fra Ulstein kommune:

"Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998. Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til."

Det foreligger godkjente tegninger av tilbygg veranda fra 2002 og tilbygg av inngangsparti fra 2004.
Det foreligger også godkjente tegninger av garasje fra 1995, men denne ble aldri bygget.

Underetasjen ble innredet i 2002 med trapperom, stue, soverom, vindfang, vaskerom og toalettrom. Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Takhøyden vil i dette tilfelle være for lav for å få rommene godkjent for varig opphold. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

INNHold

Eiendommen går over tre plan og inneholder følgende:

Loft:

BRA-i 42 kvm: Gang, toalettrom og 3 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 57 kvm: Kjøkken, stue og gang

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 0 kvm (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde) 44 kvm gulvareal (GUA): Trapperom, stue, soverom, vindfang, vaskerom og toalettrom

Uthus:

BRA-e 9 kvm: Lagerrom

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og glass. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vask og platetopp, og det er fliser på veggen over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilatorhette i metall med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin er integrert, og det er utsparing for kjøøl/frysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Vaskerom i kjeller:

Rommet har flislagt gulv med sokkelflis. Vegger med våtromsplater og malte metallplater, og malte plater i tak.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjonen er naturlig.

Toalettrom på loft:

Rommet har vinylbelegg på gulv, vinyltapet på vegger og malte flater. Det er innredet med vegghengt vask med speil og wc.

Toalettrom i kjeller:

Rommet har flislagt gulv med sokkelfliser, våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert wc.

OVERFLATER:

Gulv: Vinylbelegg, malte gulvbord, laminatgulv, lakka parkett og malt betong. Det er fuktskader på kjøkkengulvet og avskalling av maling på det malte betonggulvet.

Vegger: Vinyltapet, malt panel, malte plater og malte panelplater.

Himling: Malte takplater, malt panel og malte flater. Det er fuktskader i kjøkkentaket.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft til luft varmpumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.

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

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og glass. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vask og platetopp, og det er fliser på veggen over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilatorhette i metall med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin er integrert, og det er utsparing for kjølfrysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Vaskerom i kjeller:

Rommet har flislagt gulv med sokkelflis. Vegger med våtromsplater og malte metallplater, og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjonen er naturlig.

Toalettrom på loft:

Rommet har vinylbelegg på gulv, vinyltapet på vegger og malte flater. Det er innredet med vegghengt vask med speil og wc.

Toalettrom i kjeller:

Rommet har flislagt gulv med sokkelfliser, våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert wc.

OVERFLATER:

Gulv: Vinylbelegg, malte gulvbord, laminatgulv, lakka parkett og malt betong. Det er fuktskader på kjøkkengulvet og avskalling av maling på det malte betonggulvet.

Vegger: Vinyltapet, malt panel, malte plater og malte panelplater.

Himling: Malte takplater, malt panel og malte flater. Det er fuktskader i kjøkkentak.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft til luft varmpumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.

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

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og glass. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vask og platetopp, og det er fliser på veggen over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilatorhette i metall med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin er integrert, og det er utsparing for kjølfrysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Vaskerom i kjeller:

Rommet har flislagt gulv med sokkelflis. Vegger med våtromsplater og malte metallplater, og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Ventilasjonen er naturlig.

Toalettrom på loft:

Rommet har vinylbelegg på gulv, vinyltapet på vegger og malte flater. Det er innredet med vegghengt vask med speil og wc.

Toalettrom i kjeller:

Rommet har flislagt gulv med sokkelfliser, våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert wc.

OVERFLATER:

Gulv: Vinylbelegg, malte gulvbord, laminatgulv, lakka parkett og malt betong. Det er fuktskader på kjøkkengulvet og avskalling av maling på det malte betonggulvet.

Vegger: Vinyltapet, malt panel, malte plater og malte panelplater.

Himling: Malte takplater, malt panel og malte flater. Det er fuktskader i kjøkkentaket.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.

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

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

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.

AREALER

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 25 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Kjøkken, stue og gang

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, toalettrom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Lagerrom

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Wc på loft har ikke målbart areal. Kjeller har ikke målbart areal da etasjehøyden er under 1,90 meter. Kjelleren har et gulvareal (GUA) på 44 kvm. Kjelleren inneholder trapperom, stue, soverom, vindfang, vaskerom og toalettrom.

Uthus

Hems og kjeller har ikke målbart areal pga. av etasjehøyde.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 800 000,-

VERDITAKST

Kr 1 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 354,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Redusert årsgebyr renovasjon for 2026: kr 5286,00

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 810,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 693 698,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 774 791,- 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. 1 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 45 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 63 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 863 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1516/8/67:

07.04.1936 - Dokumentnr: 400494 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:8 Bnr:6

05.10.1977 - Dokumentnr: 106457 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:8 Bnr:337

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

20.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40 000,00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

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

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

BUDGIVNING

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

snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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




Vedlegg

PROST ANKERS GATE 18

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- 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

 Prost Ankers gate 18, 6065 ULSTEINVIK  ULSTEIN kommune

gnr. 8, bnr. 67

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 06.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 11169-1992

Eiendomsverdi ref nr: IG1390

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av skifer. Takrenner, mønesvill og beslag av metall. Vannbord ved takstikkene av trebord. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger av maskinlaft og bindingsverk. Utvendige fasader liggende malt bordkledning. Vinduer og dører av tre malte med to lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt. Grunnmur, fundamenter og ringmurer av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte takplater, malt panel og malte flater. Vegger vinyltapet, malt panel, malte plater, malte panelplater og malte plater. Gulv vinylbelegg, malte gulvbord, laminatgulv, lakka parkett og malt betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong. Mursteinpipe med feieluke av stål. Trapper og rekkverk av tre malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg. Innerdører av tre malte og finerte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom. Tak malte plater. Vegger våtromsplater og malte metall plater. Flislagt gulv med sokkelflis. Baderomsinnredning, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter malte profilerte og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegger over benkeplater. Integreerte hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin og utsparing for kjøl/frysenskap. Ventilator hette i metall med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom loft. Malte flater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Det er montert vegghengt vask med speil og wc.

Toalettrom kjeller. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Det er montert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående og flat terrassert tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Ukjent drenering og fuksikring av grunnmur. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Trapper av tre, betong og naturstein. Betongplatter malte.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	108 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det var ikke krav om byggesøknad for byggeår. Det foreligger byggesøknads tegninger av tilbygg hovedetasje og veranda.

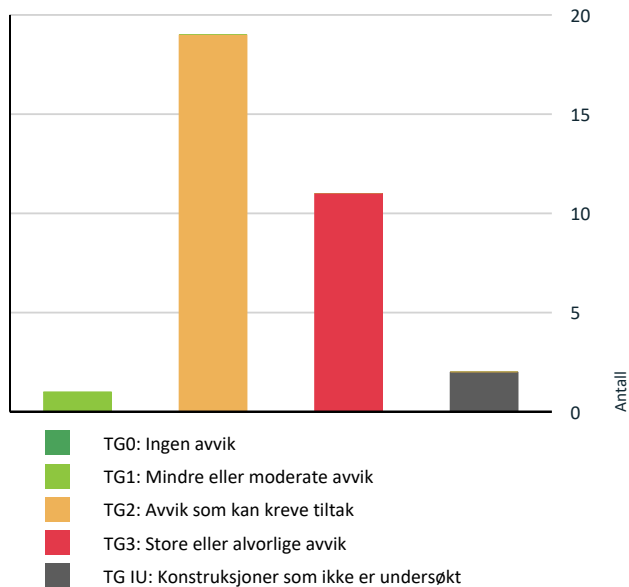
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

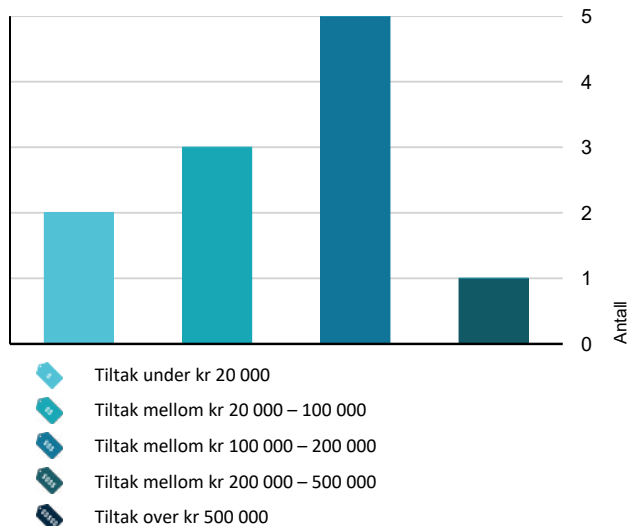
Det var ikke krav om byggesøknad for byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)















TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK










- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2024	Veranda	Det ble lagt nye terrassebord på verandaen ifølge eier.
2015	Varme	Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.
2004	Tilbygg	Hovedetasje ble tilbygget ifølge eier.
2003	Veranda	Veranda ble bygget ifølge eier.
2002	Kjeller	Kjeller ble innredet ifølge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen mangler flere skiferheller, og det ble observert ei løs skiferhelle som holder på og falle ned på verandaen.

