notar



ULSTEINVIK

Onglasætra 49

Enebolig med utleieenhet | BRA-i/BRA Total 392/537 kvm | 7 soverom

Totalpris kr. 18 469 990,-

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

Vi kjenner dem alle.





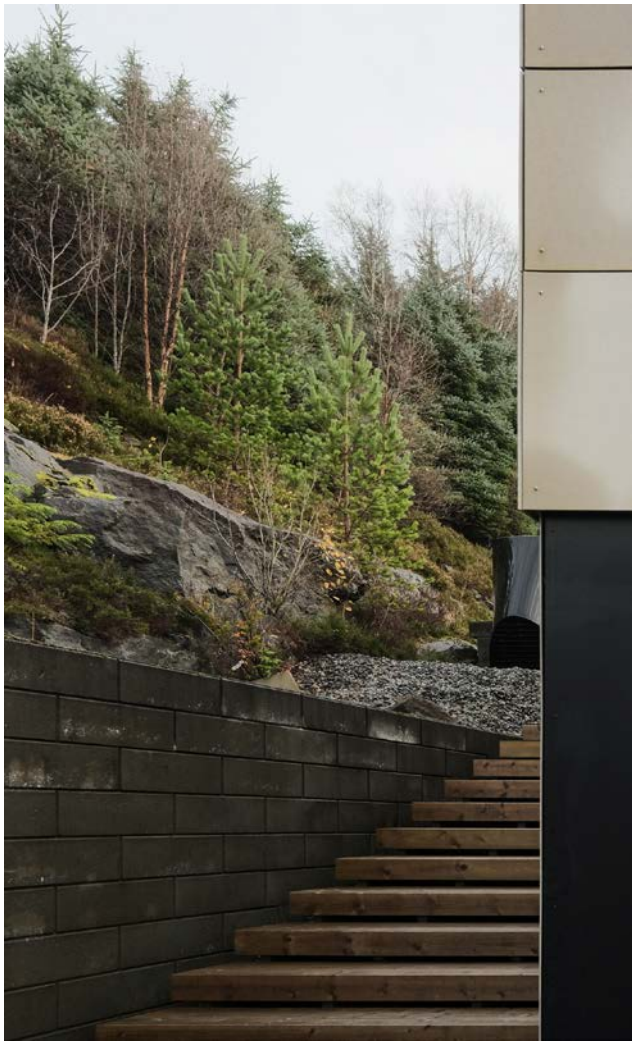
Arkitektonisk eleganse | Tidløs, eksklusiv bolig med særpreg og gjennomtenkte kvaliteter | Utleiedel | Dobbelgarasje |













Innhold

Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	16
Bilder	20
Ditt nye nabolag	59
Om eiendommen	62
Vedlegg	73
Budskjema	147

Åpen budrunde

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

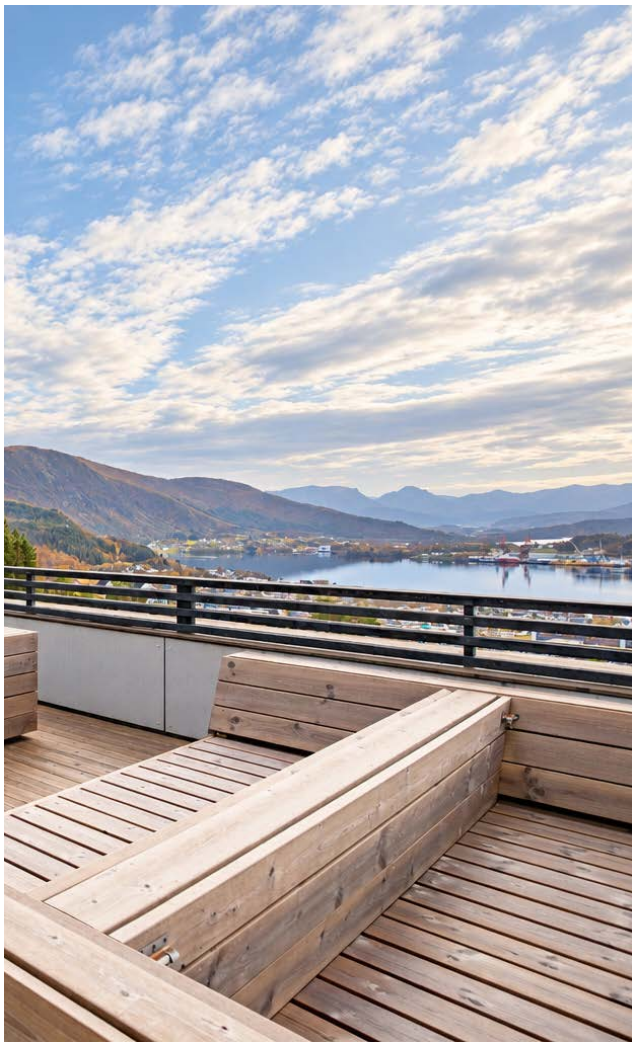
På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.

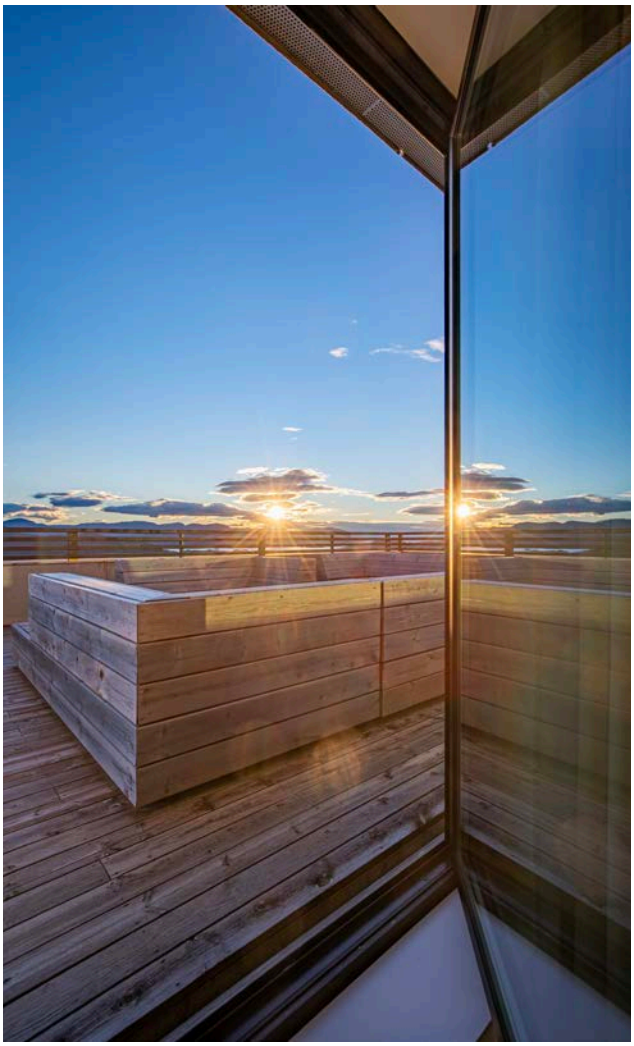


Nøkkelinformasjon

Adresse	Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 18 000 000,-
Omkostninger	Kr 469 990,-
Totalpris	Kr 18 469 990,-
BRA-i/BRA Total	392/537 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleieenhet
Byggeår	2011
Soverom	7







Din megler



Hedda Nedrelid

Eiendomsmegler MNEF/Partner

hn@notar.no
986 40 812



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

mmk@notar.no
934 28 322







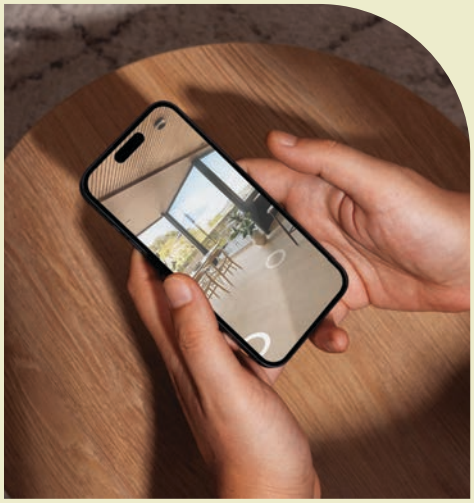
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