Det er utettheter i taktekkingen der skiferheller mangler, da det ikke ble registrert papp innunder papptekkingen der skiferheller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende og løse skiferheller bør monteres snarest, for å hindre videre fuktskader og fuktinntrekk i boligen.

Skifertaktekkingen må påregnes omlagt innen kort tid, og det må monteres undertak i forbindelse med arbeidene.

Uten tiltak kan skiferheller som faller ned skade person eller bygning, og ytterligere fuktinntrekk og fuktskader vil kunne oppstå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, mønesvill og beslag i overgang pipe av metall. Vannbord ved takutstikkene av trebord. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever montering av stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mønesvillene og beslag rundt pipe er slitt og har synlige rustskader. Takutstikkene har fuktskader og avskalling av maling. Taktekkingen har ikke snøfangere montert. Det er ikke montert takstige til pipe og feieplattform.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Mønesvillene og beslag bør utskiftes ut for å hindre videre rustdannelse, da dette kan føre til lekkasjer og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Fuktskader i takutstikkene må utbedres, uten tiltak vil ytterligere skader oppstå, og medføre økte reparasjonskostnader.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø og isras fra taktekkingen, selv om det ikke var krav om dette ved oppføring av eiendommen.

Takstige og feieplattform må monteres ved montering av ildsted, uten dette blir ikke offentlig feiing utført. Dette øker faren for pipebrann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger hoveddel av maskinlaftet stående tømmer, tilbygg bindingsverk konstruksjon. Utvendige fasader liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Yttervegger har ikke lufting. Gjelder ikke tilbygget. Bordkledningen har punktvis fukt og råteskader, og en del avskalling av maling. Det mangler bordkledning mellom veranda bjelkene.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting inn bak bordkledningen for å sikre god uttørking, og unngå fukt og råteskader i yttervegger.

Råte og fuktskadet bordkledning bør utskiftes, dette for å hindre videre skadeutvikling og økte reparasjonskostnader.

Manglende bordkledning mellom verandabjelkene bør kompletteres for å beskytte konstruksjonen mot fukt og skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Tilbygget er underkledd uten kontroll muligheter for tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har en del punktvis fukt og råteskader som følge av lekkasjer i taktekingen, og kryploftet har ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering må etableres.

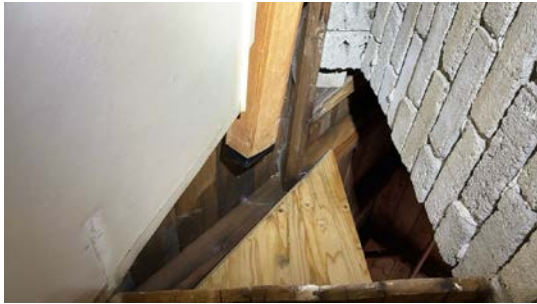
Fukt og råteskadede materialer må utskiftes ved omlegging av taktekingen, og det bør etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen.

Manglende ventilering og eksisterende skader medfører økt risiko for ytterligere skader og konstruksjonssvekkelse.

Risikoen ved underkledd takkonstruksjoner i tilbygget, er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er stedvis slitte og har fukt og råteskader. Det mangler beslag under enkelte vinduer, og enkelt vinduer er vanskelig og åpne og lukke.

Det er fuktskader i enkelte av vindusforingene som følge av fuktinntrekk ved vinduer, som følge av utettheter i utvendig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt og råteskader bør utskiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå vider følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Sprekker og slitasje i karmene bør utbedres, og vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller byttes for å sikre funksjonalitet.

Det må monteres beslag under vinduer der dette mangler, for å unngå videre fuktinntrekk ved vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

Verandadør og kjellerdør av tre i malte med to lags glass. Ytterdør i formpresset malt med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadør har store fuktskader. Kjellerdør har en del rust, og henger ved åpning og lukking av døra. Det mangler beslag under dørtersklene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Det bør foretas lokal utbedring og utskifting av dører med fukt og råteskader for å hindre videre forringelse og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avvik rundt innsetningsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og levetid. Uten tiltak vil det kunne oppstå fuktinntrekk ved dører.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå ytterligere slitasje på dørene.

Det bør monteres beslag under dørtersklene for å hindre fuktinntrengning og forlenge levetiden på dørkonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

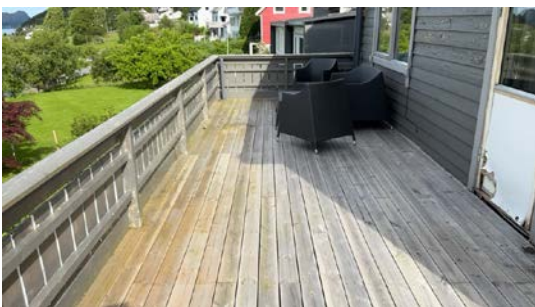
Rekkverket har en del avskalling av maling. Bæresøyler under veranda har ikke tilfredsstillende innfesting i bærebjelke og søyleskoene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket må påregnes vedlikeholdt. Uten tiltak vil videre avskalling av maling og forringelse av rekkverk oppstå.

Bæresøyler under veranda må sikres med korrekt innfesting i bærebjelke og søylesko for å ivareta sikkerhet.



1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre, betong og naturstein. Betongplatter malte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene er slitte, og bærer preg av noe utsatt vedlikehold. Betongplatter har en del sprekker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapper og rekkverk bør vedlikeholdes for å unngå ytterligere slitasje og forringelse av materialene.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tak malte takplater, malt panel og malte flater. Vegger vinyltapet, malt panel, malte plater, malte panelplater og malte plater. Gulv vinylbelegg, malte gulvbord, laminatgulv, lakka parkett og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er fuktskader i kjøkken tak og gulv etter lekkasjer. Malt betonggulv har en del avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

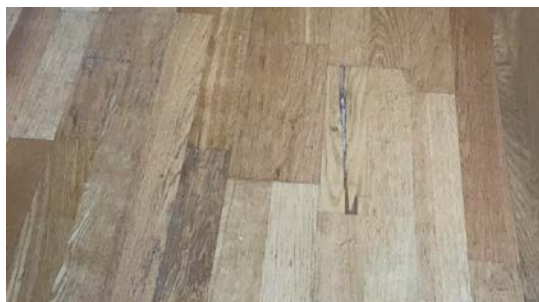
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskader i kjøkkentaket og på kjøkkengulvet bør utbedres, og årsaken til fuktskadene må identifiseres og utbedres for å hindre gjentakelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere bygningskader, som råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv 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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loft. Soverommene. Målt høydeforskjell gjennom rommen 8 -12 mm, og på to meter målelengde 6-10 mm.

Hovedetasje. Stue/kjøkken og gang Målt høydeforskjell mellom gjennom rommene 8-12 mm, på to meter målelengde 6-8 mm.

Kjeller. Stue og gang. Målt høydeforskjell gjennom rommet 30-40 mm, på to meter målelengde 20 - 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinpipe med feieluke av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe har en del sprekker over taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ved montering av ildsted så anbefales å få utført en kontroll av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da det er benyttet malte metallplater med isolasjon som veggkledning.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør etableres bedre innfesting av trappen for å hindre bevegelse og sikre stabilitet.

Liten frihøyde i trappeløpet kan utgjøre en risiko for hodeskader og bør utbedres dersom mulig.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for personskade og ytterligere svekkelse av trappens konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre malte og finerte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

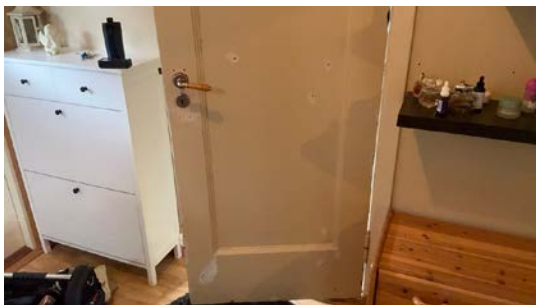
Innerdørene og låskassene er slitte, og dørene har en del brukslitasje og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør utføres overflate vedlikehold av dørene, og utskifting av slitte låskasser.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon og levetid på dørene.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger våtromsplater og malte metall plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uttett rundt avløpsrørene fra vask og vaskemaskin i overgang vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en lekkasje fra avløpsrørene så vil vann kunne renne langs røren og inni veggen og medføre fuktskade. Mansjett tetting anbefales montert.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det ble registrert enkelt insekter på gulvet under besiktigelsen. Denne type insekter trives i fuktige omgivelser.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til insekter på våtrommet, samt vurdere om dette kan skyldes fukt eller råteskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran av ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og sluk har begrenset funksjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapfronter malte profilerte og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegger over benkeplater. Integrerte hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin og utsparing for kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gulvsoklene på kjøkkeninnredningen har noe skader og avskallinger av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Gulvsokler med skader og avskallinger bør utskiftes for å hindre videre forringelse og opprettholde estetikk av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette i metall med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte flater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Det er montert vegghegt vask med speil og wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkelfliser. Det er montert wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Ukjent

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

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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?

Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets alder og forventet slitasje, så anbefales det å gjennomføre en el kontroll utført av kvalifisert fagperson. En slik kontroll vil bidra til å kartlegge anleggets tekniske tilstand, avdekke eventuelle avvik eller sikkerhetsmessige forhold, samt danne grunnlag for vurdering av nødvendige vedlikeholds og oppgraderingsarbeider. Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil og manglende samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring av kjeller.

Dersom det viser seg at drenering og fuktsikring er mangelfull eller fraværende, bør dette utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrekk i kjeller.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur, fundamenter og ringmurer av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har en del avskalling av maling og murpuss, spesielt fremtrede på frontfasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskallet maling og murpuss bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og skader.



1 TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger ved grunnmur, og fuktinntrekk i kjeller.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og tilstand for bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Konsekvensen av ukjent utførelse og høy alder er økt risiko for lekkasjer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker og personskaide.

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre fare for at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisisiko.

Røykvarslerutstyr bør oppgraderes i henhold til gjeldende forskrift, for å sikre tidlig varsling ved brann.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagerrom

Byggeår

1934

Kommentar

Eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Taktekking av plastbelagte metallplater med takrenne av pvc ei takside. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende og stående malt bordkledning. Vinduer av tre malte med enkle glass. Plassbygde malte tredører. Fundamenter, ringmurer, grunnmur og gulv av betong. Etasjeskille i tre konstruksjon. Trapp av tre.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Gang, 2 Toalettrom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Vindfang, Vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Holsekervegen 40 ,6065 ULSTEINVIK 96 m ² 1948 3 sov	13-11-2025	2 280 000	2 250 000		2 250 000	23 438
2 Holsekervegen 28 ,6065 ULSTEINVIK 156 m ² 1948 4 sov	20-07-2022	2 490 000	2 300 000		2 300 000	14 744
3 Holsekervegen 58 ,6065 ULSTEINVIK 164 m ² 1911 3 sov	20-01-2025	2 400 000	2 225 000		2 225 000	13 567
4 Gamlevegen 81 ,6065 ULSTEINVIK 181 m ² 1922 3 sov	26-02-2026	1 990 000	2 200 000		2 200 000	12 155
5 Holmevegen 15 ,6065 ULSTEINVIK 134 m ² 1951 3 sov	21-02-2023	1 490 000	1 350 000		1 350 000	10 075
6 Prost Ankers gate 22 ,6065 ULSTEINVIK 129 m ² 1955 4 sov	21-08-2025	1 950 000	1 600 000		1 600 000	8 122
7 Hovsetbakkane 28 ,6065 ULSTEINVIK 178 m ² 1947 5 sov	18-05-2025	1 990 000	1 900 000		1 900 000	7 851
8 Dyrda 64 ,6065 ULSTEINVIK 159 m ² 1963 3 sov	17-11-2024	1 190 000	1 000 000		1 000 000	6 098

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 250 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 600 000

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

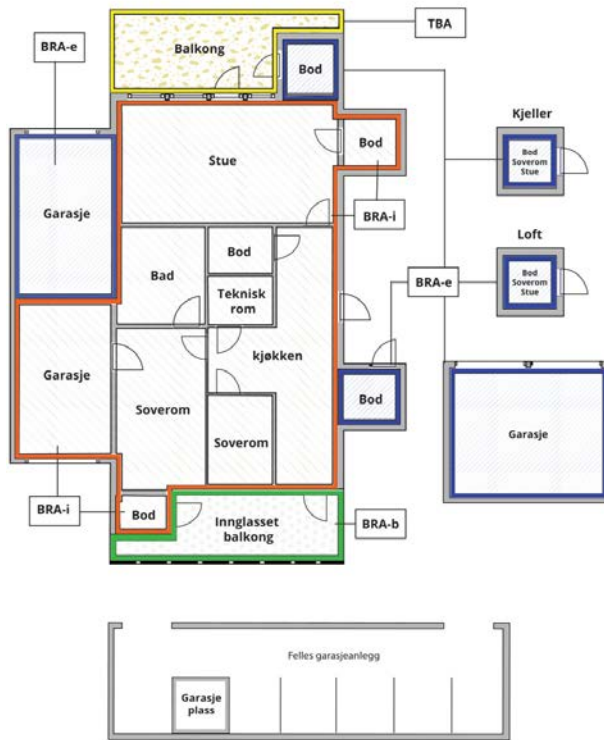
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	42			42		3	45
Hovedetasje	57			57	25		57
Kjeller						44	44
SUM	99				25	47	146
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, toalettrom		
Hovedetasje	Kjøkken, stue, gang		
Kjeller	Trapperom, stue, soverom, vindfang, vaskerom, toalettrom		

Kommentar

Wc på loft har ikke målbart areal. Kjeller har ikke målbart areal da etasjehøyden er under 1,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det var ikke krav om byggesøknad for byggeår. Det foreligger byggesøknads tegninger av tilbygg hovedetasje og veranda.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje		9		9		7	16
SUM		9				7	16
SUM BRA	9						

Romfordeling

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

Kommentar

Hems og kjeller har ikke målbart areal pga. av etasjehøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det var ikke krav om byggesøknad for byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2026	Øyvind Tjervåg Elisabeth Hareide	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	67		0	1352 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prost Ankers gate 18 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Hareide Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Prost Ankers gate i Ulsteinvik. Eiendommen har god beliggenhet med kort avstand til barne/ungdomsskole, barnehager og Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Skoleområdet, Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane med planidentifikasjon: 20130002. Arealformål boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvest vendt stor tomt. Tomtearealet er opparbeidet med støpte platter, trapper og forstøtningsmurer, betongheller, levegger, lekestativ, portstolper med metallgrind, plen og beplantning. Tomten har utsikt og gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus og gress. Tomten har noe trafikkstøy.

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
Egenerklæringsskjema	07.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkelutskrift			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Føresegner detaljregulering			Gjennomgått		Nei
Byggesøknad garasje			Gjennomgått		Nei
Byggesøknad veranda			Gjennomgått		Nei
Tilbygg inngangsparti			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Planopplysninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Tussa tilsynsrapport	23.07.2012		Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til rekviert/eier per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, 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 slitasje: 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](#)

Denne rapporten inneholder kun tilstandskontroll av eneboligen. Uthus er kun enkelt beskrevet, inkludert i areal- og verdissetingen, men ikke tilstandsvurdert.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0074/26	
Selger 1 navn	
Tarjei Wingsternes	
Gateadresse	
Prost Ankers gate 18	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Elisabeth Hareide	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	0
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	Storebrand
Polise/avtalenr.	1124323

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: TW

1

Document reference: 3-0074/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 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
 Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 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

Tilleggskommentar

Denne egenerklæringen er fylt ut sammen med min mor - og eier av eneboligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

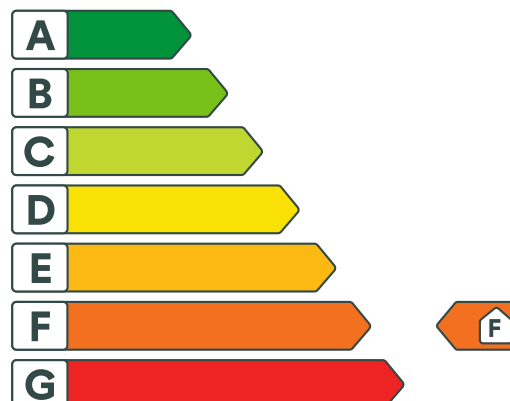
Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Adresse Prost Ankers gate 18, 6065 ULSTEINVIK	
Dato for energimerking 30.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-304911
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179515253
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 67
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1934	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
325,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
303,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år
48 607 kWh



Prost Ankers gate 18, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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