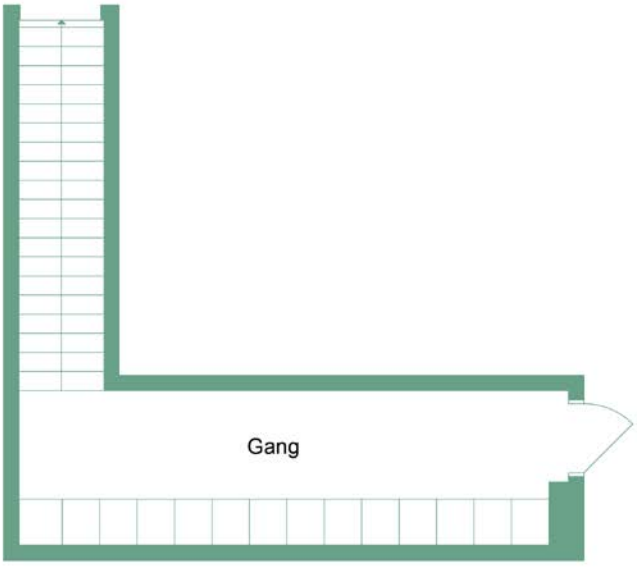
Visningen som aldri stenger

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



Onglasætra 49

Plantegning



Onglasætra 49

1 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar



notar

Onglasætra 49

2 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



notar

Onglasætra 49

3 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme















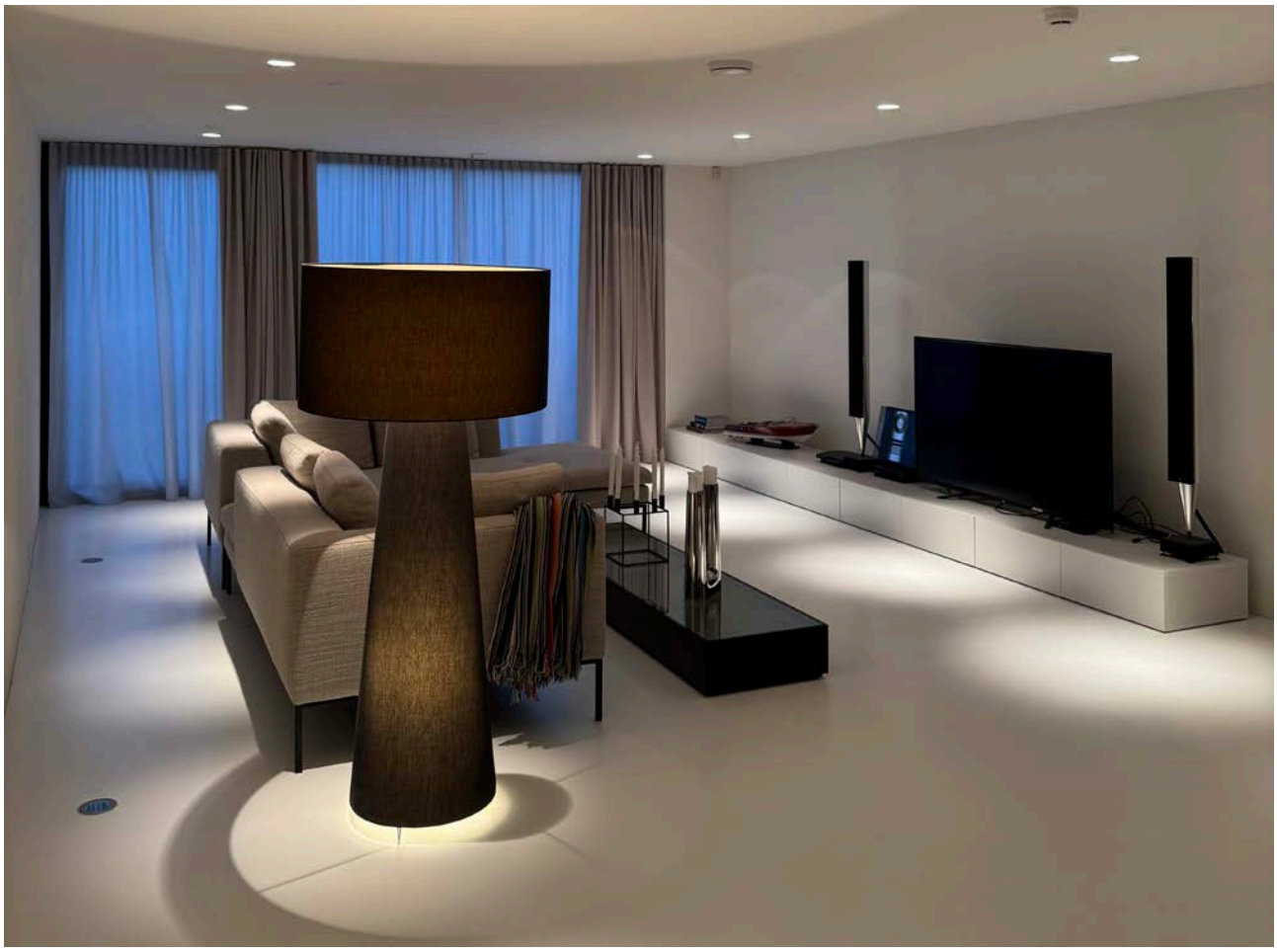















AXOR
BAL D'AFRI















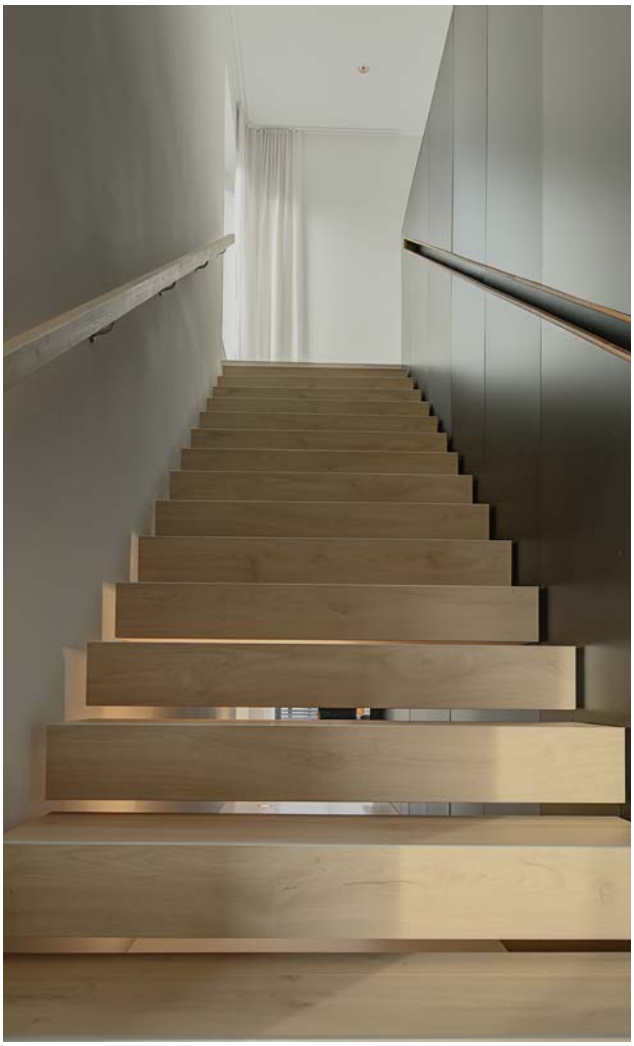
