Prost Ankers gate 18, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



WIKEN ULESJØ
TERNA
Arkitektene
Journaltavle
30 JUN 2003

Godkjent i D.sak 228 03
TEKNISK SJEF I U. 174

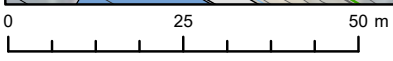
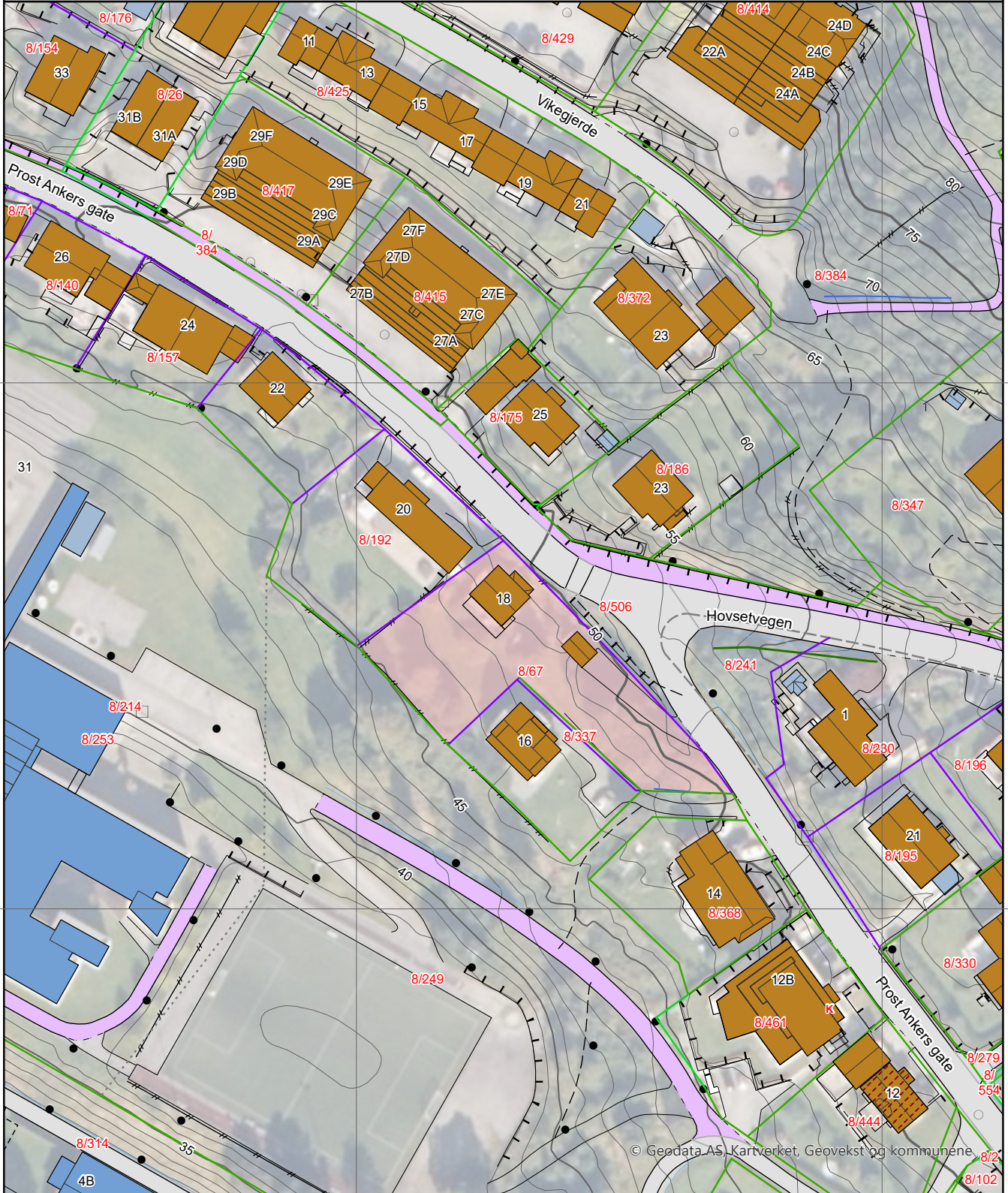
Vindu 1. etg ↑
Oppning 100 x 130
Fast 90 x 130

1. etg ↑
Vindu Oppning 100 x 130
Altanellr 90 x 210

1:50

Eiendomsgrenser

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

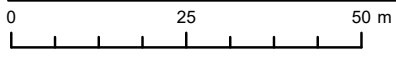
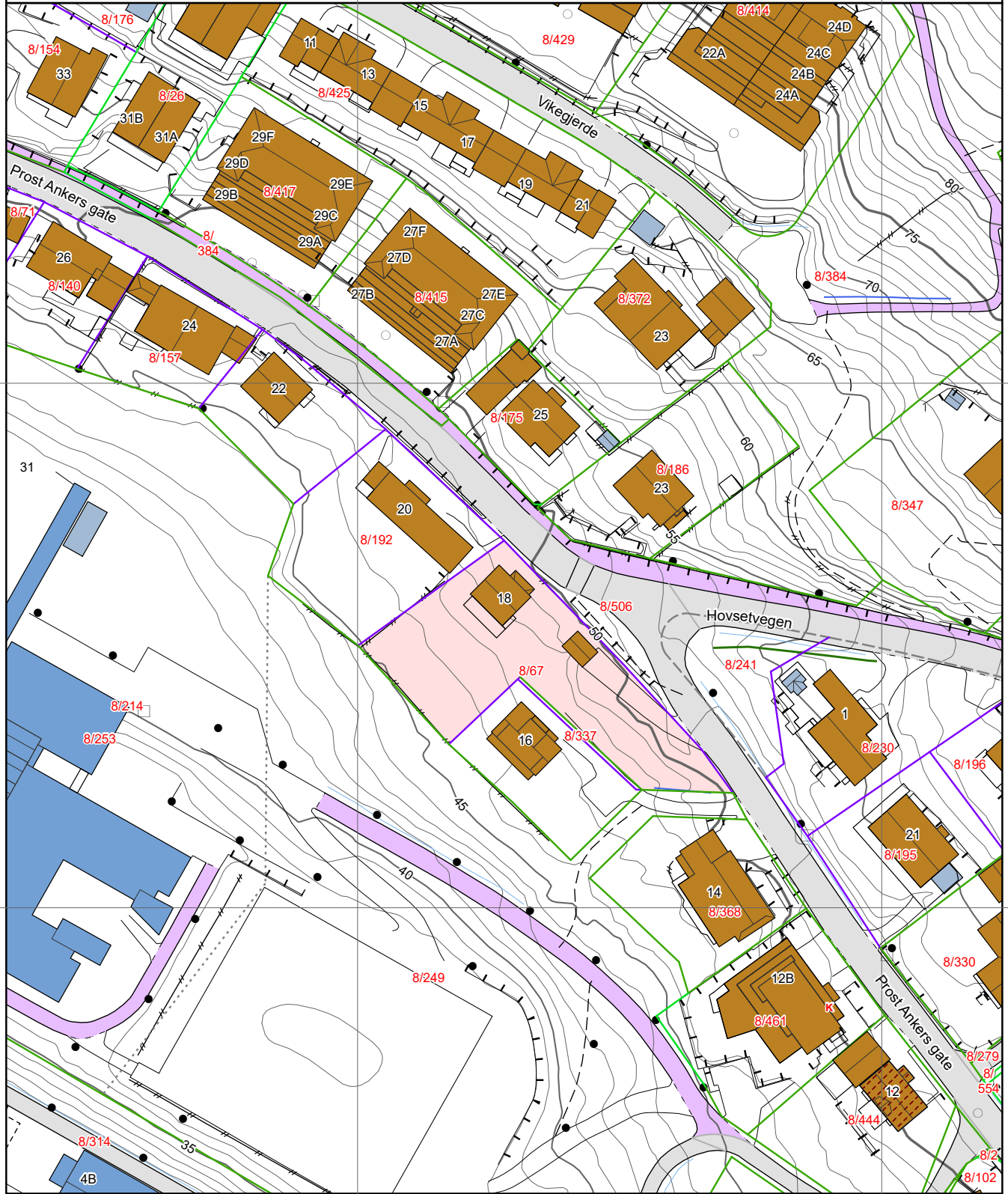


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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








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













Kartgrunnlag: Geovekst - 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
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