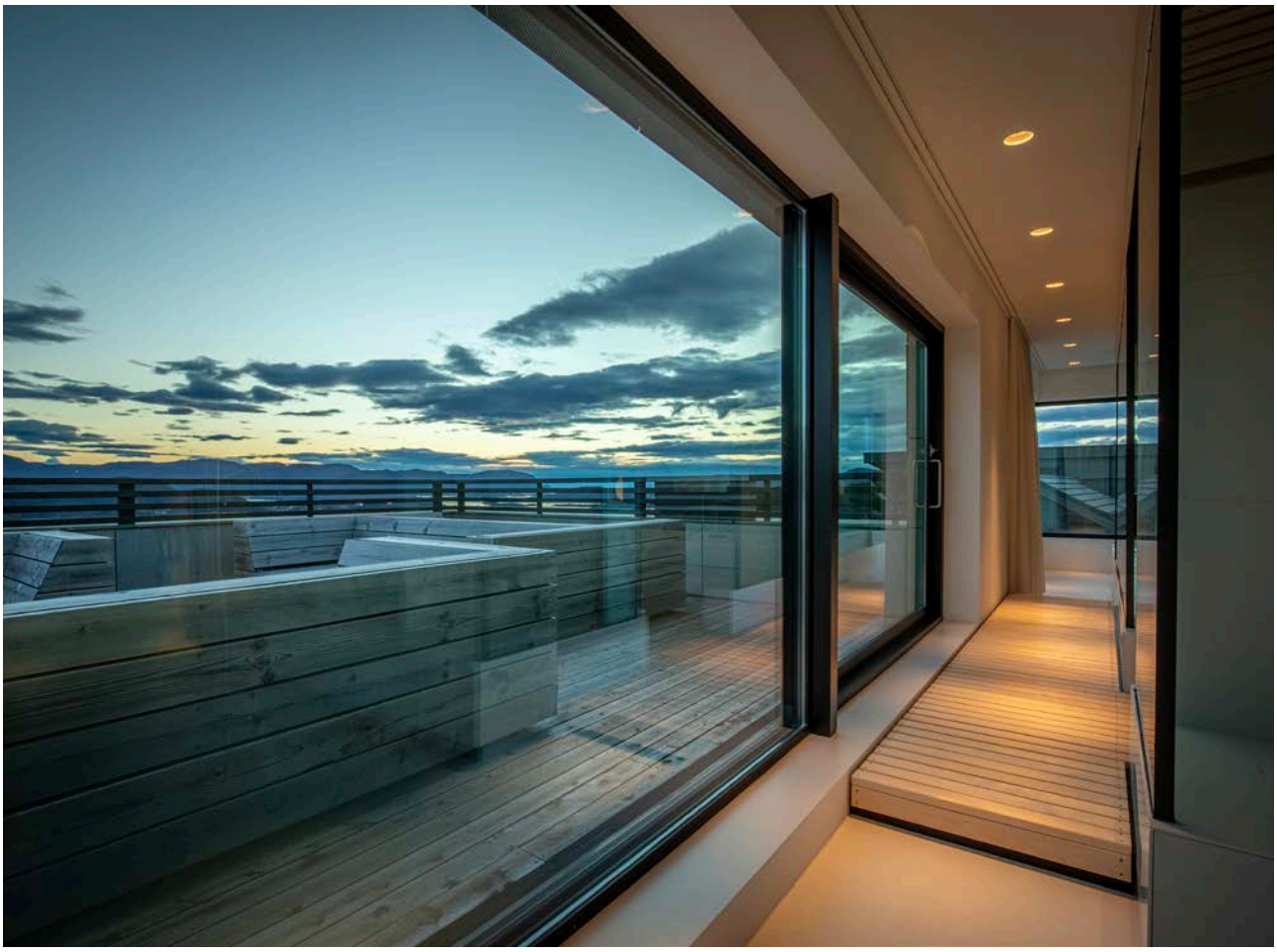






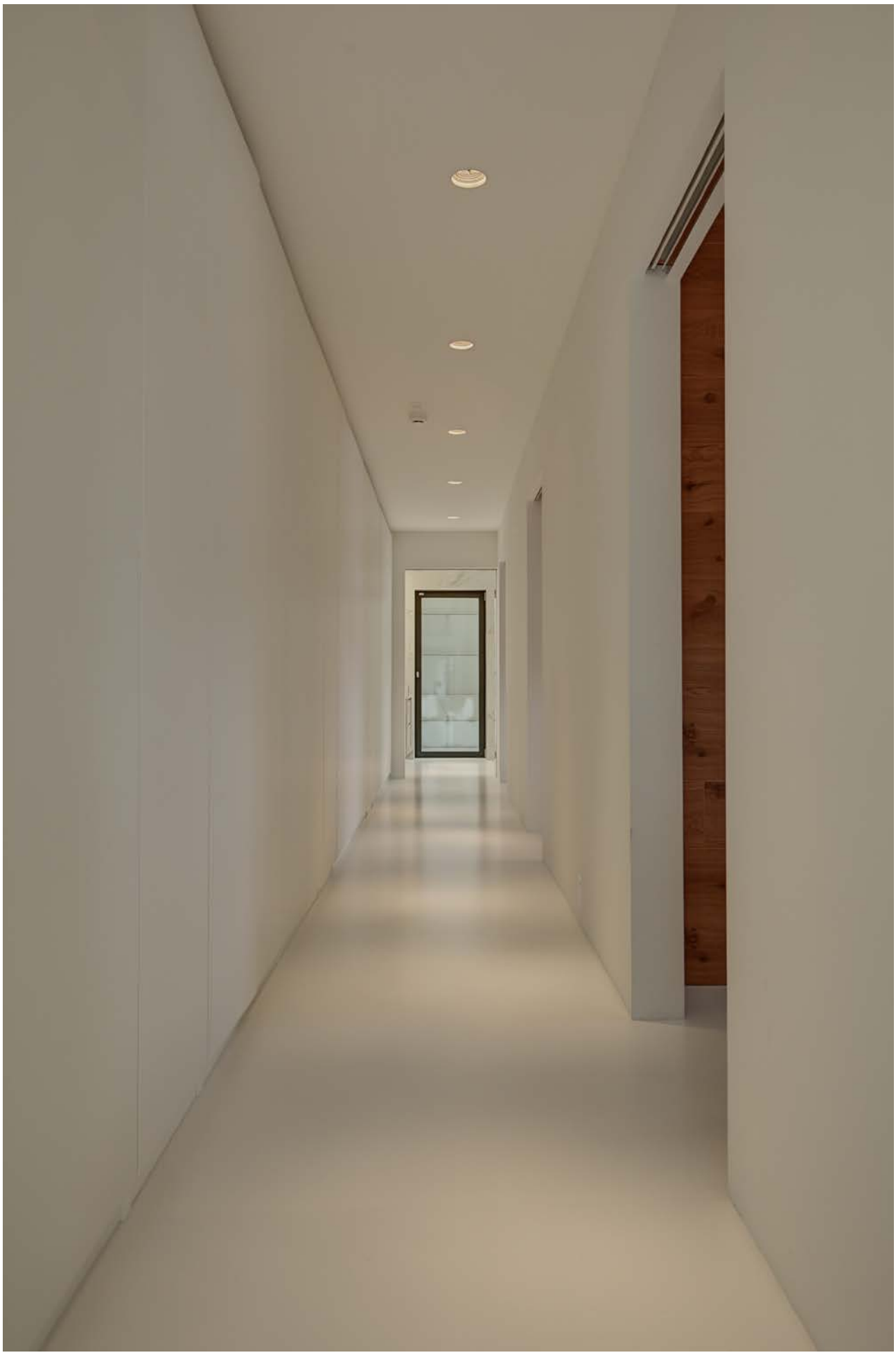








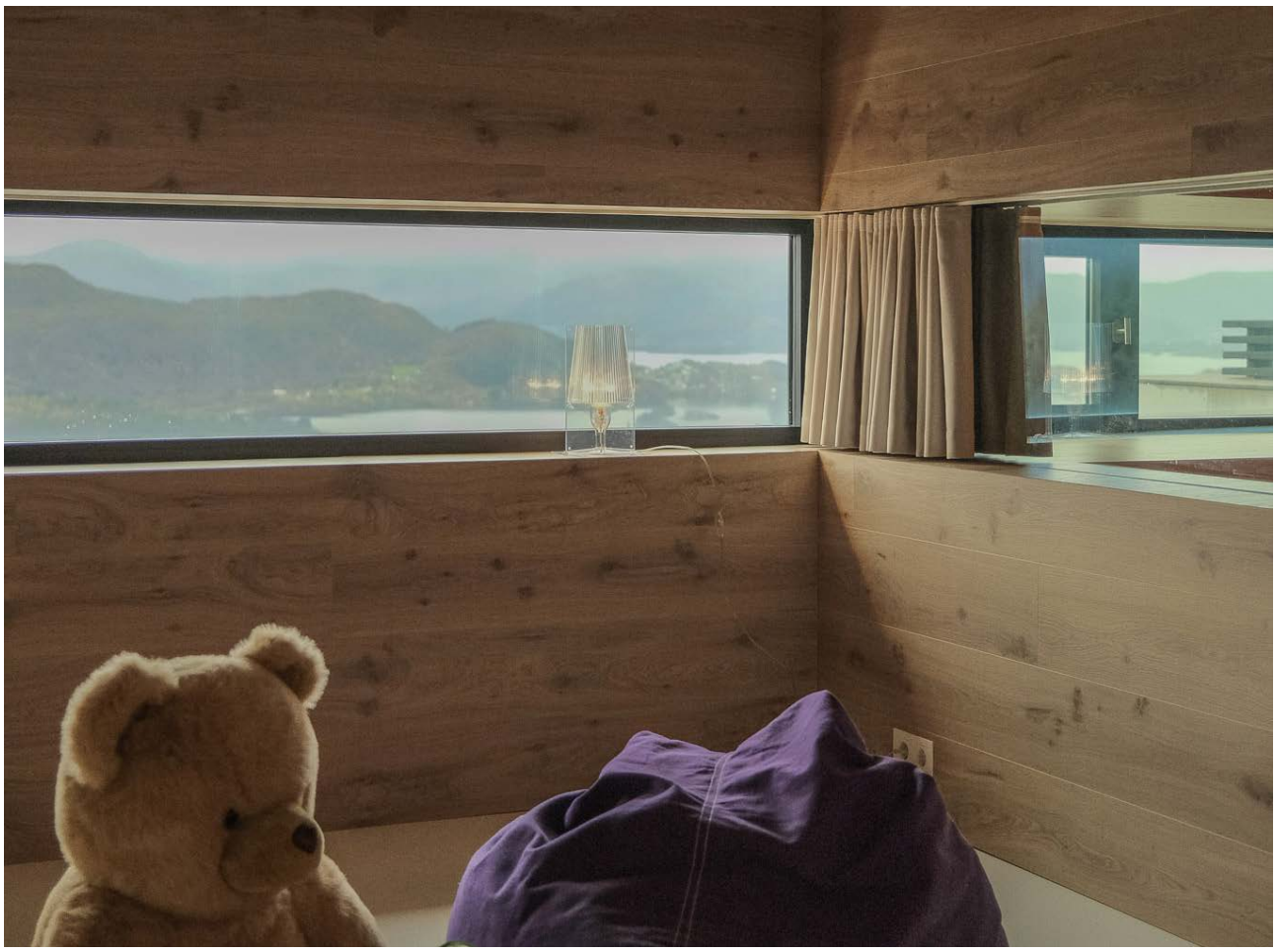




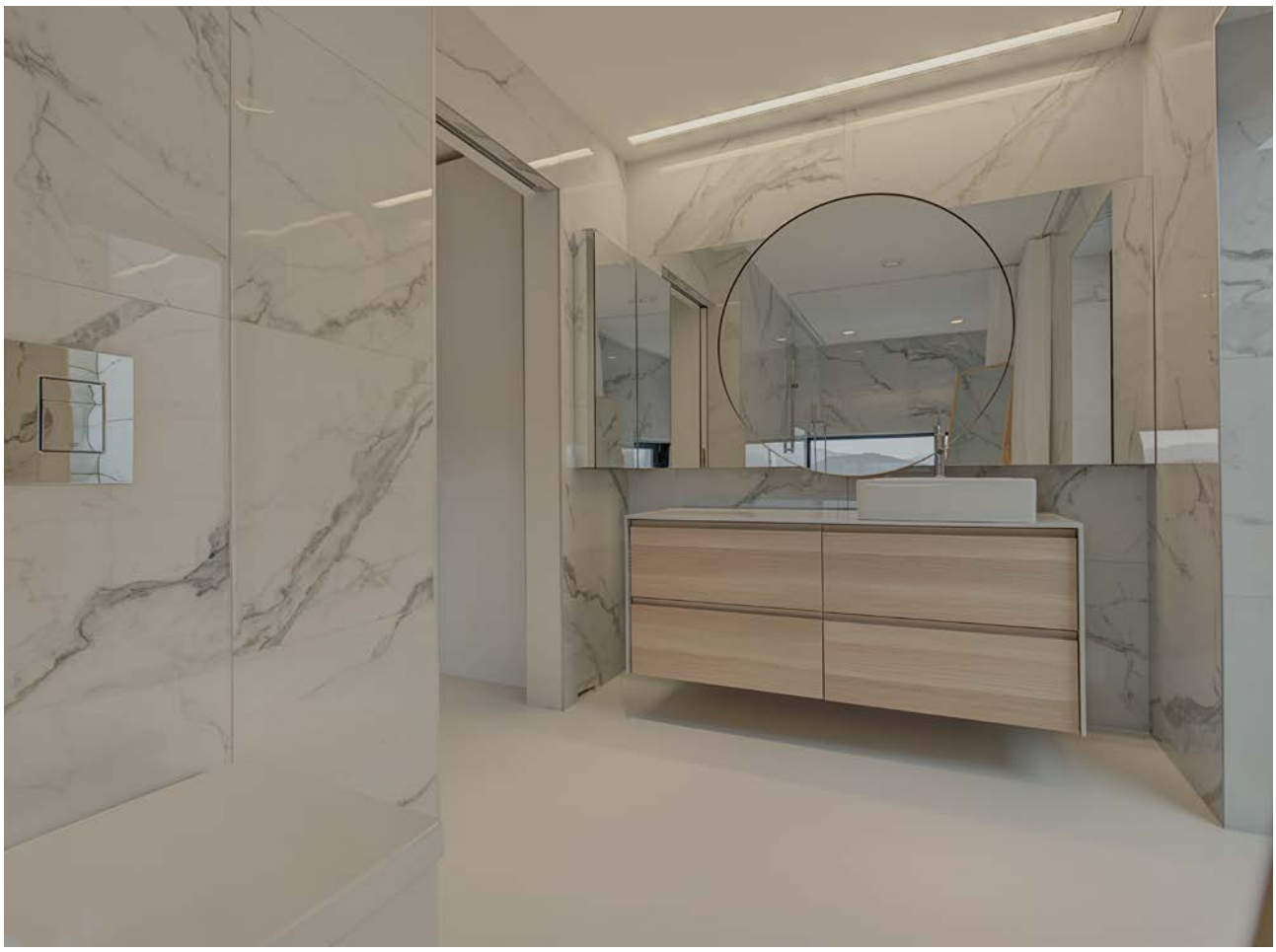






















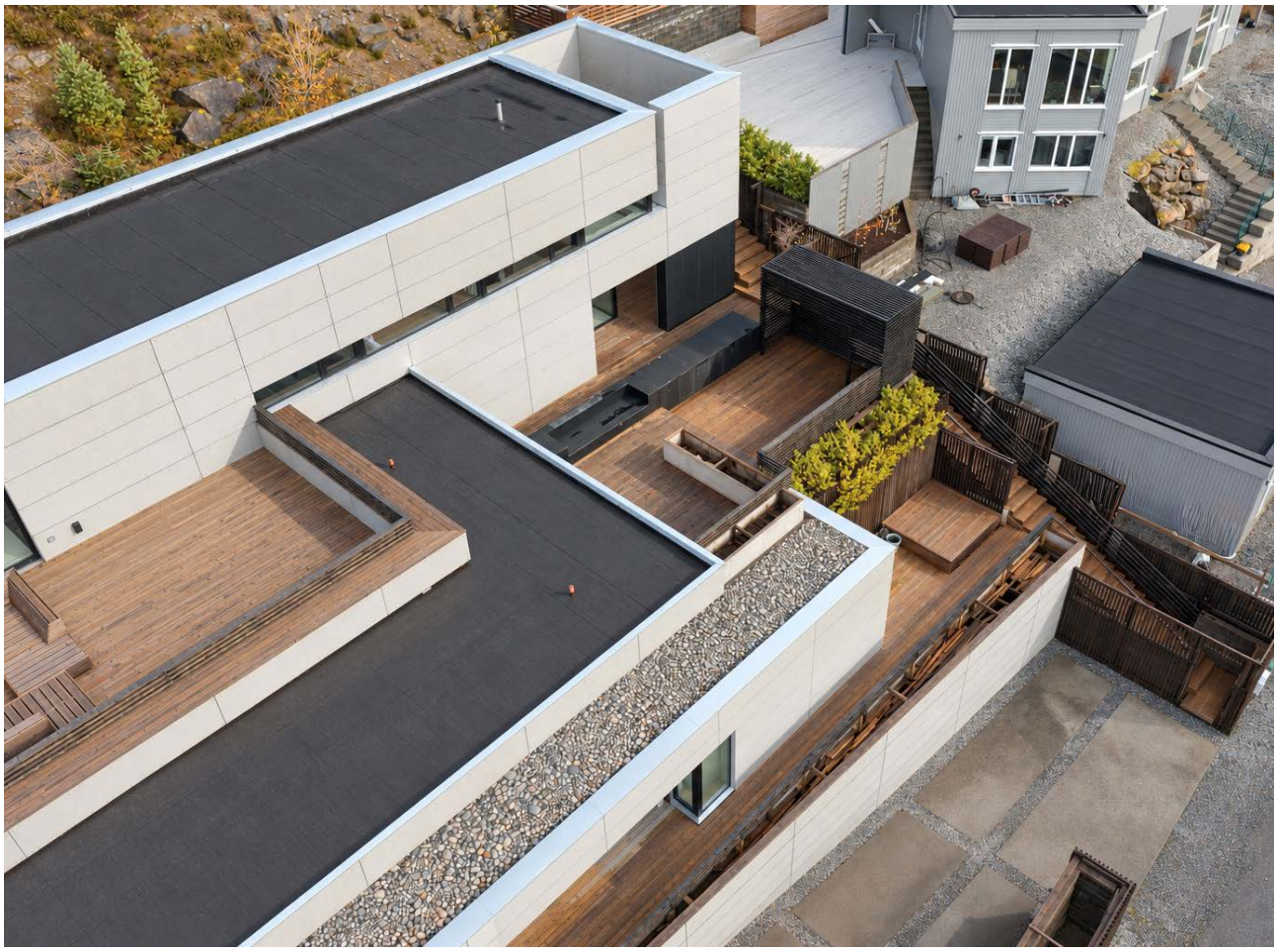






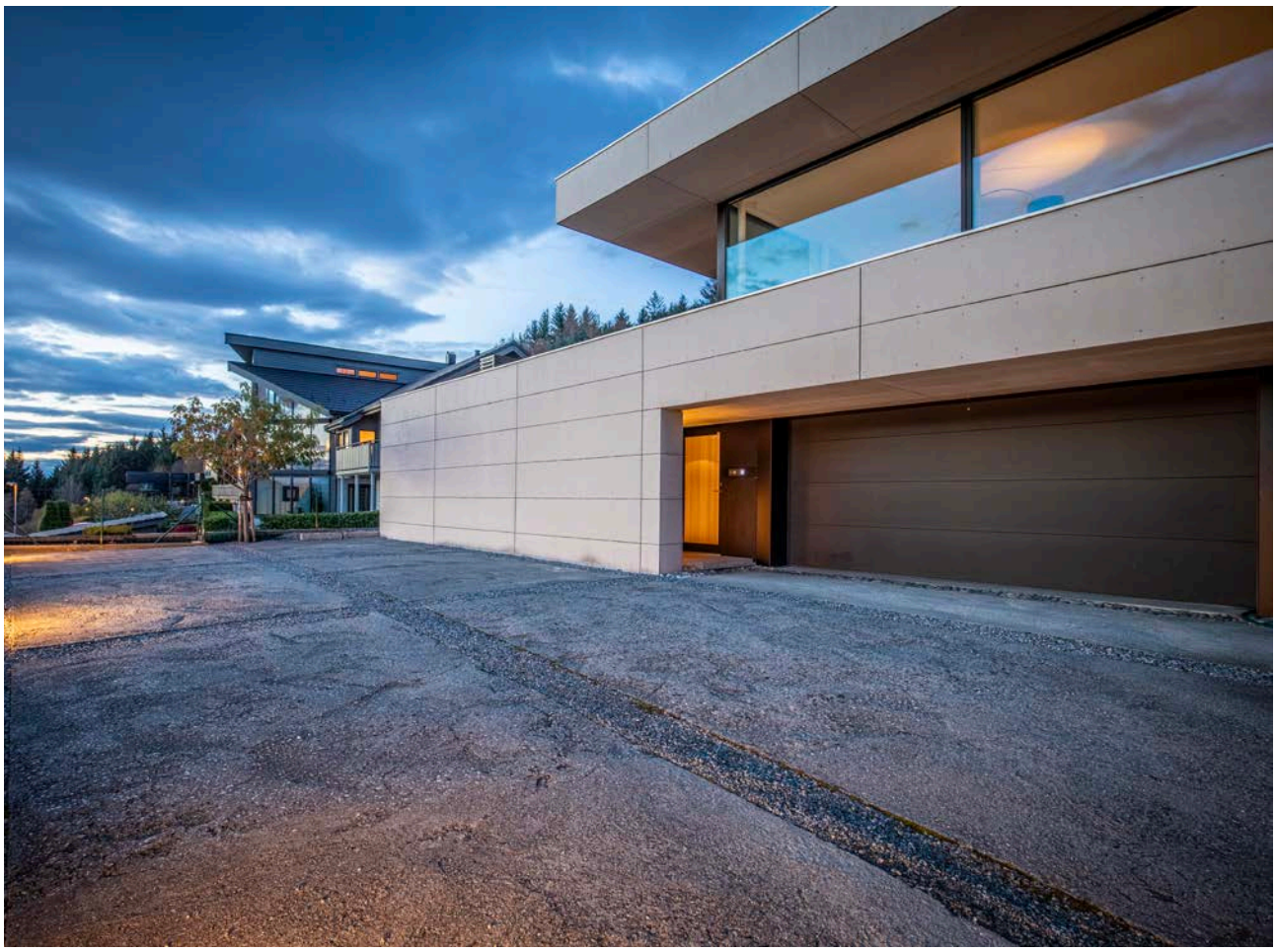


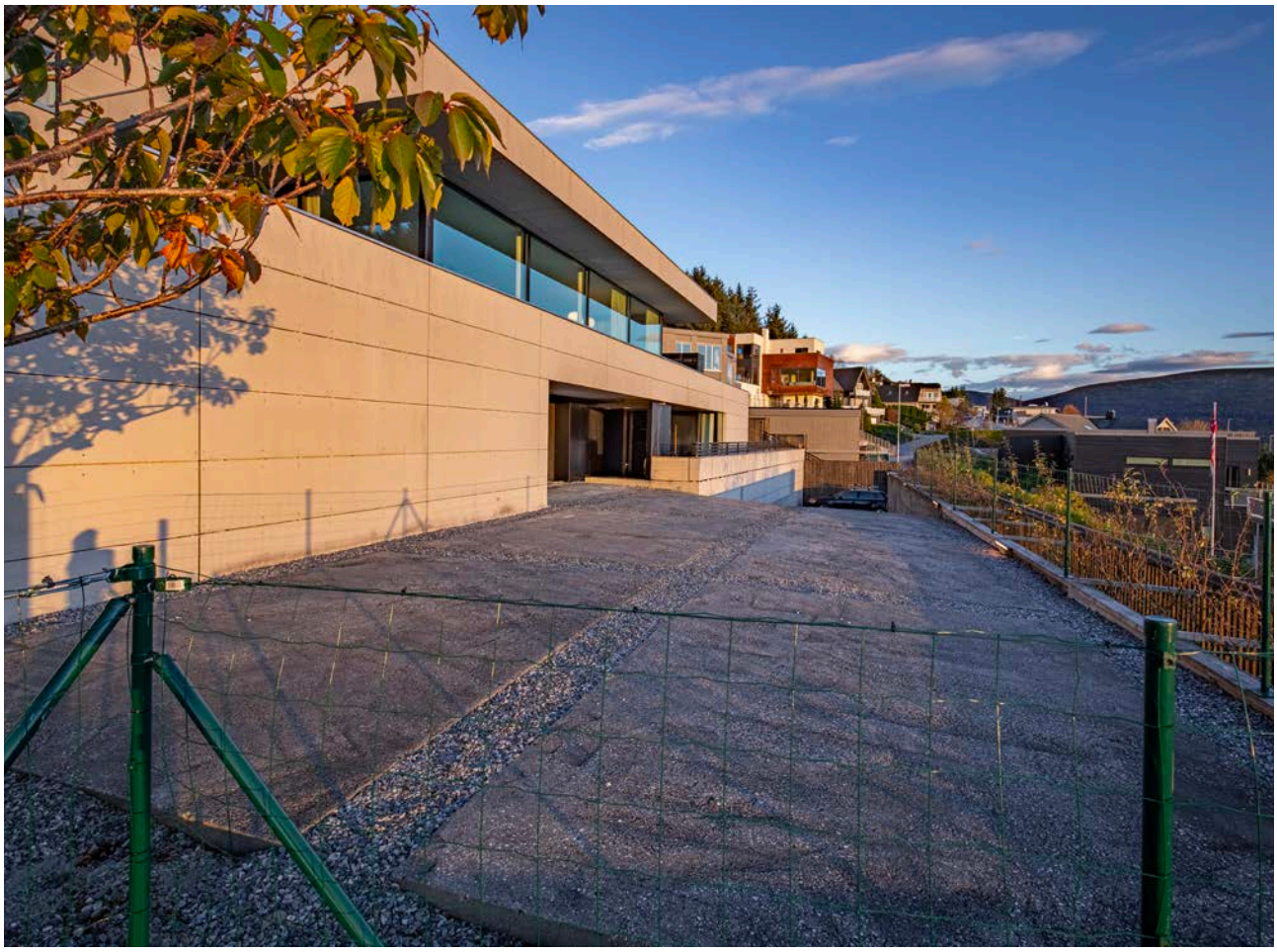




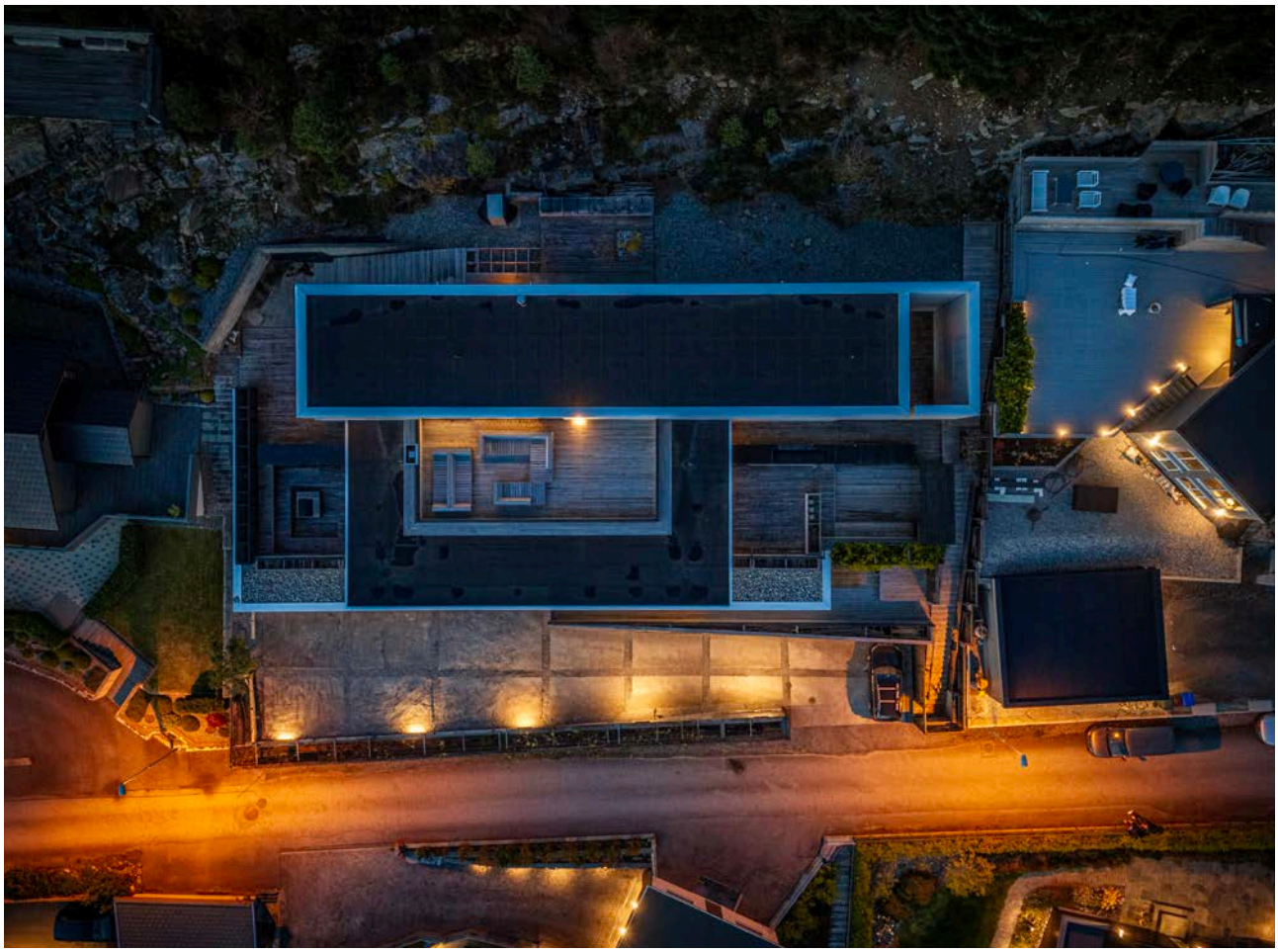


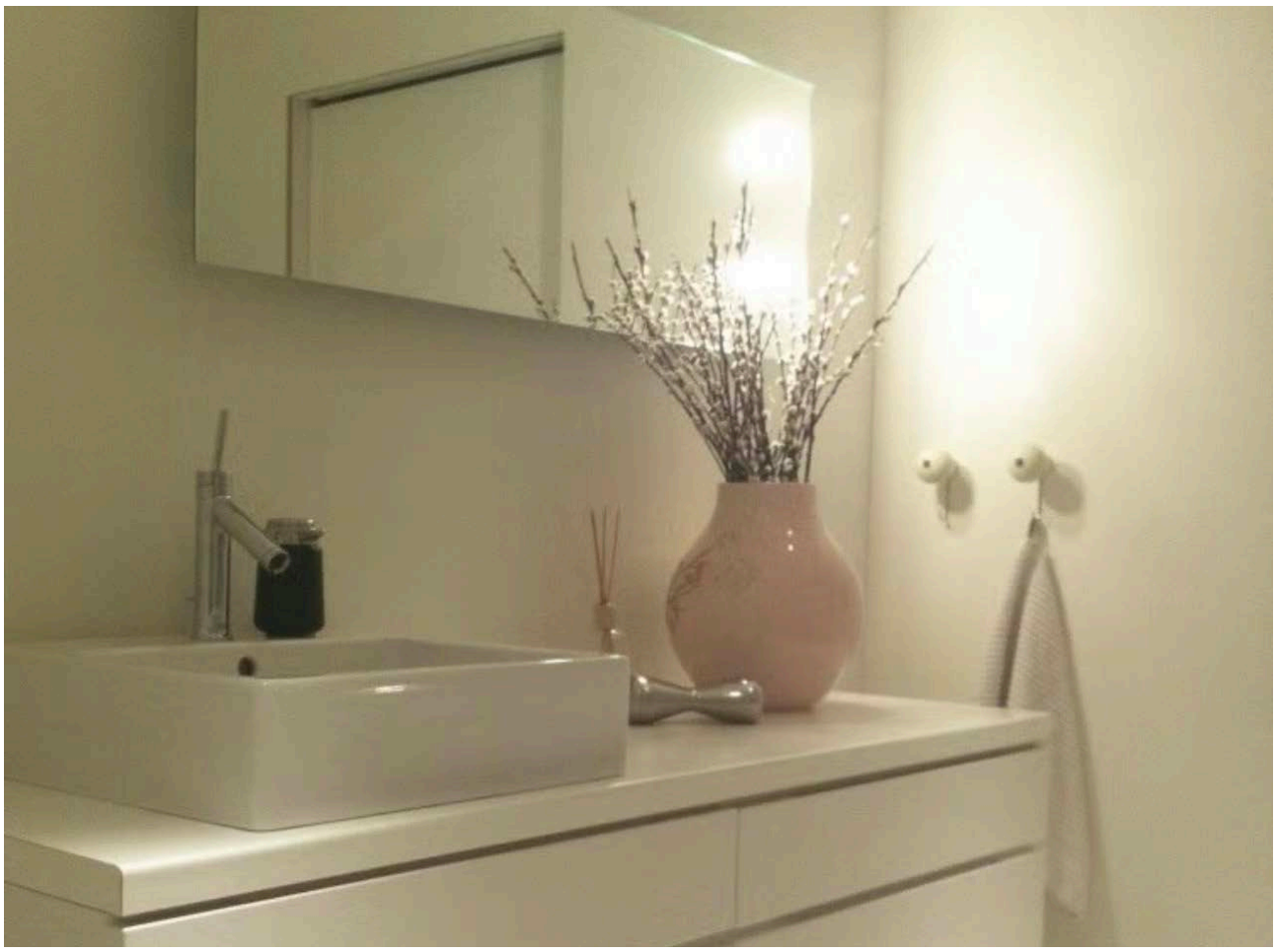


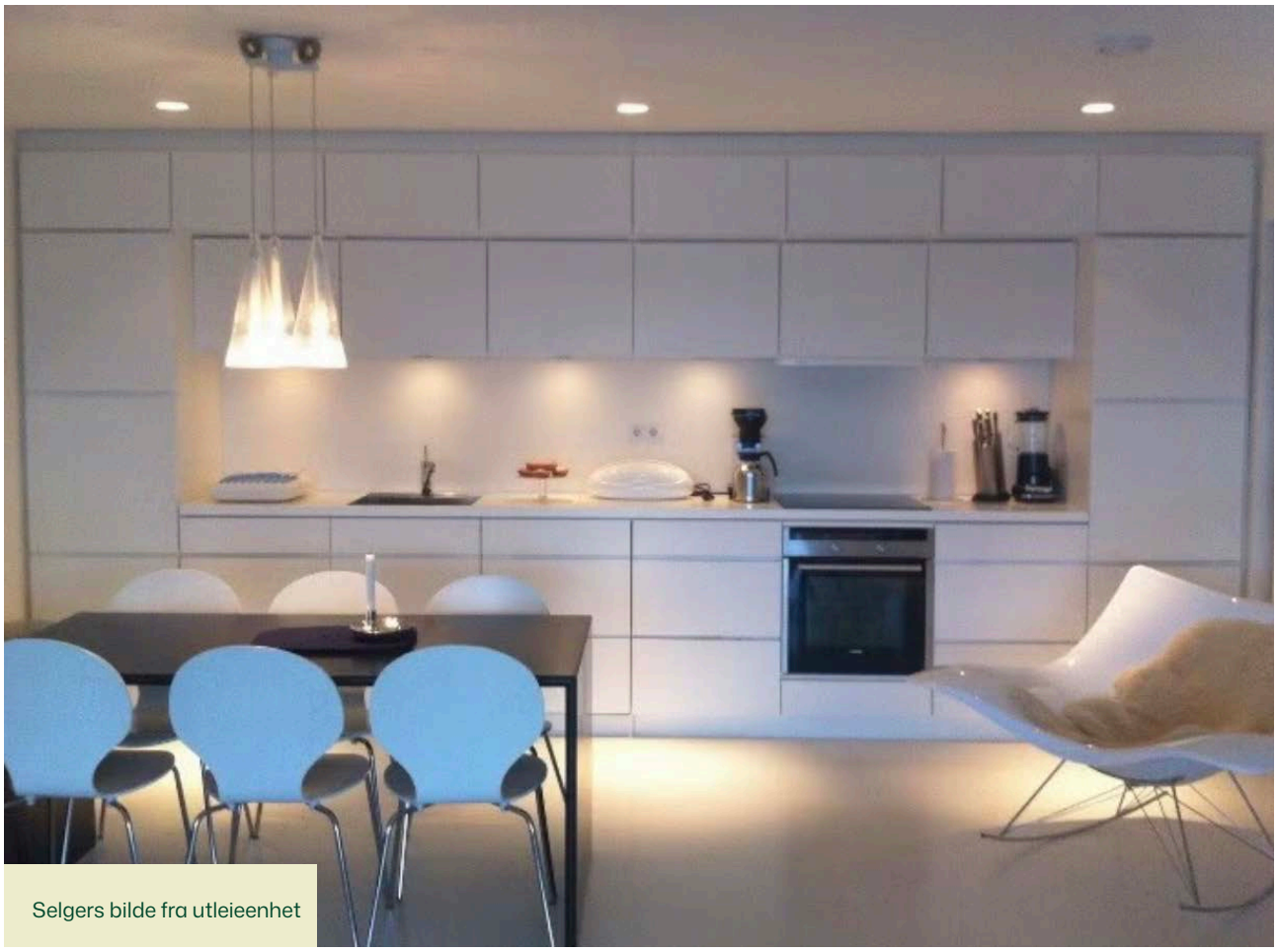












Selgers bilde fra utleieenhet

Velkommen til Onglasætra 49

En bolig som skiller seg ut.