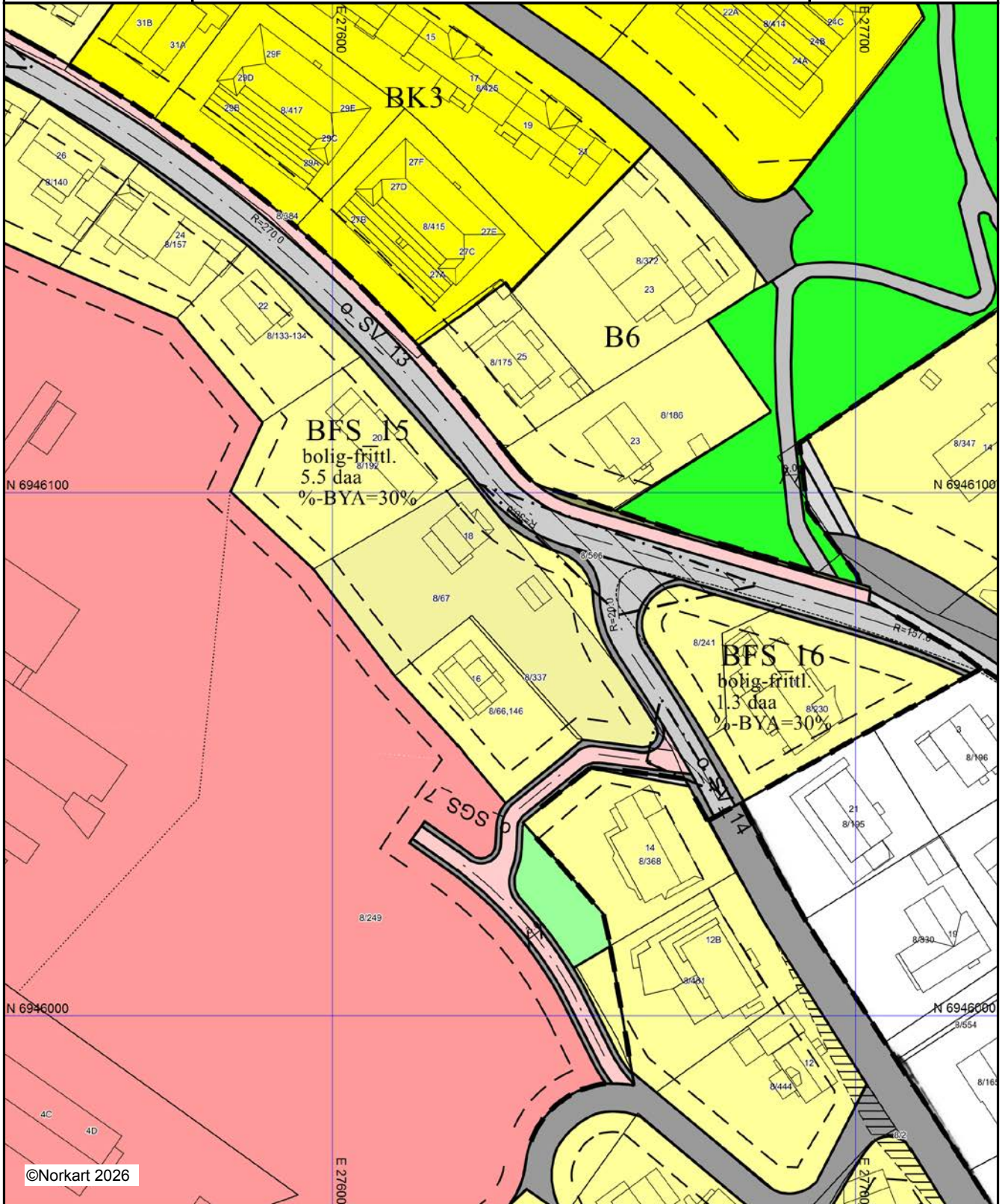
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 8/67
Adresse: Prost Ankers gate 18
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000



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

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

- Frittliggjande småhusbuseiend
- Konsentrert småhusbuseiend

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .)

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gangveg

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

- Friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

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

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - frittliggjande småhus
- Tenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrænse
- Byggjegrænse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

**Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane
PlanID: 20130002**

**Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 17.12.2015 sak KST PS 15/107
Mindre endring vedteke 05.12.24 TU sak PS 108/24**

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Brunevegen, Prost Ankers gate/Vikebakkvegen
I aust: del av skuleområdet, Vikelva
I sør: Sjøgata, Kyrkjegata, Bjørndalsvegen
I vest: Bakkegata

§ 1 - GYLDIGHETSOMRÅDE

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus, BFS
- Bustader – konsentrert småhus, BKS
- Bustader – blokker, BB
- Tenesteyting, BOP
- Forsamlingslokale, BFL
- Energianlegg, BE
- Leikeplass, BLK/LEK
- Bustad/Forretning/Kontor, B/F/K

Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg, SV/KV
- Fortau, SF/FO
- Gang- /sykkelveg, SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg, SVT/AVT

- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Kollektivhaldeplass, SKH
- Parkering, SPA

Grøntstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag, GT/TD
- Friområde, GF
- Park/parkeringsanlegg, GP/SPH

Landbruks- natur- og friluftsområde (PBL § 12-5 nr. 5)

- Vern av kulturminne, LKM

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag, VNV

Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringsone - Frisikt H140
- Angitt omsynssone - Bevaring kulturmiljø H570
- Rpbo-område – føresegnområde kulturminne #1
- Føresegnområde #2 innanfor område LEK.
- Føresegnområde #3 innanfor område BB.
- Omsynssone gul støysone H220

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

1. Ved søknad om tiltak (jf pbl § 20-1) skal det på situasjonsplan med målestokk 1: 500 visast korleis området/eigedomen (-ane) skal utnyttast, planerast og formast. Den enkelte tiltakshavar og kommunen skal sjå til at bygningane, gaterom/-flater får ei god form med høveleg materialbruk. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Som del av søknad om tiltak kan kommunen krevje at det vert utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg (også murar) sitt samspel med nabobygningar, fjernverknad og silhuett.
2. Garasjar, uthus, trafostasjonar og liknande bygg under 50 m² skal plasserast min. 1 m frå eigedomsgrænse/føremålsgrænse. Om nabo gir skriftleg samtykke, kan slike bygg plasserast nærare eller i bytet.
3. Ved søknad skal fortau (og/eller anna utomhus gangareal) ferdigstillast samtidig med nybygg i område som i planen er vist som B/F/K-område.
4. Tekniske anlegg som trafostasjonar og avlauspumpepestasjonar kan integrerast i andre bygg. Kommunen fastset dette i kvar enkelt sak.
5. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til antal parkeringsplassar skal vere i samsvar med § 5.3.2.12 i føresegnene til Kommuneplan godkjend 21.06.2011.
6. Ubebygd del av eigedom kan ikkje nyttast til lagring av avfall i container eller på annan skjemmande måte. Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.
7. Utvendige skilt i tilknytning til forretningsverksemd, og som er større enn 1 m², skal godkjennast av kommunen og vere i samsvar med § 5.3.2.13 i føresegnene til

Kommuneplan godkjend 21.06.2011.

8. I tråd med den satsinga som vert gjort i kommunen på fornybar energi og miljø skal det ved større utbyggingar utredast tilrettelegging til infrastruktur for forsyning av vassboren varme og energisentralar, jf. PBL §12-7 nr 8.

§ 6 - BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

1. Bustadbygg:

a. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 1 - BFS 16)

For område BFS 1 skal det ved tilbygg / nybygg takast særskilt omsyn til ikringliggjande bygg, slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Området er omfatta av omsynssone H570_2, jf § 12.2.

I område merka "BFS 2 - BFS 16" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar.

Utnyttingsgraden for BFS-områda er sett til maks BYA 30 %.

Bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er nødvendig for tilkomstfunksjon til budareal. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve til planert terreng ved port. Grunnflate for garasje skal vere mindre eller lik 50 m².

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,0 m frå regulert trafikkareal.

b. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 17)

For område BFS 17 skal det ved tilbygg/nybygg takast særskilt omsyn til eigedomen som heilheit, området er omfatta av omsynssone H570_3, jf § 12.3.

c. Bustader – konsentrert småhus (BKS 1 og BKS 3)

I område merka BKS kan det byggjast småhus med inntil 4 bueiningar i kvar.

Det kan byggjast terrassehus der terrenghøva ikkje tillet småhus. Talet på bueiningar vert då fastsett av kommunen i kvart enkelt tilfelle. Desse bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For BKS 3 kan det også byggast lavblokker i inntil 3 etg. Prosjekta skal vise god terrengmessig tilpassing.

Utnyttingsgraden for desse områda er sett til maks BYA 40 %.

BKS-områda skal planleggast under eitt, men kan byggast ut i trinn.

Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 50 m². Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass.

For område BKS 3 skal det utarbeidast utomhusplan. Planen skal fylgje søknad om rammeløyve eller løyve til tiltak, og skal godkjennast saman med søknaden.

Utomhusplanen skal vise:

- Uteopphaldsareal og anna disponering av ubebygde areal
- Leikeareal
- Støttemurar
- Parkeringsareal
- Tekniske forhold som avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn
- Gangareal
- Eksisterande og planlagt terreng for eigedomen og overgangen til terrenget på naboeigedomen (kotesatt)
- Eksisterande og planlagt vegetasjon (plantelag). Eksisterande trær som skal fjernast avmerkast.
- Støyskjermar
- Detaljering som for eksempel kantar, gjerde, trapper, møblering og avskjerming av uteareal

Planen skal synleggjere krava til uteareal i lov, forskrift og eventuelle reguleringsbestemmelsar. Jf. Plan- og bygningslova § 28-7 og TEK17 kapittel 8.

d. Bustader – blokker (BB)

Innanfor område BB tillatast 3 leilegheitsbygg med inntil 18 bueiningar i kvar.