Gjennom en kompromissløs kombinasjon av arkitektur og kvalitet, tegnet av LANDS AS.
Med sin industripregede fasade, rene linjer og innovative materialvalg fremstår boligen som et moderne arkitektonisk statement. Her møtes det rå og det sofistikerte i en harmonisk helhet, hvor hvert valg er nøye gjennomtenkt. Tidløst, eksklusivt og uten behov for å overdrive.

Boligen byr på en gjennomført atmosfære der estetikk og funksjonalitet går hånd i hånd. Smarte løsninger, spennende kontraster og moderne kvaliteter gir hjemmet en egen identitet. En bolig for deg som verdsetter det unike, og som ser skjønnhet i detaljer.

Mer enn en enebolig - En sjelden kombinasjon av industriell eleganse og moderne innovasjon. Skapt for de som ønsker noe utenom det ordinære.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Onglasætra i Ulsteinvik. Eiendommen ligger i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk.

I kort avstand fra eiendommen ligger barnehage og tursti. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger dagligvarebutikk, idrettsanlegg, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





Onglasætra 49

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer
3-0199/26

Selger
Aina Pauline Torvik
Trond Berge Kvalsvik

Matrikkel
Gårdsnummer 7, bruksnummer 762, , ideell andel 1/1.
 i Ulstein kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig med utleieenhet

Energiklasse
B

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 1.320 kvm.

Beskrivelse av tomt
Skrående sørvendt stor tomt beliggende i gate uten gjennomgangs trafikk. Tomtearealet er opparbeidet med tre terrasser, trapper, betongplatter, forstøtningsmurer delvis kledd med spiller og fasadeplater, tre-gjerde/levegg, singel og beplanting. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av betong felt med singel mellom. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Takst
Tilstandsrapport datert 10.02.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

Byggeår
2011

Byggemåte
ENEBOLIG - Utvendig
GRUNN OG FUNDAMENTER
Hulldekke elementer av betong med påstøp av betong. Deler av 1.etasje og underetasjen har gulv mot grunnen av betong.
Drenering av drenerende masser og drensrør, og fuktsikring av grunnmur med knotteplast ifølge eier.
Grunnmurer og ringmurer av isolerte elementer med betong/Bewi blokker ifølge eier.
Forstøttningsmur av forskallingsblokker med betong delvis kledd med fasadeplater og treverk.
Flat terrassert og skrående tomtegrunn.

VEGGKONSTRUKSJON
Yttervegger av isolerte blokker/Bewi blokker med utvendig lufta fasadeplater.

VINDU OG DØRER
Vinduer av metall med to lags glass.
Skyvedører og ytterdører av metall med to lags glass.
Garasjeport av metall med portåpner.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON
To lags asfaltbasert takmembran delvis dekket med elvestein og terrassebord.
Taksluker, beslag, overløp, luftehatter og piperør i metall.
Takkonstruksjon av stålplater, bjelker og søyler ifølge eier.

ALTAN/VERANDA/TERRASSE
Altaner og terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av lerk og trykkimpregnerte materialer. Blomsterkasser og kanter i tre kledd med kledning av lerk og fasadeplater. Trapper av tre og granitt blokker

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG
- Taktekking: Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Enkelte fasadeplater har løsnet ifra innfestingen på lekter. Deler av utvendig fasader har noe mosevekst og misfarging. Det er observert fuktskjolder i bakenforliggende treverk som fasadeplatene er innfestet til.
- Utvendige trapper: Treverket i trappene er noe slitt.

INNVENDIG
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige trapper: Trappetrinnene til 2. etasjeplan er ikke ferdigstilt med kledning, noe som medfører noe smale inntrinn i trappen. Avviket er rettet i følge eier.
- Innvendige dører: Innerdør dørbladet til soverommet i 1.etasjeplan tar i gulvet ved åpning av innerdør på grunn av skjevheter i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJON:
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

VÅTROM:
- 2 etasje > Bad/soverom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dusjvegg er innkjøpt, men ikke montert i følge eier. Medfølger handelen.
- 2 etasje > Bad/soverom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- 2 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- 2 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

KJØKKEN
- Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det ene festet til ventilator uttrekket er knekt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
UTVENDIG
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Blomsterkasser og terrassebordene og er slitte og har en del soppvekst, og det er fukt og råteskader i deler av terrassedekket. Terrassebordene er montert med liten spalte mellom terrassebordene mot tett underlag, dette gir lite ventilering, og fukt og råteskader vil lettere oppstå. Kostnadsestimat: kr. 200 000-500 000,-.

VÅTROM
- 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller

byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

KJØKKEN
- Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Benkeplate ved vask og oppvaskmaskin har fuktskader.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Våtrom > 2 etasje > Bad/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Elektrisk anlegg:
El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer.
Belysning takpunkt for lamper og downlights.
Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll - 2011.

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.

Følgende avvik som fremgår av vedlagte tilstandsrapport er rettet etter at rapporten ble ferdigstilt i følge opplysninger fra eier:

- Innvendige trapper mangler håndløper på begge sider av trappeløpet, og trinn i den ene trappen er ikke ferdigstilt.
- Det står igjen noe ferdigstilling av arbeid på terrasse ved eneboligens bakside.
- Altaner, terrasser, trapper og forstøtningsmurer mangler rekkverk eller avskjerminger som tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot fall og personskader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
Boligen ble kjøpt i 2011.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Rørservice as
Beskrivelse: alle rørinnstallasjoner/sanitær utført av Rørservice as, montering av veggplater og membran utført av selvbygger.

Pkt. 2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Som selvbygger og ansvarsrett fra Rørservice as

Pkt. 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: Her er egentlig svaret nei, men vi ønsker å kommentere at ildstedene, både gass og ved ikke har blitt tatt i bruk, men er ferdigstilt.

Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ved støp av finplate ble det på hovedplan avdekket platereis i enkelte hjørner. Bad 2.etg har

sprekker i finplate/epoxy ved vindu som går ned til gulv. I utleieenhet er epoxygulv slitt.

Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: 2019

Pkt. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Sokkeletasjen har egen uteleieenhet

Pkt. 17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: tiltaket er omsøkt og godkjent som enebolig med utleieenhet

Pkt. 21. Er det foretatt radonmåling?
Svar: Ja
Beskrivelse: Randonmåling utført, lavt nivå

Pkt. 21.1. Radonmåling
Svar: Ja
Beskrivelse: År: 2026. Verdi: 48

Pkt. 24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Ja

Kommentar fra selger: Lister sider og ned mot gulv vindu og dører er ikke installert, Platereis finplate hjørner, Lys i gulv hovedplan er halogen - utvikler varme - skal ikke tildekkes, glass mellom barnesoverom 2.etg. er sprukket, skøyter gipsplater kan vises i pga slepelys/store vindusflater, rekkverk ved åpningsvindu master bedrom og bad 2.etg er ikke installert. Terrassebord hovedplan må skiftes. Knapp sisterne bad hovedplan løsner av og tideksel må bare åpnes for å trykke skylleknapp i posisjon igjen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
Følgende avvik som fremgår av vedlagte tilstandsrapport er rettet etter at rapporten ble ferdigstilt i følge opplysninger fra eier:
- Innvendige trapper mangler håndløper på begge sider av trappeløpet, og trinn i den ene trappen er ikke ferdigstilt.
- Det står igjen noe ferdigstilling av arbeid på terrasse ved eneboligens bakside.
- Altaner, terrasser, trapper og forstøtningsmurer mangler rekkverk eller avskjerminger som tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot fall og personskader.

2025:
• Skiftet sirkulasjonspumpe på vannbårenvarme anlegget ifølge eier.

2020:
• Skiftet utedelen på varmepumpe anlegget for vannbårenvarme anlegget ifølge eier.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til reguleringsplan for ONGLASÆTRA I ULSTEIN KOMMUNE, datert 01.10.1998, er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Nord for eiendommen er det regulert til friområde.

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR ONGLASÆTRA I ULSTEIN KOMMUNE
"BYGGJEOMRÅDE
Område for frittliggjande bustader, felt B1-B5

§ 6 - I områda kan det oppførast bustadhus med gesimshøgd inntil 6 meter og mønehøgd inntil 8 meter i høve til planert terreng.

§ 7 - I felta B1-B2 skal samla grunnflate for bustadhus og garasje (BYA)(NS 3940) vere lik eller mindre enn 25 % av tomta sitt nettoareal. I felt B3 og B4 kan BYA vere lik eller mindre enn 25 %. Kommunen kan, for godt terrengtilpassa hus godkjenne BYA – tal lik eller mindre enn 30 % i felt B3 og B4.
For felt B5 kan BYA vere lik eller mindre enn 20 %.

§ 8 - Det skal vere plass til minst 1 overdekt bilplass og 1 biloppstillingsplass for bil pr. bueining på eigen grunn. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal visast på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset. Dette gjeld og om garasje ikkje vert oppført samstundes med huset.
Frittliggjande garasje kan oppførast i ein etasje (NS 3940) og plasserast inntil ein meter frå nabogrense. Kommunen kan tillate at garasje med port mot vegen kan plasserast inntil 5 meter frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 meter frå regulert

vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

§ 9 - Det skal ved plassering av bustad og garasje leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar."

Kommuneplan for Ulstein kommune 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. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

Oppvarming
Det er montert vannbåren varme i alle gulv utenom garasjegulvet ifølge eier.
Anlegget henter ifølge eier varme fra luft-til-vann-varmepumpe og varmtvannstank med varmekolbe, som også varmer opp varmtvannet for eneboligens hoveddel.

To isolerte stålpiper tilknyttet to peisovner med glass. En vedfyrt og en gasspeis.

Parkeringsforhold
Boligen har integrert garasje. Garasjeport av metall med portåpner. Innvendige vegger og himling er ikke overflatebehandlet.

Tomten har innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av betong felt med singel mellom.

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 utleie
Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Onglasætra 49, datert 01.10.2026.
Selger har sendt inn korrekte bygningstegninger til kommunen i forbindelse med søknad om ferdigattest. Disse følger vedlagt.

Radonmåling
Radonmåling utført i 2026. Verdi målt til 48 Bq/m^3. Ingen tiltak er nødvendig. Nivået anses som lavt og trygt.

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Innhold
2. etasje:
BRA-i 138 kvm: Bad/soverom, trapperom/stue, gang, bad og 3 soverom
TBA 54 kvm: Terrasse og balkongareal

1. etasje:
BRA-i 240 kvm: Stue/kjøkken/gang, teknisk rom, matbod, vaskerom, bad og soverom
TBA 185 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-i 14 kvm: Entre/gang
BRA-e 145 kvm: Garasje, stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom, 2 boder og 2 soverom
TBA 45 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard
ENEBOLIG - Innvendig
KJØKKEN
Kjøkken 1. etasje: Kjøkkenet har malte skapfronter. Benkeplater av metall og laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, kaffemaskin, dampovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. To ventilatorhetter i rustfritt stål med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Kjøkken i underetasje: Kjøkkenet har malte skapfronter. Benkeplate av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Plater på vegg ved benkeplate. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM
Bad/soverom i 2. etasje: Badet har gulv av epoxy og spilegulv. Veggene har fasadeplater, glass og malte gipsplater ved vask, og himlingen har gipsplater. Rommet er utstyrt med to enkle vasker, vegghengt wc, dusj og badekar. Balansert ventilasjonsanlegg.

Bad 2 i 2. etasje: Badet har gulv av epoxy, flislagte vegger og himling med malte flater. Rommet har baderomsinnredning med enkel vask, vegghengt wc og badekar. Balansert ventilasjonsanlegg.

Bad 1. etasje: Badet har epoxy malt gulv, vegger med platekledning og himling med malte flater. Rommet har baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj. Balansert ventilasjonsanlegg.

Bad i underetasje: Badet har gulv av epoxy, vegger med våtromsplater og himling med malte flater. Rommet har baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj. Balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom 1. etasje: Vaskerommet har gulv av epoxy, vegger med malte flater og himling med malte flater. Rommet har malt skapinnredning med benkeplate og nedfelt vask, samt utsparing for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom i underetasje: Vaskerommet har gulv av epoxy, vegger med malte flater og himling med malte flater. Rommet har vaskeromsinnredning med skyllekar og utsparing for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjonsanlegg.

OVERFLATER
Gulv: Epoxy, malt og umalt.
Vegger: Malte flater, sementplater, malte plater og gipsplater.
Himling: Malte flater og gipsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Vannrør av rør-i-rør med to vannfordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: To balanserte ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2010.
- Vannbåren varme: Ifølge eier er det montert vannbåren varme i alle gulv utenom garasjegulvet. Anlegget henter ifølge eier varme fra luft-til-vann-varmepumpe og varmtvannstank med varmekolbe, som også varmer opp varmtvannet for eneboligens hoveddel.
- Elektrisk anlegg: To sikringsskap med automatsikringer. Belysning med takpunkt for lamper og downlights. Anlegget er fra 2011.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsugeranlegg.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer
Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Følgende hvitevarer/løsøre medfølger:
- Integrerte hvitevarer
- Utemøbler takterrasse 2.etg.

Følgende avviker fra bransjens tilbehørsliste:
- Alle lamper (gulv, bord og tak), bortsett fra spotter og lyslister
- Kontorpult og trillereol kontor/soverom 2.etg.
- Sort vegghylle barnesoverom 2.etg. Bookworm
- Hang it all knagg på barnesoverom 2.etg
- Gardiner
- Løse gulvspeil på bad

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: 392 m²
BRA - e: 145 m²
BRA totalt: 537 m²
TBA: 284 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 14 m² Entre/gang
BRA-e: 145 m² Garasje, stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom, 2 boder og 2 soverom
1. etasje
BRA-i: 240 m² Stue/kjøkken/gang, teknisk rom, matbod, vaskerom, bad og soverom

2. etasje
BRA-i: 138 m² Bad/soverom/garderobe, trapperom/stue, gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
Underetasje
45 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
185 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
54 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger
Selger har sendt inn korrekte byggetegninger til kommunen i forbindelse med søknad om ferdigattest. Dette ble gjort etter at tilstandsrapporten var ferdigstilt.

Takstmann hadde følgende kommentar i sin rapport: Kommentar: Det er avvik på vindu og dør inndelingen for oppholdsrom 2.etasjeplan mot nord, her er det vindu/dør hele ytterveggen. Det er noe mindre avvik på plan og rominndelingen for leiligheten, dette gjelder gang som leder til soverom og bad, her er soverom lengst øst blitt mindre, dør til bad er flyttet og gang utvidet.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Ja, se rapport/egenerklæring.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 18 000 000,-

Kommunale avgifter
Kr 21 632,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Avgiften inkluderer vann og avløp, 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 9 921,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt for 2025 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra Ulstein kommune.

Formuesverdi - Primær
Kr. 2 459 115,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 9 836 460,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Omkostninger
kr. 18 000 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 450 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---

kr. 469 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 18 469 990,- (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/ servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA
2007/206337-1/200 19.02.2007 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1516 GNR: 7 BNR: 696

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato
05.11.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
89913739

Diverse opplysninger

Diverse
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
11.11.2026

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

Megler
Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: hn@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 0.60% av kjøpesum (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av

personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Onglasætra 49

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

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

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK

ULSTEIN kommune

gnr. 7, bnr. 762

Sum areal alle bygg: BRA: 537 m² BRA-i: 392 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-1933 **Eiendomsverdi ref nr:** AR1283

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.

møretakst

Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

NITO

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

To lags asfaltbasert takmembran delvis dekket med elvestein og terrassebord. Taksluker, beslag, overløp, luftehatter og piperør i metall. Takkonstruksjon av stålplater, bjelker og søyler. Yttervegger av isolerte blokker med lufta fasadeplater. Vinduer, skyvedører og ytterdører i metall med to lags glass. Garasjeport av metall med portåpner. Altaner og terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk, blomsterkasser og kanter av tre med fasadeplater. Grunnmur og ringmurer av isolerte elementer med betong.

INNVENDIG Gå til side

Malte flater, lamminatgulv og gipsplater. Vegger malte flater, lamminatgulv, sementplater, malte plater og gipsplater. Gulv av epoxy malt og umalt. Etasjeskille hulldekke elementer av betong med påstøp av betong. Gulv mot grunnen av betong. To isolerte stålpiper tilknyttet to peisovner med glass. Ståltrapper med innfelt håndlister. Fliser i trappetrinn til kjeller. Formpressede malte innerdører og skyvedør. Garderobeskap, innredninger og skyvedører malte, finerte og med speil. Skapinnredning malt med integrert komfyr, kjøleskap og fryseskap.

VÅTROM Gå til side

Bad 2.etasjeplan. Tak malte flater. Flislagte vegger og epoxy gulv. Enkel vask, vegghengt wc og badekar.

Bad/soverom 2.etasjeplan. Tak malte flater. Vegger fasadeplater, glass og malte gipsplater ved vask. Epoxy gulv og spillegulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusj og badekar.

Bad 1.etasjeplan. Tak malte flater. Vegger våtromsplater og gulv epoxy. Baderomsinnredning med dobbel vask, vegghengt wc og dusj.

Vaskerom 1.etasjeplan. Tak og vegger malte flater. Gulv epoxy. Malt skapinnredning med benkeplate med nedfelt vask, innredningen har utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad underetasje. Tak malte flater. Vegger våtromsplater og gulv epoxy. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj.

Vaskerom underetasje. Tak og vegger malte flater. Gulv epoxy. Vaskerom innredning med skyllekar og utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning 1.etasjeplan. Skapfronter malte glatt. Benkeplater av metall og lamminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, dampovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøle og fryseskap. To ventilator hetter i rustfritt stål med mekanisk avtrekk.

Kjøkkeninnredning underetasje. Skapfronter malte. Benkeplate av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Fliser på vegg over benkeplate. Integrert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør rør i rør med to vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. To balanserte ventilasjonsanlegg. Sentralstøvsuger. El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights.

Vannbåren varme i alle gulv utenom garasjegulvet. Anlegget henter varme fra luft til vann varmepumpe og varmtvannstank med varmekolbe, som også varmer opp varmtvannet for eneboligens hoveddel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flat terrassert og skrående tomtegrunn. Byggegrunn av sprengstein fylling på fjellgrunn. Drenering av drenerende masser og drensrør, og fuktsikring av grunnmur med knotteplast. Forstøttningsmur av forskallingsblokker med betong delvis kledd med fasadeplater og treverk. Trapper av tre og granitt blokker. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

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

Altaner, terrasser, trapper og forstøtningsmurer mangler rekkverk eller avskjerminger som tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot fall og personskader. Innvendige trapper mangler håndløper på begge sider av trappeløpet, og trinn i den ene trappen er ikke ferdigstilt. Løsningene og utførelsen er derfor ikke i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for byggeåret og dagens forskrift. Bygget er byggemeldt før kravet om radonsikring ble innført. Ved utleie er det krav om radonmåling, og det er ikke gitt informasjon om at dette er utført.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

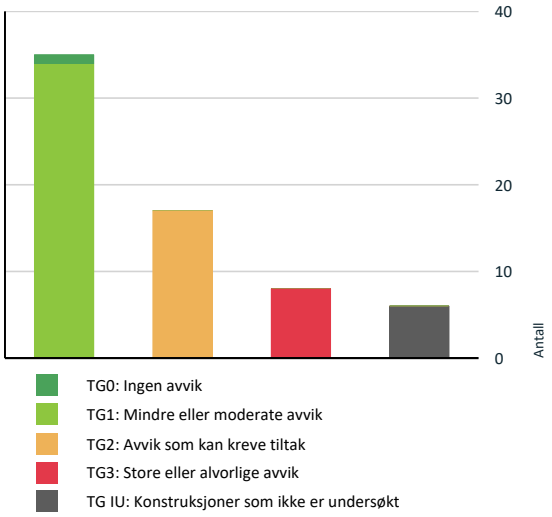
Det er avvik på vindu og dør inndelingen for oppholdsrom 2.etasjeplan mot nord, her er det vindu/dør hele ytterveggen. Det er noe mindre avvik på plan og rominndelingen for leiligheten, dette gjelder gang som leder til soverom og bad, her er soverom lengst øst blitt mindre, dør til bad er flyttet og gang utvidet.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

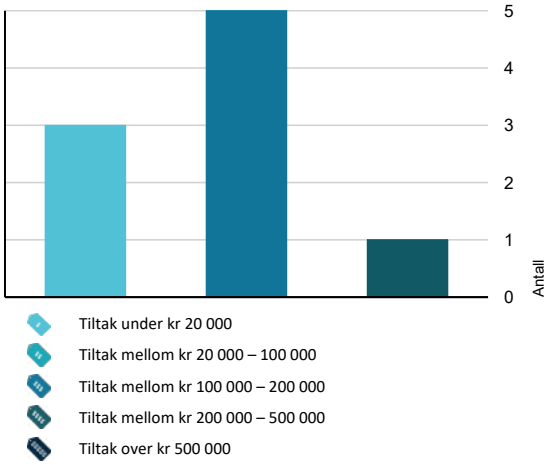
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/soverom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/soverom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- 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 utvendige trapper.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Ambita

Tilbygg / modernisering	
2025	Skiftet sirkulasjonspumpe på vannbårenvarme anlegget ifølge eier.
2020	Skiftet utedelen på varmepumpe anlegget for vannbårenvarme anlegget ifølge eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

To lags asfaltbasert takmembran delvis dekket med elvestein og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Det ble registert noen mindre vanndammer på taktekkingen som følge av noe manglende fall til taksluker og overløp.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Vanndammer kan medføre groe og isdannelser. Tiltak med å lede vann til takslukene bør vurderes for å unngå dette.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taksluker, beslag, overløp, luftehatter og piperør i metall.

Vurdering av avvik:

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

Overløp fra taktekkingen over 2.etasjeplan er ikke tilkoblet røroppstikket for takvann.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overløp bør tilkobles røropplegget for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra bygningen.

Manglende tiltak vil medføre videre fuktbelastning av fasader, som øker risikoen for fuktskader og videre soppvekst på fasader.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte blokker med utvendig lufta fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte fasadeplater har løsnet ifra innfestingen på lekter.

Deler av utvendig fasader har noe mosevekst og misfarging.

Det er observert fuktskjolder i bakenforliggende treverk som fasadeplatene er innfestet til.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løse fasadeplater bør festes slik at disse ikke ytterligere løsner mere.

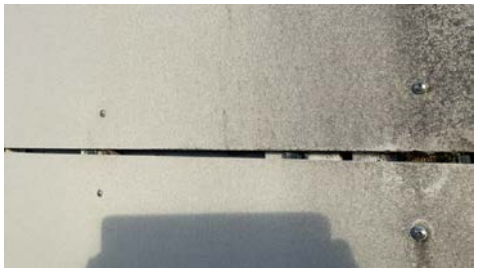
Mosevekst på fasadeplater må vurderes fjernet for å redusere forringelse av materialene og ivareta det estetiske uttrykket på fasaden.

Fuktskjolder på innfesting og lekter bak fasadeplatene må vurderes tiltak med, uten tiltak så vil forringelsen av treverket utvikle seg videre.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av stålplater, bjelker og søyler ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Risikoen ved underkledde takkonstruksjoner er at det kan forekomme skader som ikke er mulig å oppdage før innertakene fjernes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av metall med to lags glass.




TG 1 Dører

Beskrivelse

Skyvedører og ytterdører av metall med to lags glass. Garasjeport av metall med portåpner.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altaner og terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av lerk og trykkimpregnerte materialer. Blomsterkasser og kanter i tre kledd med kledning av lerk og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Blomsterkasser og terrassebordene og er slitte og har en del soppvekst, og det er fukt og råteskader i deler av terrassedekket.

Terrassebordene er montert med liten spalte mellom terrassebordene mot tett underlag, dette gir lite ventilering, og fukt og råteskader vil lettere oppstå.

Det står igjen noe ferdigstilling arbeider av terrasse enebolig bakside.

Vedlikehold, utskiftinger og oppgradering av terrasser og blomsterkasser må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av fukt og råteskader i blomsterkasser og terrasser, samt nødvendig vedlikehold og utskifting av fuktskadet materialer.

Ved utbedring og reparasjon anbefales det bedre ventileringen av konstruksjonen, og montere terrassebord med god luftespalte mellom terrassebordene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene utvikle seg videre og føre til redusert bæreevne, økte vedlikeholdskostnader og fare for at man kan tråkke gjennom terrassebordene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre og granitt blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Treverket i trappene er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av trappene bør utføres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge treverkets levetid.




INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Malte flater, lamminatgulv og gipsplater. Vegger malte flater, lamminatgulv, sementplater, malte plater og gipsplater. Gulv av epoxy malt og umalt. Delvis listefritt utførelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulldekke elementer av betong med påstøp av betong. Deler av 1.etasje og underetasjen har gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillene og gulv mot grunnen er stikkprøve kontrollert for skjevheter på enkelt rom. Det ble registert skjevheter innenfor satt avvik på enkelt rom. Spesielt fremtredene ved soveromdør i 1.etasje, og mot vegger og vinduer i dette etasjeplanet.

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.

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene dersom dette medfører praktiske eller estetiske problemer.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være utfordringer med møblering, samt mulig økt slitasje på gulv og dører over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

To isolerte stålpiper tilknyttet to peisovner med glass.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt da det er tilgang til grunnmur på bod i garasje. Ingen unormale forhold ble registert på bod.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Ståltrapper med innfelt håndlist på en side. Fliser i trappetrinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappetrinnene til 2. etasjeplan er ikke ferdigstilt med kledning, noe som medfører noe smale inntrinn i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

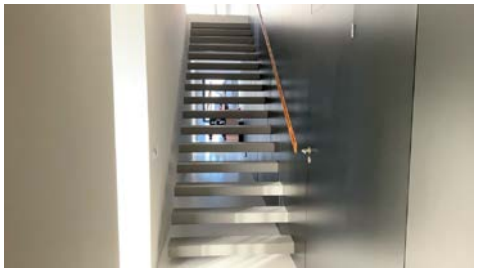
Trappetrinnene til 2.etasjeplan bør ferdigstilles med egnet kledning, og det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappeløpene for trappene.

Manglende kledning og smale inntrinn øker risikoen for snubling og fallulykker.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og skyvedør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innerdør dørbladet til soverommet i 1.etasjeplan tar i gulvet ved åpning av innerdør på grunn av skjevheter i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å tilpasse eller justere døren slik at den ikke tar i gulvet ved åpning av døren.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til slitasje på dørblad og gulv, samt redusert funksjonalitet for døren.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap, innredninger og skyvedører malte, finerte og med speil. Skapinnredning malt med integrert komfyr, kjøleskap og fryseskap.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport





VÅTROM

2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak gipsplater. Vegger fasadeplater, glass og malte gipsplater ved vask.

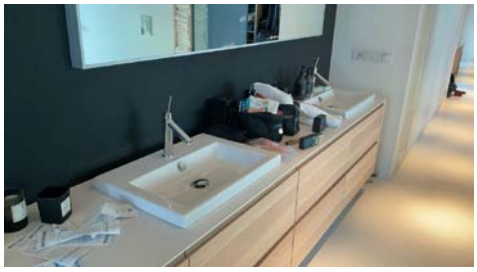
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Epoxy gulv og spillegulv. Oppbygging av gulvet og innebygget badekar var til hinder for kontroll av fall forholdene på gulvet, avvik på tilstandsgrad kan derfor forekomme ved kontroll av hele gulvflaten.

2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt epoxy og to sluker av plast.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Enkel vask, vegghengt wc, dusj og badekar.

2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD/SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

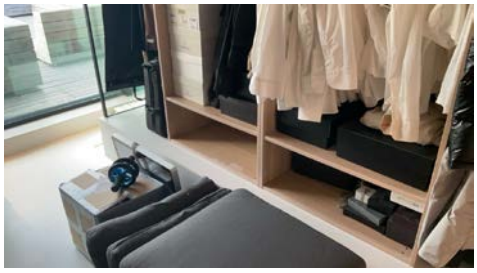
Hulltaking mot våtsone for dusjen er ikke mulig på grunn av skapinnredning. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

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.



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv epoxy.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har kun noe mindre fall mot sluken.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv epoxy med sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i epoxy ved ytterdøra.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utettheter og sprekker i epoxybelegget bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og badekar.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD 2

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone for badekar er ikke mulig uten fare skader på overflater på soverommet. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater. Vegger malte flater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Epoxy.

Vurdering av avvik:

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

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er flatt med noe motfall til sluken for deler av gulvet. Lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Epoxy med plastsluk.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt skapinnredning med benkeplate med nedfelt vask, innredningen har utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig. Overflate søk med fuktmåler i normalt skadeutsatte deler av våtrommet avdekket ingen unormale forhold.

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.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og vegger våtromsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Epoxy malt. Gulvet utenfor nedsenket dusjsone er flatt med noe motfall til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Epoxy gulv med sluk av plast.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone for dusj er ikke mulig på grunn av skapinnredning. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplatene har fuktskader i dusjsone.

Dusj er plassert innenfor våtsone for skyvedør, og vil kunne være utsatt for vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det må foretas utbedring av skadede plater.

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplater med fuktskader må utskiftes for å hindre videre skadeutvikling.

Dusjvegg anbefales montert for å sikre innerdør mot vannsprut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv epoxy.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulv utenfor nedsenket dusjnisje er flatt med noe motfall på gulvet til sluken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Epoxy med plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er sprekker i epoxy gulvet rundt sluken.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Benkeplate ved vasken har fuktskader etter vannsøl ved bruk av vasken.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Benkeplaten bør utbedres eller utskiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone dusj er ikke utført, da det er påvist fuktskader i våtromsplater i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak og vegger malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv epoxy.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har noe fall til sluken.

Skyvedør i mellom bad og vaskerom vil være utsatt for fuktskader ved lekkasjer eller tilbakeslag fra sluker.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og dørterskel for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for fuktskader på skyvedøren ved lekkasjer eller tilbakeslag fra sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv epoxy med sluk av plast.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom innredning med skyllekar og utsparing for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Benkeplater har fuktskader ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.

Benkeplaten bør utskiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Skapfronter malte. Benkeplater av metall og lamminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, kaffemaskin, dampovn, oppvaskmaskin, kjøle og fryseskap.







1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

To ventilator hetter i rustfritt stål med mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Skapfronter malte. Benkeplate av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Fliser på vegg ved benkeplate. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og

kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplate ved vask og oppvaskmaskin har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplaten bør utbedres eller utskiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ene festet til ventilator uttrekket er knekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste til ventilatoruttrekket bør repareres eller skiftes ut for å ivareta bruk og funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med to vannfordelerskap.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

To balanserte ventilasjonsanlegg.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederne er tilkoblet med stikkontakt som var vanlig ved byggeåret. Slik tilkobling kan imidlertid medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av beredernes jevne og høye strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

For å redusere risikoen for varmgang og mulig brannfare bør varmtvannsberederen tilkobles fast av elektriker i henhold til gjeldende forskrifter.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger anlegg.





TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er montert vannbåren varme i alle gulv utenom garasjegulvet ifølge eier. Anlegget henter ifølge eier varme fra luft-til-vann-varmepumpe og varmtvannstank med varmekolbe, som også varmer opp varmtvannet for eneboligens hoveddel.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport






Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser og drensrør, og fuktsikring av grunnmur med knotteplast ifølge eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer og ringmurer av isolerte elementer med betong ifølge eier.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur av forskallingsblokker med betong delvis kledd med fasadeplater og treverk.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat terrassert og skrående tomtegrunn.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast ifølge eier.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Altaner, terrasser, trapper og forstøtningsmurer mangler rekkverk eller avskjerminger som tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot fall og personskader.

Innvendige trapper mangler håndløper på begge sider av trappeløpet, og trinn i den ene trappen er ikke ferdigstilt.

Løsningene og utførelsen er derfor ikke i samsvar med forskriftskravene som gjaldt for byggeåret og dagens forskrift.

Bygget er byggemeldt før kravet om radonsikring ble innført. Ved utleie er det krav om radonmåling, og det er ikke gitt informasjon om at dette er utført.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- 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 utvendige trapper.

Uteområdet, inkludert terrasse, trapper, altan og nivåforskjeller, mangler rekkverk eller avskjerminger som tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot fall og personskader. Løsningene er derfor ikke i samsvar med forskriftskrav som gjaldt for byggeår og dagens foreskrift.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk eller annen form for avskjerming som oppfyller gjeldende forskriftskrav for byggeår, slik at uteområdet får tilstrekkelig sikring mot fall og risiko for personskade, i henhold til foreskriftkrav som gjaldt for byggeår.

Fravær eller mangelfull sikring av uteområder innebærer en betydelig økt fare for at alvorlige ulykker kan oppstå, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet. Dette kan medføre ansvar for eier av eiendommen, visst sikringen av uteområdet ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

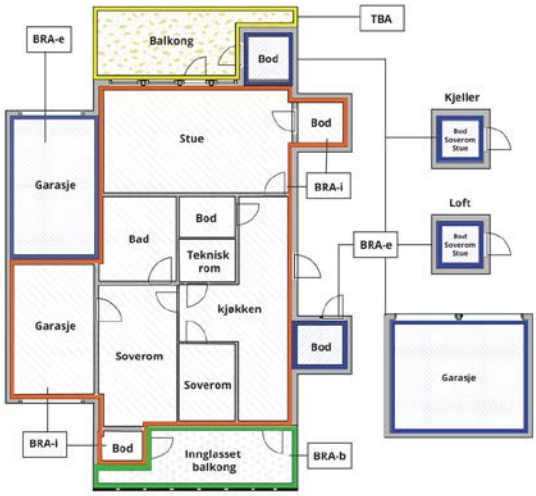
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	138			138	54
1 etasje	240			240	185
Underetasje	14	145		159	45
SUM	**392**	**145**			**284**
SUM BRA	**537**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Bad/soverom, trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2		
1 etasje	Stue/kjøkken/gang, teknisk rom, matbod, vaskerom, bad, soverom		
Underetasje	Entre/gang	Garasje, bod, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på vindu og dør inndelingen for oppholdsrom 2.etasjeplan mot nord, her er det vindu/dør hele ytterveggen. Det er noe mindre avvik på plan og rominndelingen for leiligheten, dette gjelder gang som leder til soverom og bad, her er soverom lengst øst blitt mindre, dør til bad er flyttet og gang utvidet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Trond Berge Kvalsvik	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	762		0	1320.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Onglasætra 49 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver
Torvik Aina Pauline, Kvalsvik Trond Berge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Onglasætra i Ulsteinvik. I kort avstand fra eiendommen ligger barnehage og tursti. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger dagligvarebutikk, idrettsanlegg, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Onglasætra med planidentifikasjon: 19980006. Reguleringsformål frittliggende småhus bebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvendt stor tomt beliggende i gate uten gjennomgangs trafikk. Tomtearealet er opparbeidet med tre terrasser, trapper, betongplatter, forstøtningsmurer delvis kledd med spiller og fasadeplater, tre-gjerde/levegg, singel og beplanting. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av betong felt med singel mellom. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Offentlig info for eiendommen			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e□post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	10.05.2026	Det er utført enkelte korrigeringer i tilstandsrapporten etter gjennomgang med eierne samt påfølgende e-postkorrespondanse.
3	22.06.2026	Endret rapport utforming.