Leilegheitsbygga skal ha god terrengmessig tilpassing.

Leilegheitsbygga kan byggast i inntil 4 etasjar + parkeringsetasje. Maks gesimshøgde er på c+ 32. Tekniske løysingar for ventilasjon og liknande kan tillatast over dette.

Utnyttingsgrad er maks %-BYA=60%.

Krav til uteopphaldsareal (MUA) pr. bustadeining er 50 m²

Bygningane skal gjevast ei god form og høveleg materialbruk.

Utvendige, frittstående trapper og murar tillatast opparbeidd utanfor byggegrensa. Utspring mindre enn 1,0 meter frå fasadeliv tillatast utanfor byggegrensa mot aust og vest.

Det skal opparbeidast 1,5 parkeringsplassar pr. bueining, der ein er overdekt. Det er tillate med parkeringsetasje under bakken som går utanfor byggegrensene. Også utandørs parkeringsplassar på bakkeplan er tillate utanfor regulert byggegrense.

Det skal leggest til rette for 1 sykkelparkingsplass for bueiningar opp til 100 m² BRA og 2 sykkelparkingsplassar for bustadeiningar over 100 m² BRA. Sykkelparkering bør utformast slik at både hjul og ramme kan låsast. Det skal tilstrebast å få til sykkelparkering under tak.

For område BB skal det utarbeidast situasjonsplan. Planen skal fylgje søknad om rammeløyve, og skal godkjennast saman med søknaden.

Planlegging og utbygging, også av uteareal, skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelegheit for alle. Dette må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.

I byggeperioden skal det takast omsyn til nærmiljøet. I byggesaka skal det følgje med ein plan for korleis anleggsperioden skal løysast.

Handtering av avfall skal skje i samsvar med Kommunal forskrift for Søre Sunnmøre Reinholdsværk IKS (SSR), og som omtalt i planomtalen.

Grunnarbeid må utførast i tråd med «Geotekniske grunnundersøkingar» og «Geotekniske vurderingar» (Norconsult 11.01.24/08.02.24).

Det skal leggjast vekt på miljø- og klimavennlege løysingar.

Innanfor området må det leggjast til rette for naudsynt drenering. Det skal etablerast sikre flaumvegar for sikring av bygningar- og overfløyming. Klimaendringar må omsynstakast. Det må etablerast eit tilpassa overvass-system som bidreg til å forseinke og fordryge vatnet i tråd med tretrinnsstrategien. Handtering av overvatn skal detaljprosjekterast og følgje søknad om byggeløyve.

Innanfor området kan det oppførast nødvendige tekniske innretningar.

Innanfor området skal det plantast nye tre som tilpassast eigedomen.

Under anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet skal det visast aktsemd for å unngå mogeleg skade på artar, naturtypar og økosystem, i tråd med gjeldande lovverk. Det skal ikkje førast inn eller spreia framande, skadelege artar ved opparbeiding av veg og byggeområde, og ved handtering av massar. Uønska framande planteartar må fjernast for å unngå spreiding, i tråd med SSR sine retningslinjer.

Overskytande matjord skal takast vare på og nyttast til matproduksjon andre stadar. Kommunen skal godkjenne område der matjord skal nyttast, og må godkjenne plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren.

Innanfor området skal det i samband med etablering av tiltak innanfor BB setjast av plass til plassering av ny nettstasjon. Plassering og utforming skal avklarast i dialog med aktuelt nettselskap, og vere i tråd med gjeldande forskrifter.

Innanfor føresegnområde #3 kan det etablerast boder til regulert bustadføremål BB.

2. Tenesteyting:

a. Tenesteyting BOP 1 - BOP 3

Her kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgd innan ramma av pbl. Eksisterande bygningar som inngår i planen kan, som følgje av skade, førast opp att i høgd i samsvar med høgd før skade skjedde.

Som del av søknad om tiltak i desse områda skal det utarbeidast utomhusplan for heile delområdet. Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med § 28-7 og TEK17 kapittel 8. Planen skal vise hovuddisposisjonen for ulike typer leik og aktivitetar som del av drifta av skulen.

Parkeringsbehovet er i hovudsak føresett dekt innan området. Krav til sikt i avkøyrslar skal vere tilfredstillande og i samsvar med dei krav som gjeld for kryss.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=60%.
Trafo for el-anlegg kan etablerast inne på området.

b. Tenesteyting BOP 4

Området skal nyttast til fleirbruksbygg med hovudfunksjonar idretts- og symjehall samt bibliotek. Det kan vere parkeringskjellar knytt til bygget. Trafo for el-anlegg kan etablerast inne på området.

Innanfor sone BOP 4a kan bygning ha maks gesimshøgde kote 24,8. Innanfor sone BOP 4b kan bygning ha maks gesimshøgde kote 21,8. For resten av området er maks gesimshøgde sett til kote 14, med unntak av evt. trafo som kan ha maks gesimshøgde kote 16.

Inn og utkøyring til parkeringskjellar skal vere mot Kyrkjegata for nivå 1 og mot Gjerdegata for nivå 2. Inn og utkøyringar skal dimensjonierast tilstrekkeleg romsleg for funksjonell bruk i samsvar med Vegnormal 017.

Bygg skal plasserast innanfor byggegrense.

3. Forsamlingslokale BFL

Ny bebyggelse skal plasserast innanfor byggegrensene, med maks byggehøgde gesims 11 m og mønehøgde 12 m over gjennomsnittleg planert terreng. Utnyttingsgrad er sett til maks BYA= 40 %.

4. Energianlegg BE

I området kan førast opp trafokiosk for kabla høgspenningsanlegg.

5. Leikeplass BLK og f_LEK

Område merka BLK 2 og BLK 3 er felles leikeplassar for BFS og BKS områda. Området f_LEK er felles kvartalsleikeplass for bustader innanfor område BB, samt for BFS_7 og BFS_9.

Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK 17, kap. 8 og tilhøyrande rettleiing. Leikeareala skal utformast som rekreasjons- og leikeområde. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

Innanfor føresegnområde #2 kan det etablerast boder under regulert leikeareal f_LEK.

f_LEK skal utformast tiltalende og som ein generasjonsleikeplass. Den skal opparbeidast med leikeapparat, parkmessige installasjonar og beplantning. Den skal ha ei utforming som gjev moglegheit for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper, med naudsynt utstyr, bord og benkar som alle kan nytte. Den skal vere tilgjengeleg for alle.

6. Kombinert formål- Bustad/Forretning/Kontor

a. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 1

Plan 1 og 2 skal disponerast til parkering, forretnings- og/eller kontorverksemd, medan etasjar over dette skal disponerast til kontor og/eller bustadformål.

Bygga skal plasserast innanfor dei viste formålsgrensene, og vert tillate oppførte i 5 etasjar.

Plan 5 skal vere inntrekt og skal maksimalt utgjere 80 % av underliggjande etasje.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=70 %.

Gesimshøgda skal ikkje overstige kote 22,5 for tak 5. etasje. Mindre oppbygg skal tillatast inntil 2,5 m over dette der utforminga er ein del av det arkitektoniske uttrykket.

Med omsyn til støynivå innandørs skal krav etter forskrift TEK leggjast til grunn. For

balkongar knytt til husvære skal støynivået ikkje overskride 55 dBA.
Det skal ved utbygging takast hensyn til at tilkomst til parkeringsanlegg i område GP/SPH skal gå gjennom området.

b. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 2 – B/F/K 3

Innanfor områda kan det førast opp bygg til bruk for forretning og/eller kontor. Bustad kan inngå som del av 2.etg. og 3. etg dersom støytilhøva er tilfredstillande både for bueinga (-ane) og utomhus opphaldsareal tilknytt bueinga (-ane). Støysituasjonen skal i dette tilfelle dokumenterast i samband med søknad.

Gesims-/mønehøgd skal ikkje overstige 12 m.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=40%.

c. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 4

Plan 1 skal disponerast til forretnings- og/eller kontorverksemd, medan etasjar over dette skal disponerast til kontor og/eller bustadformål. Del av bygningsmassen som vender mot veg i nordvest, kan etter vurdering av utbyggingsprosjekt tillatast oppført med bustad også i første plan.

Bygga skal plasserast innanfor dei viste formålsgrensene, og vert tillate oppførte i 4 etasjar. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=70%.

Gesimshøgda skal ikkje overstige kote 18 for tak 4. etasje. Mindre oppbygg skal tillatast inntil 2,5 m over dette der utforminga er ein del av det arkitektoniske uttrykket.