For gyldighet på rapporten se forside

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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 bygningssakyndige 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:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 762
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

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 slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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.

PERSONVERN

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

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Kommunal informasjon for eiendommen er ikke innhentet og kontrollert av takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.
3-0199/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Berge Kvalsvik	Aina Pauline Torvik

Gateadresse
Onglasætra 49

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89913739

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

Document reference: 3-0199/26

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: alle rørinnstallasjoner/sanitær utført av Rørservice as, montering av veggplater og membran utført av selvbygger.

Arbeid utført av: Rørservice as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som selvbygger og ansvarsrett fra Rørservice as

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Her er egentlig svaret nei, men vi ønsker å kommentere at ildstedene, både gass og ved ikke har blitt tatt i bruk, men er ferdigstilt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved støp av finplate ble det på hovedplan avdekket platereis i enkelte hjørner. Bad 2.etg har sprekker i finplate/epoxy ved vindu som går ned til gulv. I utleieenhet er epoxygulv slitt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2019

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

Document reference: 3-0199/26

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkeletasjen har egen uteleieenhet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tiltaket er omsøkt og godkjent som enebolig med utleieenhet

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

Beskrivelse: Randonmåling utført, lavt nivå

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: 48

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0199/26

Tilleggskommentar

Lister sider og ned mot gulv vindu og dører er ikke installert, Platereis finplate hjørner, Lys i gulv hovedplan er halogen - utvikler varme - skal ikke tildekkes, glass mellom barnesoverom 2.etg. er sprukket, skøyter gipsplater kan vises i pga slepelys/store vindusflater, rekkverk ved åpningsvindu master bedrom og bad 2.etg er ikke installert. Terrassebord hovedplan må skiftes. Knapp sisterne bad hovedplan løsner av og ti-deksel må bare åpnes for å trykke skylleknapp i posisjon igjen.

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 avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0199/26

E-Signing validated

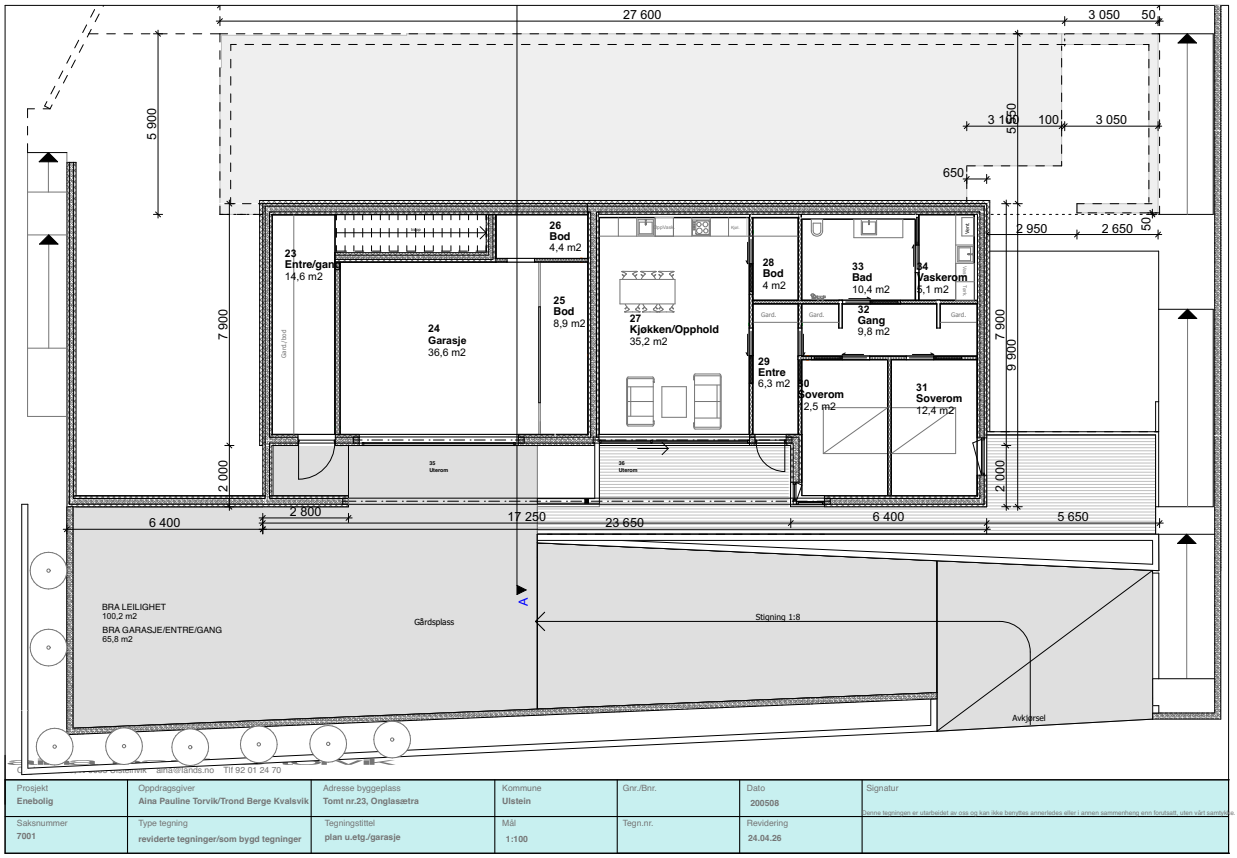
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Berge Kvalsvik	98ea835b6a07b994a5f-b227be78ec9974978bd-df	14.11.2026 08:53:06 UTC	Signer authenticated by One time code

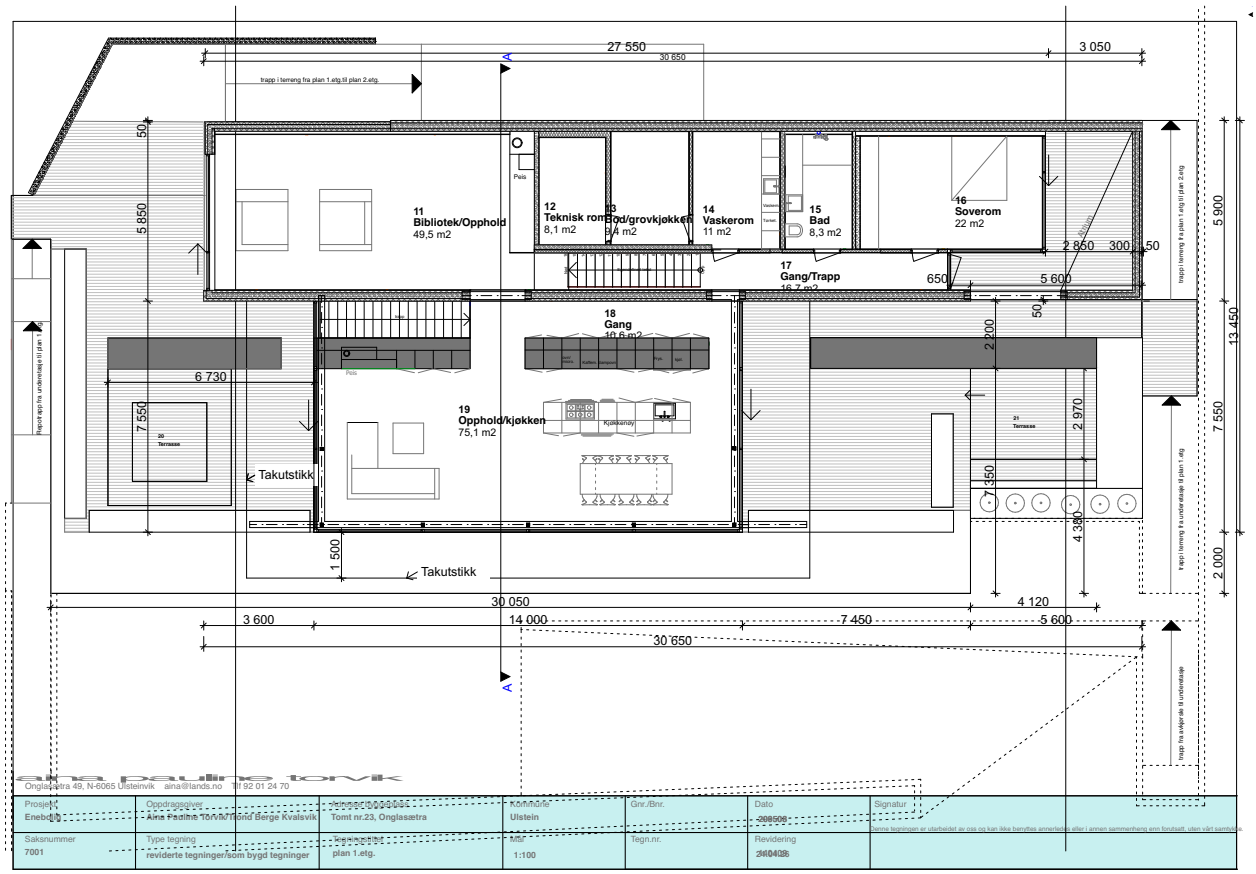
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Pauline Torvik	98ea835b6a07b994a5f-b227be78ec9974978bd-df	13.11.2026 07:08:01 UTC	Signer authenticated by One time code

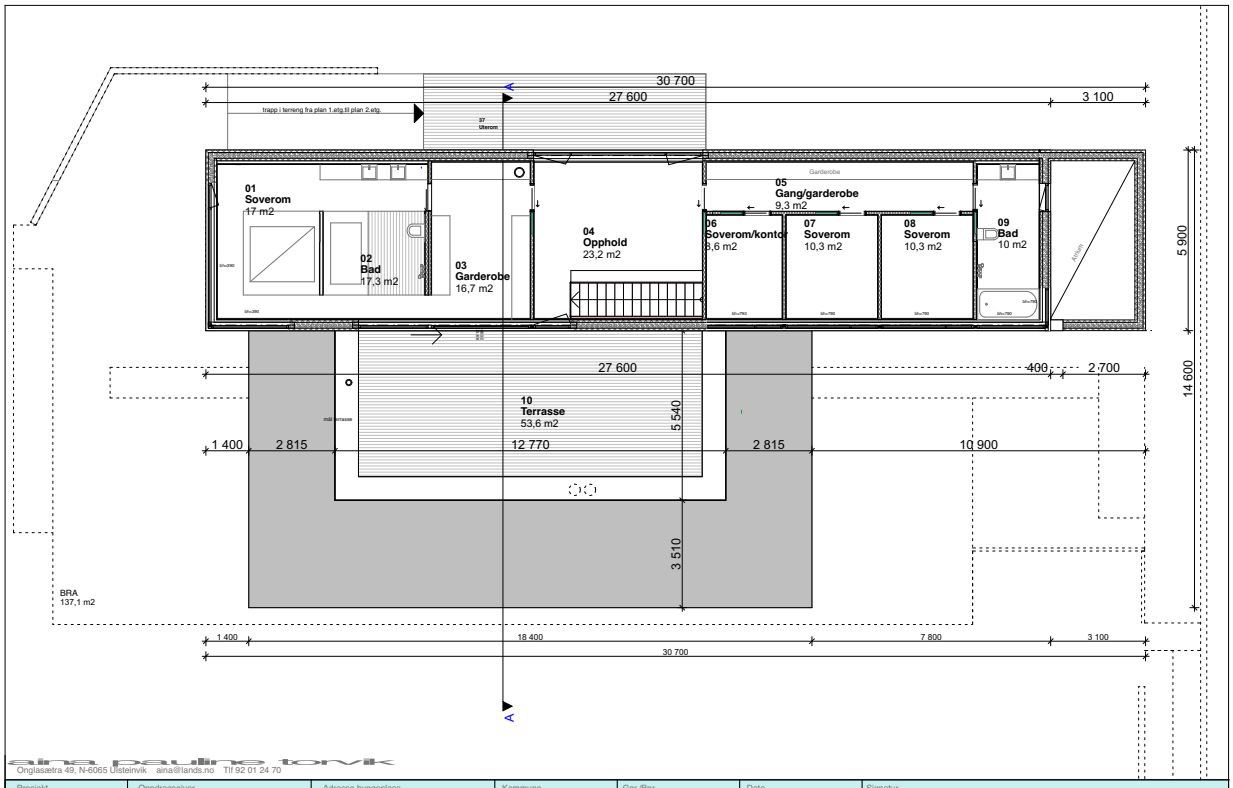
Document reference: 3-0199/26

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



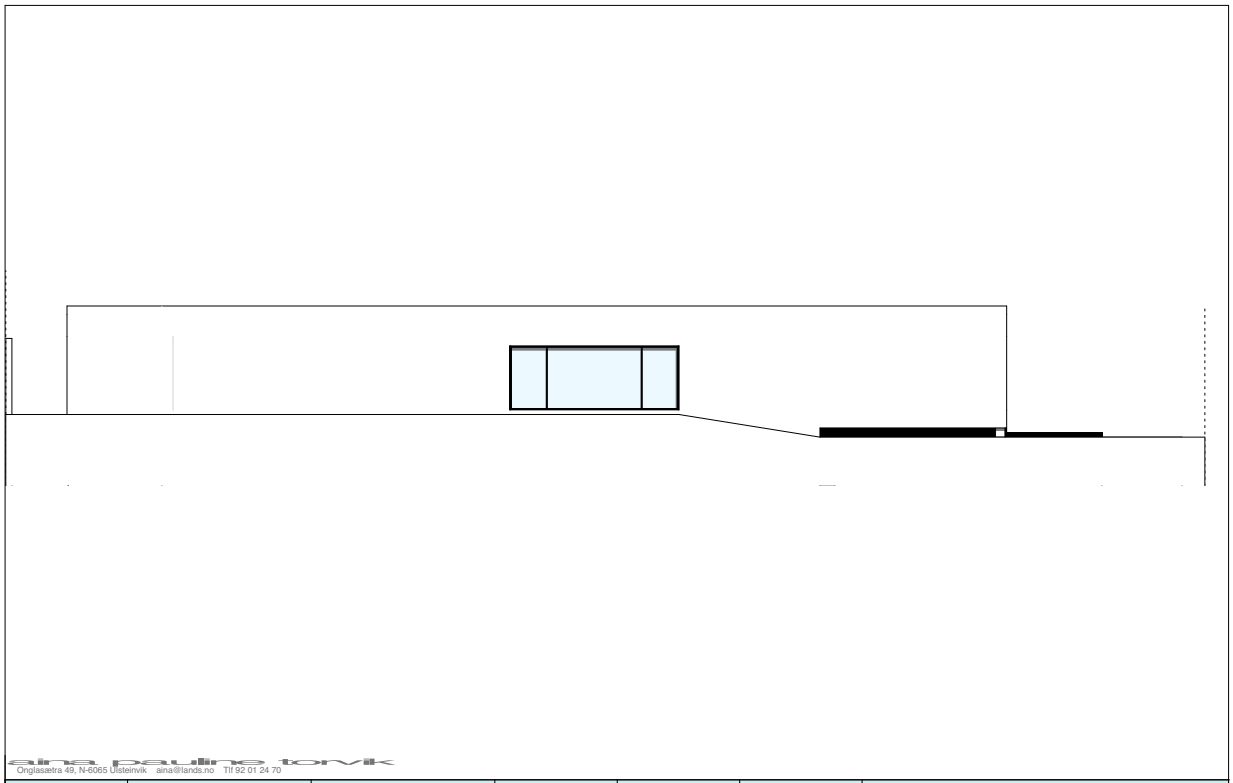
Prosjekt	Oppdragsgiver	Adresse byggeplass	Kommune	Gnr./Bnr.	Dato	Signatur
Enebolig	**Aina Pauline Torvik/Trond Berge Kvalsvik**	**Tomt nr.23, Onglasætra**	**Ulstein**		**200508**	Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annetsteds eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt samtykke.
Saksnummer	Type tegning	Tegningstittel	Mål	Tegn.nr.	Revidering	
7001	**reviderte tegninger/som bygd tegninger**	**plan u.etg./garasje**	**1:100**		**24.04.26**	


27 550
30 650
3 050
trapp i terreng fra plan 1.etg.til plan 2.etg.
11
Bibliotek/Opphold
49,5 m2
12
Teknisk rom
8,1 m2
13
Bod/grovkjøkken
9,4 m2
14
Vaskerom
11 m2
15
Bad
8,3 m2
16
Soverom
22 m2
17
Gang/Trapp
16,7 m2
18
Gang
10,6 m2
19
Opphold/kjøkken
75,1 m2
20
Terrasse
21
Terrasse
Takutstikk
Takutstikk
Peis
Kjøkkenøy
2 850
300
50
650
5 600
2 200
2 970
7 350
4 380
6 730
7 550
5 850
50
1 500
30 050
4 120
3 600
14 000
7 450
5 600
30 650
5 900
13 450
7 550
2 000
trapp i terreng fra plan 1.etg til plan 2.etg
trapp i terreng fra underetasje til plan 1.etg
trapp fra avlegerde til underetasje
Onglasætra 49, N-6065 Ulsteinvik aina@lands.no Tlf 92 01 24 70
Prosjekt
Enebolig
Oppdragsgiver
Aina Pauline Torvik/Trond Berge Kvalsvik
Adresse bygdeliste
Tomt nr.23, Onglasætra
Kommune
Ulstein
Gnr./Bnr.
Dato
Signatur
Saksnummer
7001
Type tegning
reviderte tegninger/som bygd tegninger
Tegningsnr.
plan 1.etg.
Mål
1:100
Tegn.nr.
Revidering



Onglasætra 49, N-6065 Ulsteinvik aina@lands.no Tlf 92 01 24 70

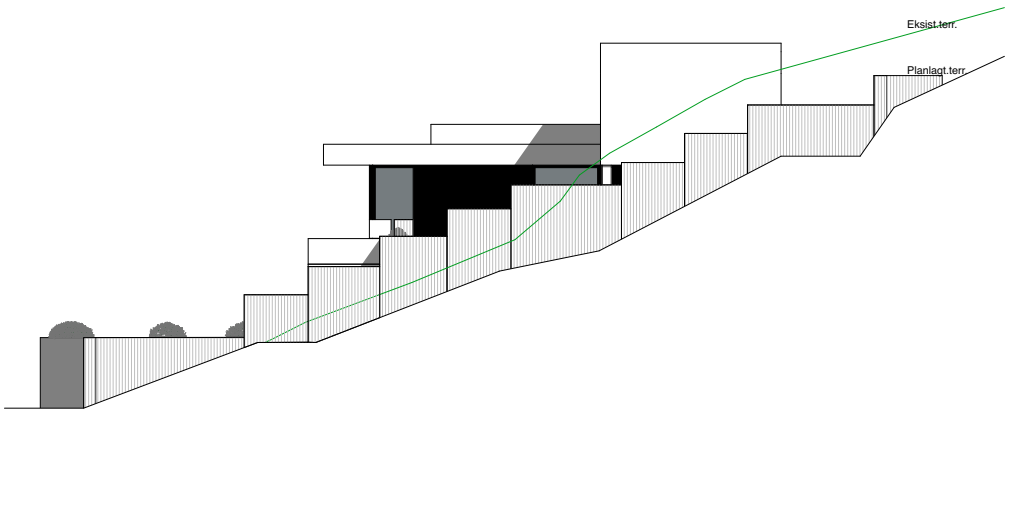
Prosjekt	Oppdragsgiver	Adresse byggeplass	Kommune	Gnr./Bnr.	Dato	Signatur
Enebolig	**Aina Pauline Torvik/Trond Berge Kvalsvik**	**Tomt nr.23, Onglasætra**	**Ulstein**		**200508**	Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annetsteds eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt samtykke.
Saksnummer	Type tegning	Tegningstittel	Mål	Tegn.nr.	Revidering	
7001	**reviderte tegninger/som bygd tegninger**	**plan 2.etg.**	**1:100**		**24.04.26**	



aina pauline torvik
Onglasætra 49, N-6065 Ulsteinvik aina@lands.no Tlf 92 01 24 70

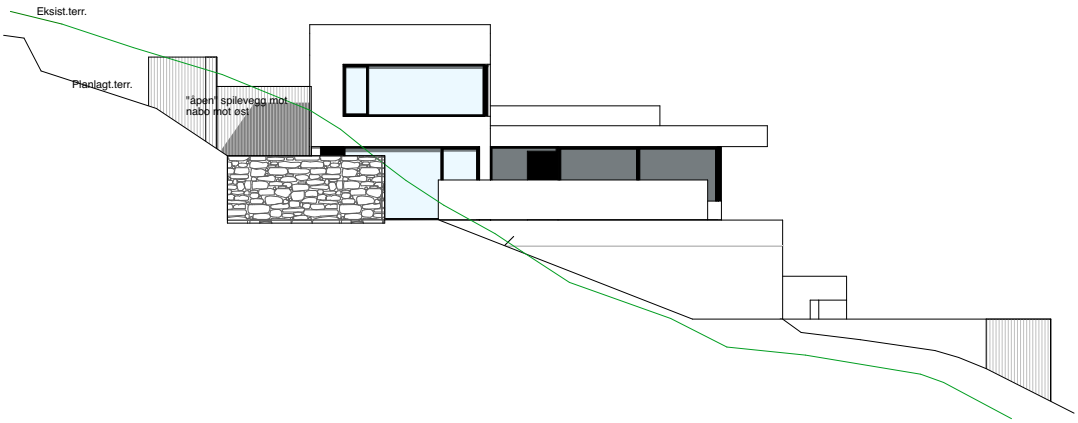
Prosjekt	Oppdragsgiver	Adresse byggeplass	Kommune	Gnr./Bnr.	Dato	Signatur
Enebolig	**Aina Pauline Torvik/Trond Berge Kvalsvik**	**Tomt nr.23, Onglasætra**	**Ulstein**			
Saksnummer	Type tegning	Tegningstittel	Mål	Tegn.nr.	Revidering	
7001	**reviderte tegninger/som bygd tegninger**	**Nord**	**1:100**		**24.04.26**	

Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annetsteds eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt samtykke.



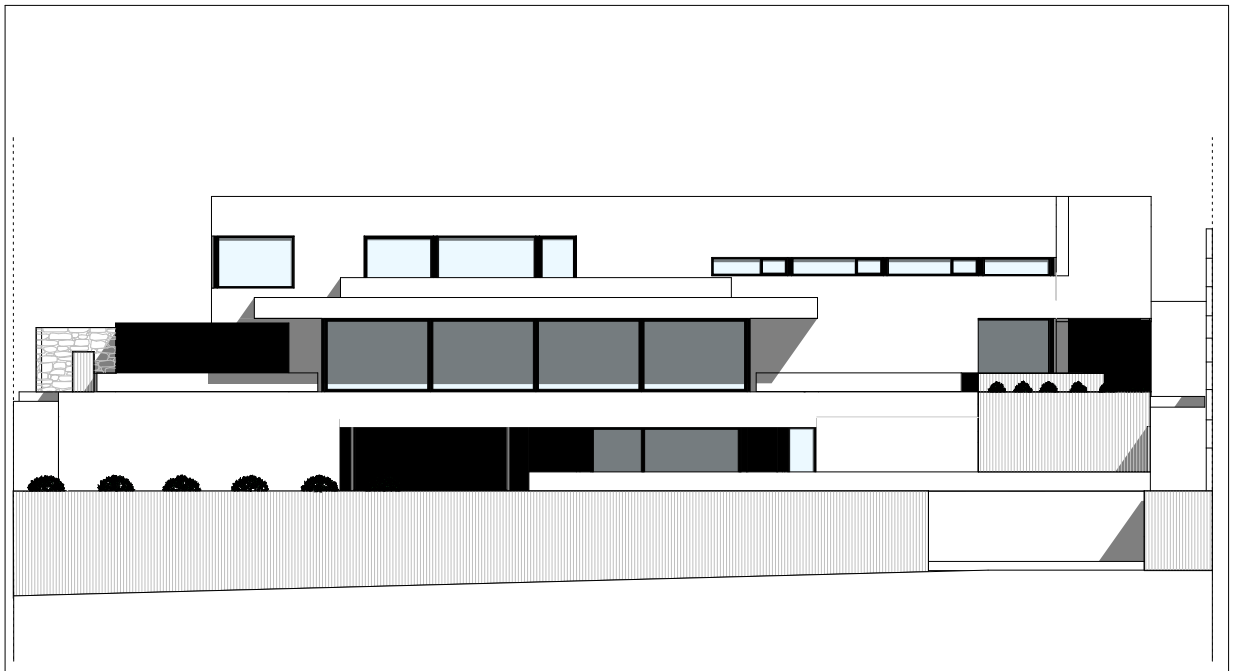
aina pauline torvik
Onglasætra 49, N-6065 Ulsteinvik aina@lands.no Tlf 92 01 24 70

Prosjekt	Oppdragsgiver	Adresse byggeplass	Kommune	Gnr./Bnr.	Dato	Signatur
Enebolig	**Aina Pauline Torvik/Trond Berge Kvalsvik**	**Tomt nr.23, Onglasætra**	**Ulstein**			Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annetsteds eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt samtykke.
Saksnummer	Type tegning	Tegningstittel	Mål	Tegn.nr.	Revidering	
7001	**reviderte tegninger/som bygd tegninger**	**Øst**	**1:100**		**24.04.26**	



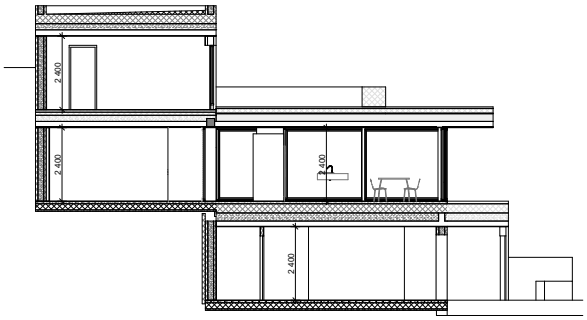
aina pauline torvik
Onglasætra 49, N-6065 Ulsteinvik aina@lands.no Tlf 92 01 24 70

Prosjekt	Oppdragsgiver	Adresse byggeplass	Kommune	Gnr./Bnr.	Dato	Signatur
Enebolig	**Aina Pauline Torvik/Trond Berge Kvalsvik**	**Tomt nr.23, Onglasætra**	**Ulstein**			Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annetsteds eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt samtykke.
Saksnummer	Type tegning	Tegningstittel	Mål	Tegn.nr.	Revidering	
7001	**reviderte tegninger/som bygd tegninger**	**Vest**	**1:100**		**24.04.26**	



aina pauline torvik
Onglasætra 49, N-6065 Ulsteinvik aina@lands.no Tlf 92 01 24 70

Prosjekt	Oppdragsgiver	Adresse byggeplass	Kommune	Gnr./Bnr.	Dato	Signatur
Enebolig	**Aina Pauline Torvik/Trond Berge Kvalsvik**	**Tomt nr.23, Onglasætra**	**Ulstein**			Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt samtykke.
Saksnummer	Type tegning	Tegningstittel	Mål	Tegn.nr.	Revidering	
7001	**reviderte tegninger/som bygd tegninger**	**Sør**	**1:100**		**24.04.26**	



aina pauline torvik
Onglasætra 49, N-6065 Ulsteinvik aina@lands.no Tlf 92 01 24 70

Prosjekt	Oppdragsgiver	Adresse byggeplass	Kommune	Gnr./Bnr.	Dato	Signatur
Enebolig	**Aina Pauline Torvik/Trond Berge Kvalsvik**	**Tomt nr.23, Onglasætra**	**Ulstein**			Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annetsteds eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt samtykke.
Saksnummer	Type tegning	Tegningstittel	Mål	Tegn.nr.	Revidering	
7001	**reviderte tegninger/som bygd tegninger**	**Snitt**	**1:100**		**24.04.26**	

ambita

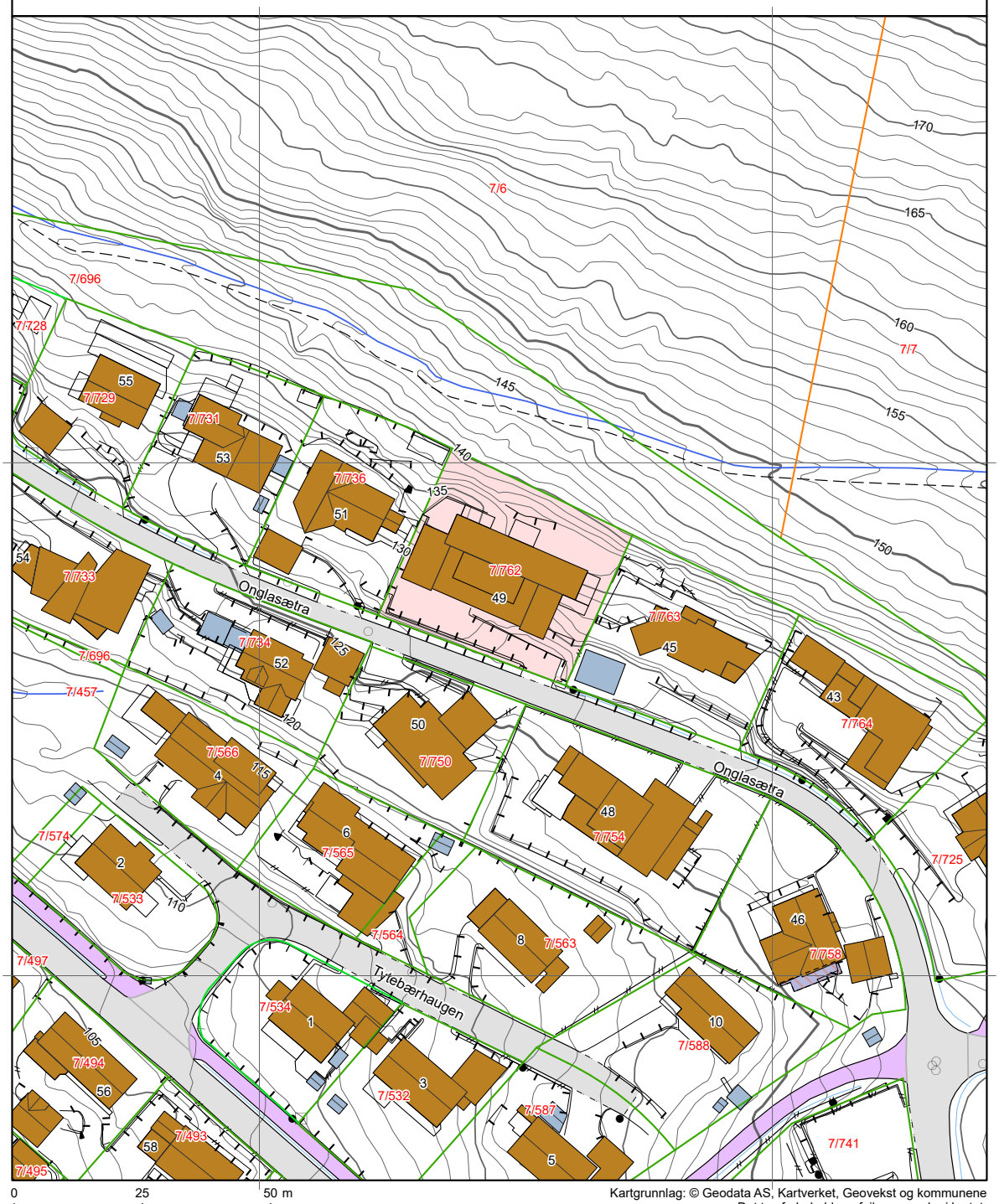
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/7/762/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

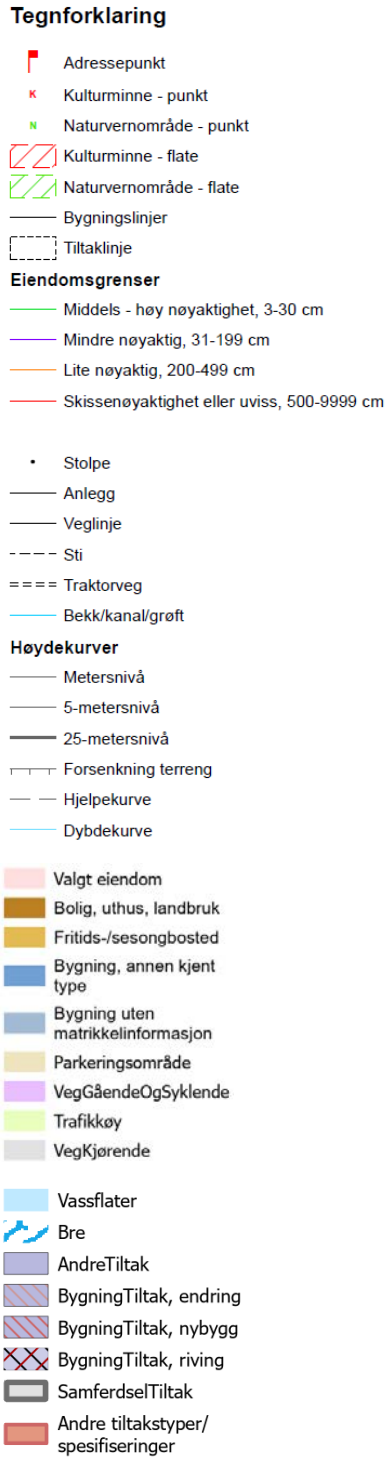
Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 7/762
Adresse: Onglasætra 49
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