Med omsyn til støynivå innandørs skal krav etter forskrift TEK leggst til grunn. For balkongar knytt til husvære skal støynivået ikkje overskride 55 dBA.

d. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 5

Plan 1 skal disponerast til forretningsverksemd, medan etasjar over dette kan disponerast til kontor-, forretning- eller bustadformål.

Bygning skal ha mønetak, og takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast eksisterande bygningar innan området slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

Bygningane elles innan området B/K/F 5 er omfatta av omsynssone H570_1 med dei føringar som er sett for denne, jf. § 12.2.

e. Bustad/Forretning/Kontor B/F/K 6

Plan 1 skal disponerast til forretningsverksemd, medan etasjane over dette kan disponerast til kontor-, forretning- eller bustadformål. Ved ev. oppgradering/nybygg kan det oppførast bygningar med maks gesims-/mønehøgd kote 18. Bygningar skal ha mønetak. Takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast eksisterande bygningar i område B/F/K 5 slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

§ 7 - UTEAREAL

1. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalende. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med staeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte.
2. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører forstøttingsmur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på forstøttingsmuren vert redusert.
3. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.

4. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
5. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
6. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
7. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
8. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer, § 12.1.

§ 8 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr.2)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- Veg, SV/KV
- Fortau, SF/FO
- Gang- /sykkelveg, SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg, SVT/AVT
- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Kollektivhaldeplass, SKH
- Parkering, SPA

Anna veggrunn – tekniske anlegg kan nyttast til grøft, snøopplag og forstøtningsmur. Anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig tilleggsareal til vegskjeringar, fyllingar og murar. Fylling/skjæring skal takast opp med mur der dette er illustrert på plankartet. Mur kan elles nyttast som alternativ der dette ikkje er vist, men avstand til vegbane og utførelse skal godkjennast av kommunen.

§ 9 - GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

1. Innanfor område turdrag GT/o_TD kan det byggjast sti med tilhøyrande anlegg.
2. Parkeringsanlegg kan byggjast som underetasje for område for park/parkeringsanlegg GP/SPH. Anlegget kan byggjast under heile parkområdet. Kommunen skal godkjenne ferdig kotehøgde på parkområdet. Inn-/utkøyring til parkeringsanlegget skal skje frå Bjørndalsvegen over området B/F/K 1. Ved bygging av parkeringsanlegg skal parkområdet ferdigstillast samtidig. Som del av søknad om godkjenning av parkeringsanlegg skal også plan for utforminga av parkområdet godkjennast. Sjå elles § 13.5. om rekkefølgekrav.
3. Føresegnområde #1 i plankartet viser omriss av dyrkningslag idnr 176996 med 5 m omsynssone. Lokaliteten er eit automatisk freda kulturminne som det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for.

§ 10 - Landbruks- natur- og friluftsområde (PBL § 12-5 nr. 5)

Område for Kulturvern LKM 1

1. Siktemålet med reguleringsformålet er å bevare bygningane med området ikring som

kulturminne.

2. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for. Bruksmåten må ikkje forringe verneverdien.
3. Bygningane skal ikkje rivast og dei skal haldast vedlike etter antikvariske retningsliner. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren. Ved vedlikehald skal opprinneleg materialar og bygningsdelar i minst mogleg grad utskiftast. Det som må utskiftast på grunn av skade skal erstattast av nytt i same slag materiale og utforming.
4. Terrengform innanfor reguleringsformålet skal ikkje endrast ved graving eller fylling.

§ 11 - Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

For Naturområde i sjø og vassdrag VNV, skal elv/bekk kunne haldast vedlike i hht dei sikringskrav som til ei kvar tid vert gjort gjeldande.

§ 12 - Omsynssoner (PBL § 12-6)

1. Sikringssone - Frisikt H140

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i frisiktssonene.

2. Angitt omsynssone H570_1 og H570_2, Bevaring kulturmiljø

- a. Siktemålet med omsynssona er å bevare bygningane med området ikring som kulturmiljø.
- b. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for.
- c. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren.
- d. Takvinkel, form og materiale på tilbygg/nybygg skal tilpassast eksisterande bygningar innan området slik at bygningane som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.

3. Angitt omsynssone H570_3, Bevaring kulturmiljø

- a. Siktemålet med omsynssona er å bevare bygningane med området ikring som kulturmiljø.
- b. Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med dei formål dei var oppsette for. Bruksmåten må ikkje forringe verneverdien.
- c. Bygningane skal ikkje rivast og dei skal haldast vedlike etter antikvariske retningsliner. Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av kommunen etter samråd med fylkeskonservatoren. Ved vedlikehald skal opprinneleg materialar og bygningsdelar i minst mogleg grad utskiftast. Det som må utskiftast på grunn av skade skal erstattast av nytt i same slag materiale og utforming.
- d. Terrengform innanfor reguleringsformålet skal ikkje endrast ved graving eller fylling.

4. Støysone H220_1 og H220_2

Innanfor gul støysone skal lydkrav til fasadar og uteopphaldsareal vere i tråd med T-

1442 og krav i støyrapport (Multiconsult 14.05.24).

§ 13 - REKKEFØLGJEKRAV (PBL. § 12-7, nr. 10)

1. Ved bygging av parkeringsanlegg på område GP/SPH skal parken ferdigstillast samstundes med parkeringsanlegget.
2. Før utbygging av område BKS 3 skal tilkomstveg og omlegging av gangveg o_GS4 vere utført i samsvar med vegføring vist i reguleringsplanen og med den standard som er vist i planen.
3. Før idrett- og symjeanlegg i BOP 4 vert teke i bruk, skal det gjerast ei vurdering av køyremønster og ev. fartsreducerande tiltak i Gjerdegata.
4. Leikeplassar skal ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av bustadene etter fylgjande føringar: leikeplass f_LEK skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BB, leikeplass BLK 2 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BKS 3, og leikeplass BLK 3 skal ferdigstillast før tilkomstveg SV 10 vert teken i bruk.
5. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for oppføring av nye bygg i område BKS 3, skal det gjerast vedtak om ei utbyggingsavtale der fortau i Bakkegata er ein del av avtalegrunnlaget.
6. Før bruksløyve for område BB vert gjeve skal tilkomstveg og fortau innanfor område for planendring datert 22.11.24 vere opparbeidd i tråd med plan- og profildeikningar (Dimco, 31.05.24). For fortau langs Bakkegata skal det betalast eit anleggsbidrag. Det skal utarbeidast ein utbyggingsavtale med Ulstein kommune for opparbeiding av fortau, gangfelt og ny vassleidning i Gjerdegata, frå austenden av BB fram til Kyrkjebakken. Før bruksløyve for område BB vert gjeve skal fortau, gangfelt og vassleidning som inngår i utbyggingsavtalen vere opparbeidd.
7. Før bruksløyve for område BB vert gjeve skal parkeringsplassar og sykkelparkeringsplassar vere opparbeidd i tråd med krav.
8. Før bruksløyve for område BB vert gjeve skal nødvendige tekniske løysingar for vatn-, overvann- og avløpshandtering, samt sløkkjevattn, vere opparbeidd med tilstrekkeleg kapasitet.
9. Før utbygging i område BB og f_LEK vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med landbruksavdelinga gjenbruk av matjord.

DOKUMENT SOM FÅR JURIDISK VERKNAD GJENNOM TILVISING I FØRESEGNENE FOR PLANENDRING DATERT 22.11.24

- Multiconsult, støyrapport datert 14.05.24
- Dimco, plan- og profildeikningar datert 31.05.24
- Norconsult - Geotekniske grunnundersøkingar datert 11.01.24
- Norconsult - Geotekniske vurderingar datert 08.02.24



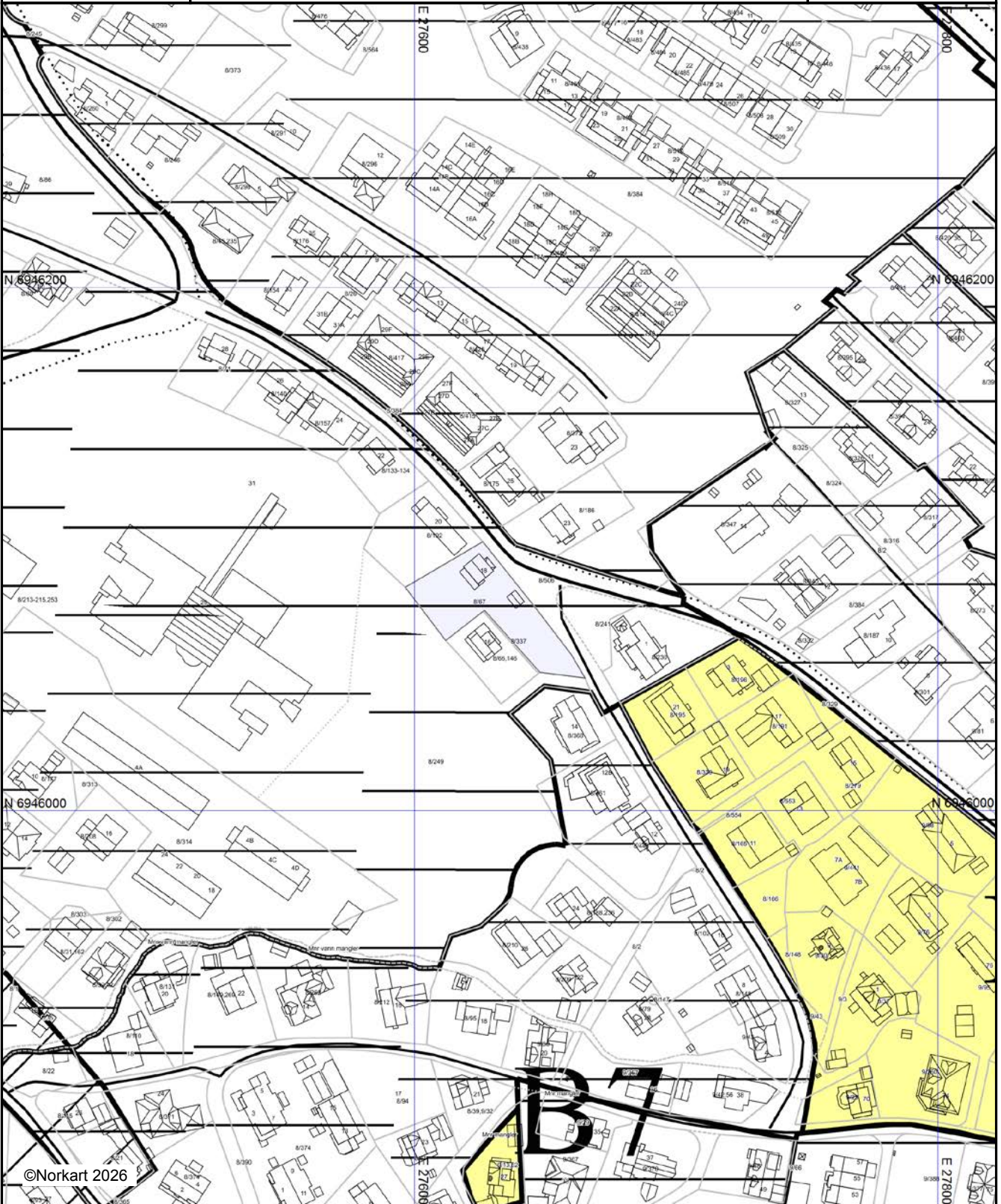
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 8/67
Adresse: Prost Ankers gate 18
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



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

-  Bustadar - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig



Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL

-  LNF-areal - noverande








Omsynsone (PBL2008 §11-8)

-  H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

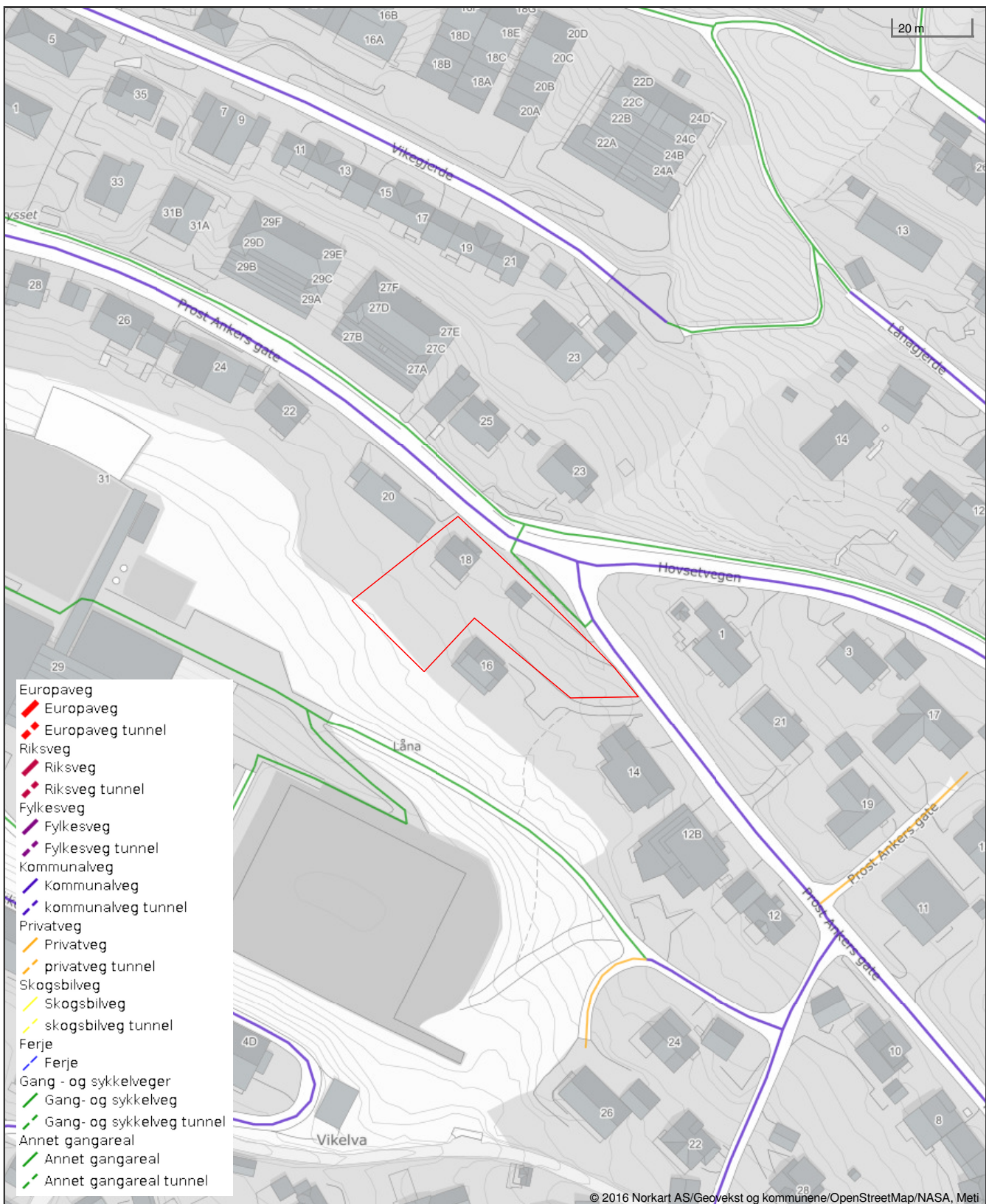
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/67//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Nabolagsprofil

Prost Ankers gate 18 - Nabolaget Hofset - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Ulsteinvik Bakkegata Linje 301	3 min 🚶 0.3 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	30 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 min 🚶

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	4 min 🚶 0.2 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	18 min 🚶 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Arena Ulstein	6 min 🚶
🚗 Quality Hotel Ulstein	12 min 🚶

«Stille og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sætra barnehage (0-5 år) 44 barn	12 min 🚶 0.7 km
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år) 40 barn	11 min 🚶 0.9 km
Vikemarka barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Spar Ulsteinvik PostNord	10 min 🚶 0.8 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100

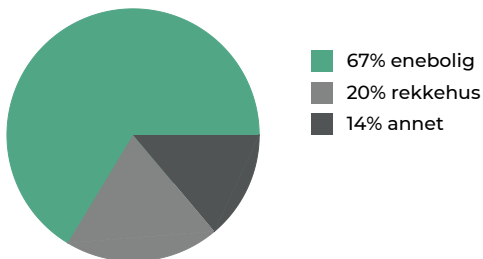
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

🏠 Ulsteinvik skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.2 km
🏠 Ulstein barneskole ballbinge	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏃 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	9 min 🚶
🏃 Aktiv Trening Ulstein Varleite	4 min 🚶

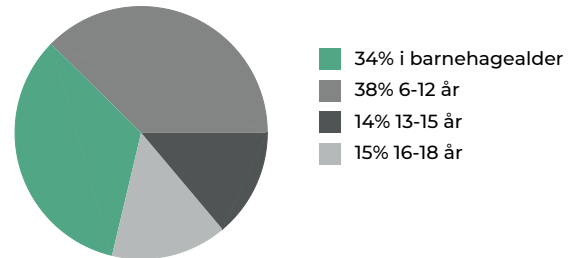
Boligmasse



Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Hofset
■ Ulsteinvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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.

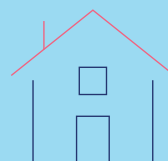
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0074/26

Adresse: Prost Ankers gate 18, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8,
bnr. 67 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.06.2026

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

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/