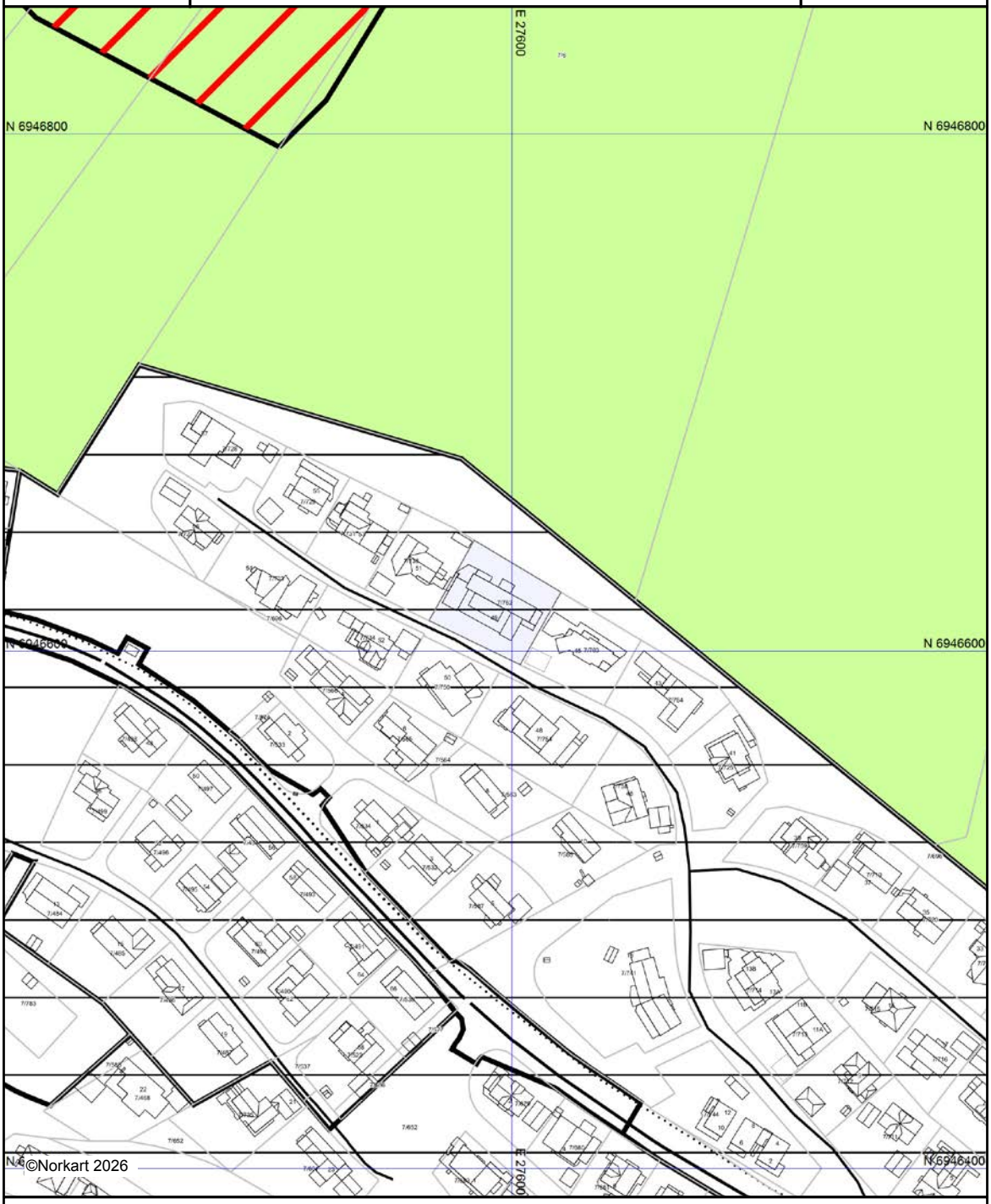
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 7/762
Adresse: Onglasætra 49
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



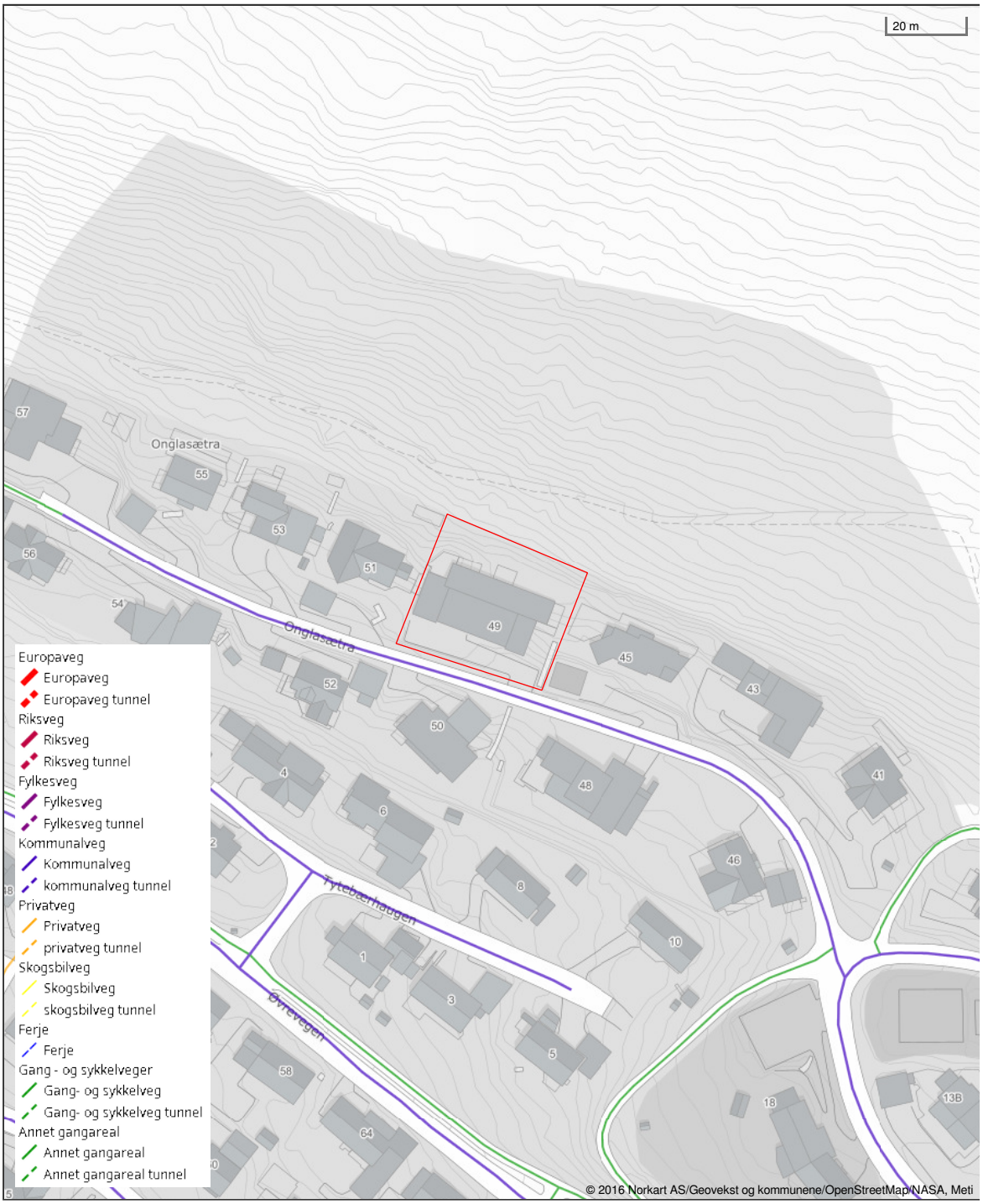
1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 09.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1516 - 7/762//



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

Onglasætra 49 - Nabolaget Osnes øvre/Bugarden - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Bugarden aust Linje 301	4 min 0.4 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	32 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	13 min 1.2 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	20 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Arena Ulstein	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

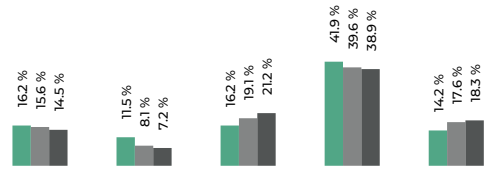
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Osnes øvre/Bugarden	1 060	437
Ulsteinvik	7 250	3 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sætra barnehage (0-5 år) 44 barn	2 min 0.2 km
Vikemarka barnehage (0-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km
Almejordet barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Ulsteinvik PostNord	16 min 1.3 km
Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

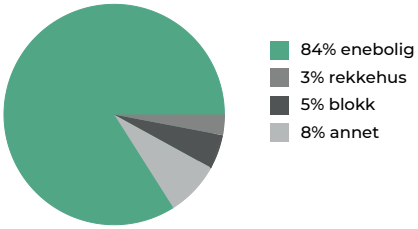
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Sunnmøre folkehøgskule Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.5 km
Storegjedet ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
Aktiv Trening Ulstein Sentrum	19 min
Aktiv Trening Ulstein Varleite	4 min

Boligmasse



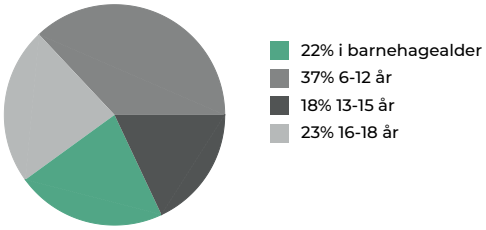
«Boligområde med nærhet til fjellet i rolige omgivelser. Hyggelig naboskap og stille nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

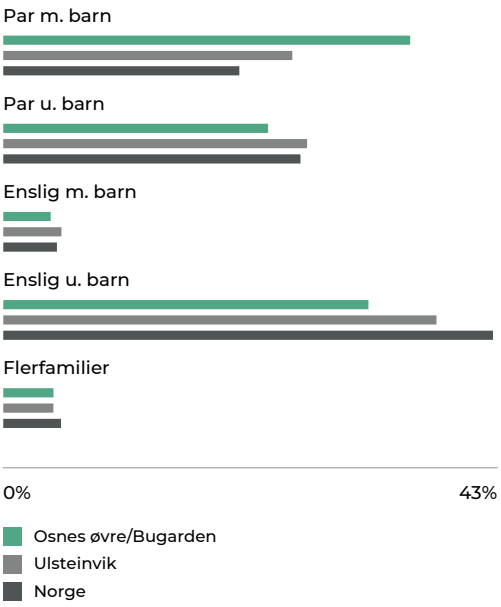
Varer/Tjenester

Blåhuset	16 min
Apotek 1 Ulstein	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

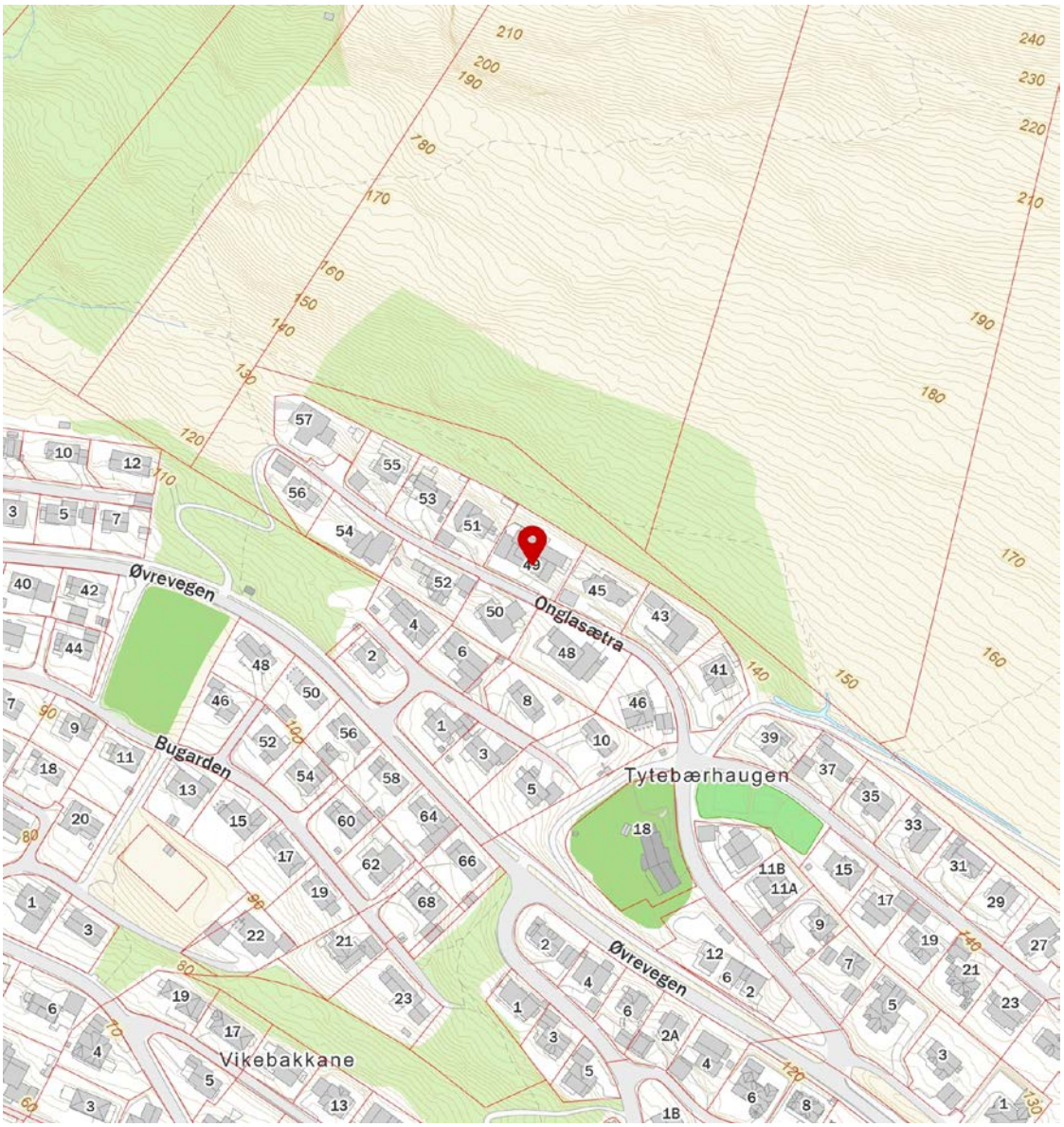


Sivilstand

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

FINN 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





FINN 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

enova

Energiattest



Adresse **Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK**	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378250**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300000772**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **762**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **544,7 m²**	Oppvarmet bruksareal **493,5 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **87,37**

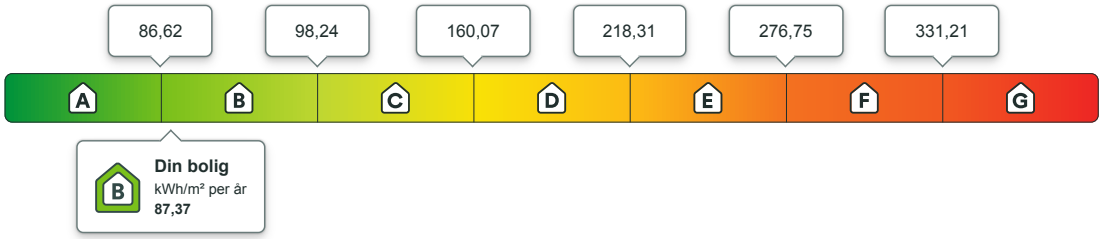
Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 832,40	**84,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Onglasætra 49, 6065 ULSTEINVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

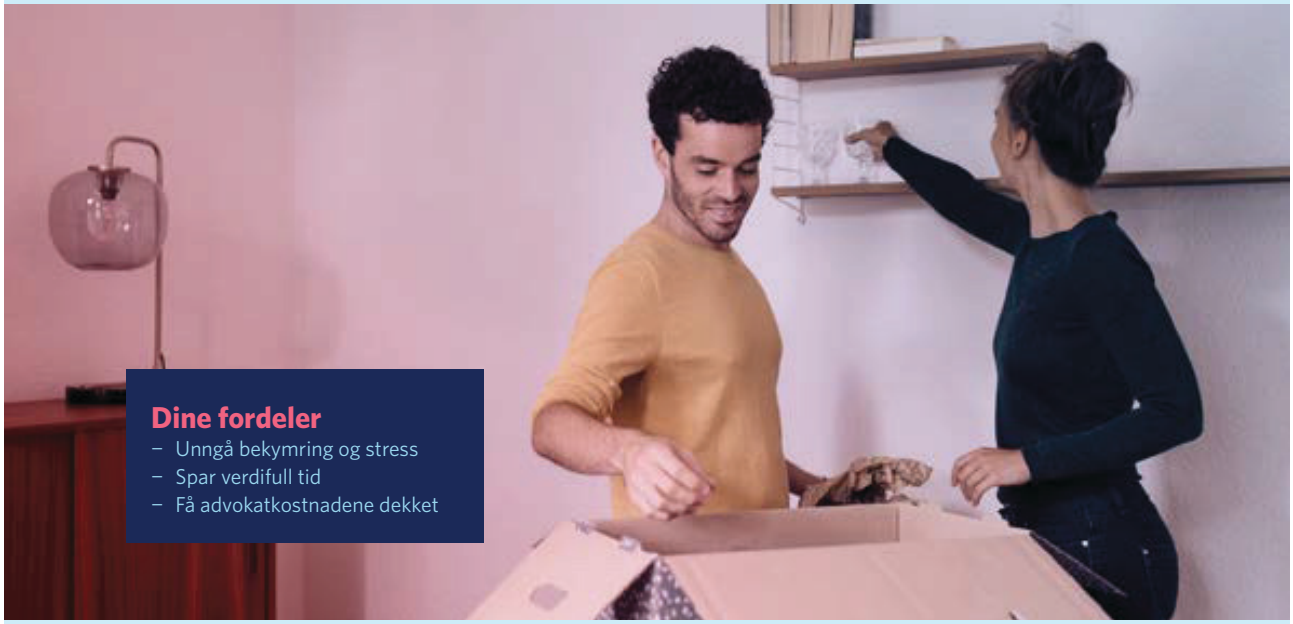
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	3-0199/26	**Kontaktperson**	Hedda Nedrelid
Adresse	Onglasætra 49 6065 ULSTEINVIK	**Tlf**	986 40 812
		Epost	hn@notar.no
Salgsoppgavedato	11.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar