

Gjerdegata 20

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 6 800 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 262/299 kvm Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Gjerdegata 20

ULSTEINVIK - Stor og vesentlig oppgradert enebolig med sentral beliggenhet | Garasje | Utleiemulighet

Adresse	Gjerdegata 20 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 6 800 000,-
Omkostninger	Kr 188 990,-
Totalpris	Kr 6 988 990,-
BRA-i/BRA Total	262/299 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1959
Soverom	6
Etasje	2

Velkommen til Gjerdegata 20!

En romslig, oppgradert og påkostet enebolig med meget sentral beliggenhet. Boligen ligger i et etablert boligområde med gangavstand til barnehage, skoler og Ulsteinvik sentrum. Det er også kort vei til flotte turområder og idrettsanlegg.

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1959 og har blitt betydelig oppgradert de siste årene. Boligen fremstår i dag som moderne og godt vedlikeholdt. Den har et bruksareal på 299 m² fordelt over to etasjer, inkludert en garasje. Boligen inneholder blant annet stue, peisstue, tre kjøkken, seks soverom, tre bad +toalett, og flere boder. Uteplassen består av verandaer og markterrasser.

Det er også to hybelleiligheter i underetasjen.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	38
Vedlegg	41
Budgivning	135

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





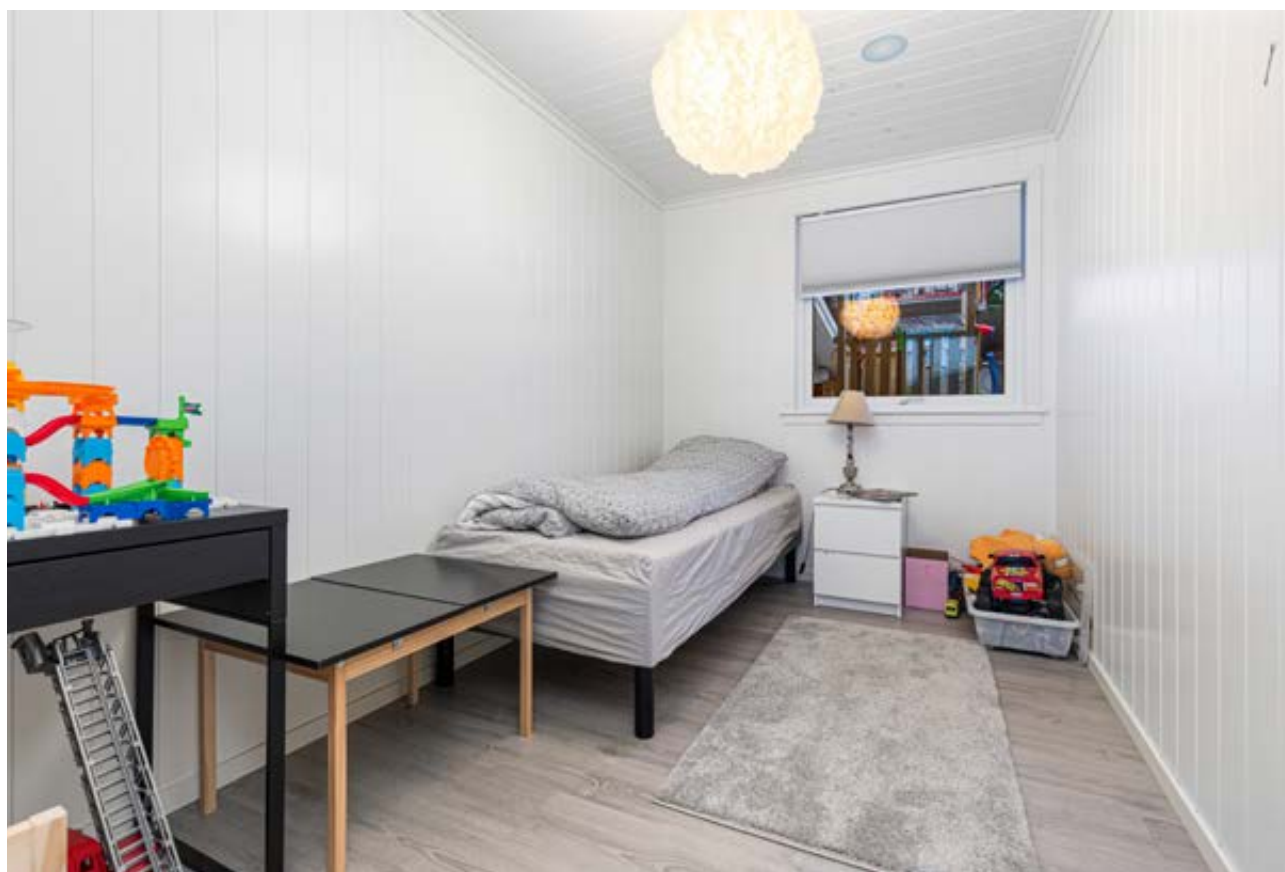


































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en sentral og sentrumsnær beliggenhet i et etablert boligområde i Ulsteinvik sentrum. Det er gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gjerdegata 20, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0271/25

SELGER

Raymond Knotten

MATRIKKE

Gårdsnummer 7, bruksnummer 217, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Ei-anlegget ble kontrollert 06.03.2013 og ble godkjent etter utbedringer av feil og mangler 02.09.2013

TOMT

Eiet tomt på 902 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående tomt planert mot nord, opparbeidet med markterrasser, verandaer, steinlagde plattinger og gå-arealer. Asfaltert innkjørsel til garasje, plen og noen hekkplanter.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.03.2025. utført av Frank Robert Vatne.

BYGGEÅR

1959

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmuren er av betong, utvendig pusset og malt. Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type og kvalitet.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger over grunnmur er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Bygningen har en sperrekonstruksjon fra byggeåret.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taktekkingen består av glasert teglstein. Takrenner og nedløp er av metall og er ført ned i rør. Pipekledningen er utført med plastbelagt tynnplate og en blykrans i overgangen mot taket.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne består av trebjelkelag, og i underetasjen er det en støpt plate mot grunn.

VINDUER/DØRER

De fleste vinduene i boligen er skiftet ut til nye vinduer av pvc med 3-lags glass.

Boligen har en malt hovedytterdør, en malt ytterdør til hybel, en malt balkongdør på et soverom, og en malt balkongdør i peisstuen. Garasjedøren og balkongdøren i garasjen er malte tredører av ukjent alder. Boligen har to verandaer mot sør.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Den ene er en skiferbelagt veranda fra byggeåret med murt rekkverk og utgang fra spisestuen, med en trapp ned til en større veranda. Denne er oppført med terrassebord på trebjelkelag, med rekkverk og le-vegg i PVC. Det er en hagestue plassert på verandaen.

En annen veranda med utgang fra hovedsoverommet har en konstruksjon av terrassebord på trebjelkelag og et rekkverk av tre med vertikale bord.

En ny markterrasse/platting ble lagt våren 2024, med en konstruksjon av terrassebord på trebjelker og le-vegger. Mot nord er det opparbeidet gangsoner og plattinger av betong med skiferstein, samt en markterrasse med terrassebord på trebjelkelag.

GARASJE

Garasjen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående malt bordkledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Tekkingen bærer preg av elde/slitasje i form av slitt glaserings.

Iht. leggeanvisning for denne type takstein er minste takvinkel 15 grader, takvinkel på denne boligen er målt til 10 grader.

Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

- Utvendig > Nedløp og beslag

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er avvik:

Pipekledning og blykrans bærer preg av elde/slitasje i form av korrosjon og løst plastbelegg på pipekledning, og missfarging på blybeslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. På noen vegger er det montert musebånd, men det er ikke tett mellom kledningsbord og spikerslag.

Noen vegger har ingen eller lite lufting i nedkant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - garasje

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er fra inspeksjonsluke registrert følgende:

-Vannmerker/fuktskjolder i undertak/sperrer, ingen målbar fukt ved befaring, opplyst fra eier at stammer fra gammel lekkasje.

- Utvendig > Vinduer - underetasje/garasje.

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er avvik:

TG2 gies med bakgrunn i alder på vindu.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

vinduene.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er avvik:

Balkongdør mangler beslag.

Glass i balkongdør i garasje er sprukket.

Balkongdør i garasje kan ikke åpnes.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Murt rekkverk på skiferbelagt veranda er for lavt, dette er målt til ca. 68 cm.

- Utvendig > Terrasse inngang hybel

Avvik: Det er avvik:

Le-vegg mot gangsti har avflakkende maling på overflater.

- Utvendig > Inngangsparti

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert noen løse skifersteiner, og det mangler noen skifersteiner i felt.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong med utgang fra soverom

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Løs skiferstein på kant rundt trapp til hybel 2

- Innvendig > Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Ved befaring vart det registrert kre på kjøkken i hybel, usikkert om dette var sølvkre eller skjeggkre.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - underetasje

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

Tegn til innvendig kondensering på vinduer på soverom i underetasjen indikerer at det er for dårlig ventilasjon på disse rommene, på kjøkken/stue i hybel er det heller ikke lufting uten å åpne vindu.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Med bakgrunn i at det ikke foreligger samsvarserklæring på alle elektriske arbeider som er utført, anbefaler vi en utvidet el-kontroll av den elektriske installasjonen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Hybel - 2

Avvik: Ja Med bakgrunn i at det ikke foreligger samsvarserklæring på alle elektriske arbeider som er utført, anbefaler vi en utvidet el-kontroll av den elektriske installasjonen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Hybel

Avvik: Ja Med bakgrunn i at det ikke foreligger samsvarserklæring på alle elektriske arbeider som er utført, anbefaler vi en utvidet el-kontroll av den elektriske installasjonen.

- Tomteforhold > Drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er opplyst av eier at det i 2019 ble montert EPS-fuktsikring (elektrosmose) før innredning av etasjen.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss i pussjiktet på mur ved ventil utenfor soverom hybel, og sprekk i overgang mellom pusset betongmur og skiferfasade mot sør.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det er avvik:

Det må påregnes vedlikehold av forstøtningsmurer.

- Tomteforhold > Oljetank

Avvik: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Det er registrert at noen fronter har hakk, slitasje, og skader i lakkert overflater.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

Vindu på bad er plassert i våtsonen for dusj.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Registrert fall tilfredstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring.

- Våtrom > Underetasje > Bad hybel 2 > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Fordelerskap for vannrør er plassert i våtsone for badekar.

- Våtrom > Underetasje > Bad hybel 2 > Overflater Gulv

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

Registrert fall tilfredstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring, men rommet fungerer med avviket.

- Våtrom > Underetasje > Bad hybel 2 > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Dusjvegg er demontert for å få plass til vaskemaskin, dusj kan ikke benyttes.

- Våtrom > Underetasje > Bad hybel 2 > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og

himling

Avvik: Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Det er uegnede materialer i våtsoner

Mdf-plater er uheldig materialvalg på vegger da disse tåler dårlig vann.

Det er registrert svellinger/fuktskjolder i nedkant på mdf-plater ved rørkasse.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Benkeplate har posnet opp.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel 1 > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken hybel 1 > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventiler på vindu, eller veggventiler i stue/kjøkken,

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel 2 > Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Front til oppvaskmaskin mangler.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel 2 > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på stue/kjøkken registrert høydeforskjell på ca. 20mm innenfor en målelengde på 2m, i peisstue er det registrert høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

I trappehall i underetasjen er det registrert høydeforskjell på ca. 15mm gjennom hele rommet.

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Garasje

Avvik: Ja Det er registrert løse ledninger i garasjen, og det foreligger ikke samsvarserklæring på utførte arbeider.

Med bakgrunn i dette anbefaler vi at det utføres en utvidet el-kontroll på anlegget.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold - Hybel 2

Avvik: Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er avvik:

Det er ved fuktmåling inne i rørkasse påvist høyt fukttinnhold i treverket, dette er i område rundt avløpsrør fra servant.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Overflater - Garasje

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2019 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Slettstøl og svein roppen og holstad rør

Beskrivelse: Pusset opp i 2019 av svein roppen og rune

slettstøl. I hybel.leilighet er det svein roppen og be partner.

Holstad rør vsr inne på kjøkken sndre hybel leilighet

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Alle bad er ny oppusset i 2019 I ene hubel leilighet ble det bygget nytt bad i 2022

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

Ja

Beskrivelse: Fukt oppsug i grunn ved kjøp 2019. Montering av fukt sikring før oppussing. Etter dette ingen fukt. Sjå takst

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

Ja

Beskrivelse: Leksje i garasje tak

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

Ja

Beskrivelse: Vist til funn av dødt skjegg i hybelleilighet.. under takst ikkje funn senere

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elkontakt

Beskrivelse: Sto for all renovering.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: El kontroll har vært der. Og egset har vært der for service på ventilasjonsanlegg og varmepumpe

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

Ja

Beskrivelse: Montert i garasje av hareid group i 2025

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.2. Er tanken plombert?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rune slettesøl as

Beskrivelse: Bygget terasse på nediden av hus 2019/20. På oppsiden har jeg bygget mark terasse. Fasade ble skiftet vindu og bordkledning 2019

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

Ja

Beskrivelse: 2 stk hybel leiligheter

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller er bruksendret til hybel.leilighet men ikkje

meldt endret.

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:

2024:

- Ombygging Tillaging av hybel nr. 2
- Fjerning av eternittkanaler på kryploft, etterisolering kryploft med sprøyteisolasjon.
- El.-anlegget i hybel 2 er i følge eier fra 2024 og er med automatsikringer, sikringskapet er plassert på bod i hoveddel.
- Ny markterrasse/platting lagt ny våren 2024 i regi av eier.

2021:

- Oppgradering El-bil lader.

2019:

- Nytt røropplegg, ny bunnledning
- Oppgradering av el-innstallasjoner i bolig.
- Renovering av våtrom.
- Nye overflater
- Innstallasjon av IPS-system.
- Tillaging av hybelleilighet.
- Balansert ventilasjon i hovedetasjen.
- Nytt kjøkken.
- Lakkert tretrapp med glassrekkverk fra 2019.
- Boligen har malte fyllingsdører fra 2019.
- Toshiba luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på ca 200 liter, skjult bak innkassing på bad i underetasjen.
- Ca. 120 liters vegghengt bereder fra Høiax, plassert på bad i hybel.
- Det er opplyst av eier at det i 2019 ble montert EPS-fuktsikring (elektroosmose) før innredning av etasjen.
- Komplette kjøleromsmodul fra Thermocold, plassert i underetasjen.
- Nye vinduer
- Utskiftning av kledning på de fleste fasader.
- Ny stor veranda mot sør.
- Boligen har malt hovedytterdør, malt ytterdør til hybel,

malt balkongdør på soverom, og malt balkongdør i peistue, disse dørene er fra 2019.

• utvendige avløpsrør og vannledninger av plast, og er iflg. gitte opplysninger fornyet i 2019.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Sentrum datert 15.01.2019 er eiendommen regulert til Konsentrert småhusbebyggelse

FØRESEGNIS TIL REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM

D. Områder for boliger:

1. Boligbebyggelsen oppføres som rekkehus, vinkelhus eller terrassehus: maksimalt 2 etasjer.
2. a. Rekkehus skal ha saltak med vinkel mellom 18° og 30°.
- b. Vinkelhus skal ha pulttak mellom 10° og 18°.
- c. Terrassehus skal ha flatt tak.
3. Utvendige farger skal godkjennes av Bygningsrådet.
4. For hver husgruppe skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.
5. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Bygningsrådet.
6. Lekeplasser anlegges etter følgende norm:
 - a. I småbarnslekeplass med sandkasse pr. 25 boliger.
 - b. I kvartalslekeplass med ballplass og sandkasse pr. 200 boliger. Areal ca. 2000 m²

Kommuneplan for Ulstein kommune 2019–2031, datert 28.03.2023, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Det er installert varmekabler i toalettrom i 1. etasje, bad/vaskerom i underetasje, badtil hybel 2 i underetasje og vaskerom i underetasjen. Det er og installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning, luft til luft varmepumpe, vedovn for vedfyring, ellers elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på asfaltert oppstillingsplass på eiendommen.

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

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. Bruksendringen som er foretatt i underetasjen er ikke omsøkt.

Hyblene er i dag utleid til Ulstein kommune, og generer kr 19 500,- pr mnd i leieinntekter.

De som kan ha interesse av å fortsette med utleie, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning som nevnt. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1959.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Det foreligger godkjente byggetegninger datert i 1958, men disse stemmer ikke med dagens utnyttelse av eiendommen.

Underetasje er vesentlig endret i nyere tid og det er etablert to hybler i etasjen. Utleie av hybel, som en del av

hovedboligen, forutsetter at rommene er godkjent av kommunen til varig opphold. Bruksendringen er ikke omsøkt og det anbefales at det søkes om innvendig bruksendring for å få arealene godkjent.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dagens eier er i gang med å søke om bruksendring av underetasjen.

RADONMÅLING

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. Etasje:

BRA-i 140 kvm: Hall m/trapp, kjøkken, stue, peisstue, bad, toalettrom, bod og 3 soverom

BRA-e 37 kvm: Garasje

TBA 116 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 122 kvm: Hall m/trapp, kjølerom, soverom, bad hybel, vaskerom, stue m/alkove hybel, bad/vaskerom hybel, stue/kjøkken hybel, soverom hybel, kjøkken hybel, gang/entre

hybel og 2 boder

TBA 140 kvm: Terasse og balkongareal

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.03.2025, utført av Frank Robert Vatne .

STANDARD

ENEBOLOG - INNVENDIG

OVERFLATER

Det er i hovedsak klikk-vinyl på gulv i alle oppholdsrom, i hybel2 og trappegang er det lagt flis.

I hovedetasjen er det MDF-panel i himlinger, malte glatte gipsvegger, og MDF-plater på vegger.

I underetasjen er det i hovedsak MDF-plater på vegger, og tak-ess plater i himling.

I garasjen er det malte plater av ukjent type på vegger og i himling, støpt ubehandlet betonggulv.

KJØKKEN

I 1. etasjen er det lys kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye skap, og laminatbenkeplate. Integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, micro, og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I hybel er det lys kjøkkeninnredning med takhøye overskap, laminatbenkeplate, integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, og oppvaskmaskin.

Utsparing for frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

I hybel nr.2 er det et lite kjøkken med glatte fronter, benkeplate av laminat, og integrerte hvitevarer i form av platetopp og stekeovn. I tillegg er det utsparing for liten oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

BAD/VASKEROM

Bad 1. etasje:

Stort bad i 1.etasje med varmekabel og flislagt gulv, flislagde vegger i dusj, baderomsplater på øvrige vegger, og tak-ess plater i himling. Rommet har mørk innredning med servantplate, vegghengt toalett, og dusjvegg. Våtrommet har baderomsplater på vegger, flis på vegg i dusj, og takess

plater i himling.

Bad/vaskerom hybel i underetasjen:

Kombinert bad/vaskerom i hybel-leilighet, våtrommet har flislagt gulv med varmekabel, baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling. Rommet har lys innredning, vegghengt toalett, dusjvegger, og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.

Bad hybel 2:

Bad til hybel 2 i underetasjen med varmekabel og flislagt gulv, baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling. Rommet har lys trefarget innredning med servantplate, vegghengt toalett, dusjvegg, vaskemaskin, og badekar. Våtrommet har baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.

Vaskerom underetasjen:

Vaskerom i underetasjen med varmekabel og flislagt gulv, mdf-plater på vegger, og tak-ess plater i himling. Rommet har benkeplate med nedfelt servant, overskap, og opplegg for vaskemaskin. Rommet har malte mdf-plater på vegger, og tak-ess himlingsplater i innvendig tak.

SPESIALROM

Komplett kjøleromsmodul fra Thermocold, plassert i underetasjen.

Toalettrom i 1.etasjen med varmekabler og flislagt gulv, baderomsplater på vegger, og mdf-panel i himling. Rommet har hvit/trefarget innredning med servantplate, og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Boligen har rørinstallasjon av plast fra 2019, fordelerskap 1 er plassert på bad i hybel, fordelerskap 2 er plassert på bad i underetasjen.
- Det er iflg. gitte opplysninger avløpsrør av plast fra 2019 i boligen.
- I 1.etasjen er det installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning, aggregatet er plassert på bod i gang.
- I underetasjen er det naturlig ventilasjon via vindusventiler på noen av vinduene, på noen rom er det kun ventilering

ved å åpne vinduene.

- Boligen har en Toshiba luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på ca 200 liter, skjult bak innkassing på bad i underetasjen.
- Hybel har en ca. 120 liters vegghengt bereder fra Høiax, plassert på bad i hybel.
- El.-anlegget er oppgradert i 2019 og er med automatsikringer.
- El.-anlegget i hybel er i fra 2019 og er med automatsikringer, plassert på soverom.
- El.-anlegget i hybel er med automatsikringer, skap plassert på bod.
- El.-anlegget i garasje er fra byggeår, med nyere sikringskap av ukjent alder med automatsikringer,
- I hoveddelen av boligen er det røykvarslere med batteri og pulverapparat.
- I hybel 1 er det røykvarslere med batteri og pulverapparat.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løssøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er

fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 262 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 299 m²

TBA: 256 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 122 m² Hall m/trapp, kjølerom, soverom, bad hybel, vaskerom, stue m/alkove hybel, bad/vaskerom hybel, stue/ kjøkken hybel, soverom hybel, kjøkken hybel, gang/entre

hybel og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 140 m² Hall m/trapp, kjøkken, stue, peisstue, bad, toalettrom, bod og 3 soverom

BRA-e: 37 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

Kjeller

140 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

116 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Hagestue på ca. 12m² med konstruksjon av alu-profiler og kanalplastplater/plastglass montert på veranda, er ikke tatt med som egen bygning da denne ikke er dimensjonert etter snø/vind-last.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Avstengte dører, varierende veggtykkelser, mangel på tegninger gjør oppmåling vanskelig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 800 000,-

VERDITAKST

Kr 7 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 618,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2024 og fordeles på 6 terminer
Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 388,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd,

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

EIENDOMSSKATT

Kr 4 754,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 139 023,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 556 092,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 6 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 170 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 188 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 988 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

07.09.1951 - Dokumentnr: 401628 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:7 Bnr:9

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

GRUNNBOKSDATO

03.12.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: mmk@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	55 000,00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. – Privatvisninger faktureres ikke)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning - Hovsedetasje



notar

Gjerdegata 20

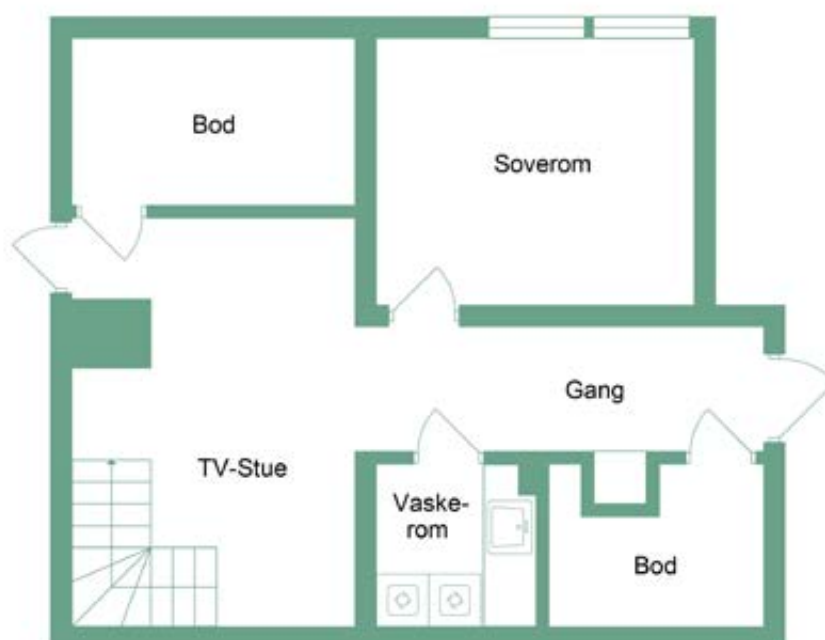
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Underetasje hoveddel (uten. leil)



Gjerdegata 20

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

GJERDEGATA 20

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gjerdegata 20, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

 gnr. 7, bnr. 217

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 14037-1111

Referansenummer: LL9542

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Robert Vatne

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Frank Robert Vatne
Uavhengig Takstingeniør
frank@oseing.no
905 44 350



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med 2 stk. utleiedel/hybel-leilighet i underetasjen. Eneboligen er over 2,5 plan der peistue ligger i en halvetasje for seg selv.

Boligen er opprinnelig fra 1959, men det er foretatt store kostnader i forbindelse med oppgradering og oppussing de siste 6 årene, og fremstår i dag i hovedsak som en nyere godt vedlikeholdt enebolig med nye våtrom, kjøkken, overflater, oppgradering av rør- og el-innstillinger for å nemne noe.

Selv om det er utført oppussing/renovering/oppgradering av konstruksjoner er det fortsatt noen bygningskomponentene som har meir enn halvparten av forventet brukstid, og det må etterhvert påregnes kostnader som f.eks. re-drenering og fornying av yttertakk.

Det ble funnet avvik med TG2, og det er påvist noen TG3 på denne boligen se under konstruksjoner for næremer beskrivelser.

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, og informasjon gitt ved besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takteking av glasert teglstein, pipeledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak. Takrenner og nedløp av metall, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning.

Boligen har sperrekonstruksjon fra byggeår,

De fleste vinduer i boligen er skiftet ut til nye vinduer av pvc med 3-lags glass i 2019.

Boligen har malt hovedytterdør, malt ytterdør til hybel, malt balkongdør på soverom, og malt balkongdør i peistue, disse dørene er fra 2019.

Garasjedør, og balkongdør i garasjen er malte tredører med ukjent alder, trolig fra byggeår.

Boligen har 2 verandaer mot sør, en skiferbelagt veranda fra byggeår med utgang fra spisestue, og trapp videre ned til stor veranda fra 2019.

Skiferlagt veranda har murt rekkverk, stor veranda fra 2019 er oppført med terrassebord på trebjelkelag, med rekkverk og le-vegg i PVC.

Det er plassert hagestue på veranda, og det er utsparing for boblebad i dekket.

Veranda med utgang fra hovedsoverom i 1.etasje.

Konstruksjon i form av terrassebord på trebjelkelag, og rekkverk av tre med vertikale bord.

Ny markterrasse/platting lagt ny våren 2024 i regi av eier. Terrassen har konstruksjon i form av terrassebord lagt på trebjelker. Le-vegger mot gangsti og veranda hoveddel.

Mot nord er det opparbeidet gangsoner og plattinger av betong med skiferstein, og en markterrasse med terrassebord på trebjelkelag fra 2019.

Boligen har støpt trapp fra byggeår med skiferstein ned til bi-inngangsdør mot øst, tretrapp mellom verandaer mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak klikk-vinyl på gulv i alle oppholdsrom, i hybel2 og trappegang er det lagt flis.

I hovedetasjen er det MDF-panel i himlinger, malte glatte gipsvegger, og MDF-plater på vegger.

I underetasjen er det i hovedsak MDF-plater på vegger, og tak-ess plater i himling.

I garasjen er det malte plater av ukjent type på vegger og i himling, støpt ubehandlet betonggulv.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag, i underetasjen er det støpt plate mot grunn.

Boligen har 2 stk. mursteinspiper der den ene ikke er tilkoblet ildsted eller er i bruk.

Den andre mursteinspipen er tilknyttet åpen peis i peisstue der pipen danner utvendig hjørne mot sørvest.

Utvendig er denne pipen tildekket med fasadestein, og innvendig kledd inne av peiskonstruksjonen.

I underetasjen er støpte betonggulv med laminat og flis på gulv. Yttervegger/grunnmur mot terreng er av betong og er innvendig innforet, isolert og kledd med plater.

Lakkert tretrapp med glassrekkverk fra 2019.

Boligen har malte fyllingsdører fra 2019.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Stort bad i 1.etasje med varmekabel og flislagt gulv, flislagde vegger i dusj, baderomsplater på øvrige vegger, og tak-ess plater i himling. Rommet har mørk innredning med servantplate, vegghengt toalett, og dusjvegg.

Våtrommet har baderomsplater på vegger, flis på vegg i dusj, og tak-ess plater i himling.

Bad/vaskerom hybel i underetasjen:

Kombinert bad/vaskerom i hybel-leilighet, våtrommet har flislagt gulv med varmekabel, baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.

Rommet har lys innredning, vegghengt toalett, dusjvegger, og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.

Bad hybel 2:

Bad til hybel 2 i underetasjen med varmekabel og flislagt gulv, baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har lys trefarget innredning med servantplate, vegghengt toalett, dusjvegg, vaskemaskin, og badekar.
Våtrommet har baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.

Vaskerom underetasjen:

Vaskerom i underetasjen med varmekabel og flisløst gulv, mdf-plater på vegger, og tak-ess plater i himling.
Rommet har benkeplate med nedfelt servant, overskap, og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har malte mdf-plater på vegger, og tak-ess himlingsplater i innvendig tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 1. etasjen er det lys kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye skap, og laminatbenkeplate.
Integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, micro, og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I hybel er det lys kjøkkeninnredning med takhøye overskap, laminatbenkeplate, integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, og oppvaskmaskin.
Utsparing for frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

I hybel nr.2 er det et lite kjøkken med glatte fronter, benkeplate av laminat, og integrerte hvitevarer i form av platetopp og stekeovn.
I tillegg er det utsparing for liten oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Komplett kjøleromsmodul fra Thermocold, plassert i underetasjen.

Toalettrom i 1.etasjen med varmekabler og flisløst gulv, baderomsplater på vegger, og mdf-panel i himling.
Rommet har hvit/trefarget innredning med servantplate, og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rørinstallasjon av plast fra 2019, fordelerskap 1 er plassert på bad i hybel, fordelerskap 2 er plassert på bad i underetasjen.
Det er iflg. gitte opplysninger avløpsrør av plast fra 2019 i boligen.
I 1.etasjen er det installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning, aggregatet er plassert på bod i gang.
I underetasjen er det naturlig ventilasjon via vindusventiler på noen av vinduene, på noen rom er det kun ventilering ved å åpne vinduene.
Boligen har en Toshiba luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter, skjult bak innkassing på bad i underetasjen.
Hybel har en ca. 120 liters vegghengt bereder fra Høiax, plassert på bad i hybel.
El.-anlegget er oppgradert i 2019 og er med automatsikringer.
El.-anlegget i hybel er i fra 2019 og er med automatsikringer, plassert på soverom.
El.-anlegget i hybel er med automatsikringer, skap plassert på bod.
El.-anlegget i garasje er fra byggeår, med nyere sikringskap av ukjent alder med automatsikringer,

I hoveddelen av boligen er det røykvarslere med batteri og pulverapparat.
I hybel 1 er det røykvarslere med batteri og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet.
Grunnmur i betong og utvendig pusset og malt.
Boligen har en lav forstøtningsmur av skiferbelagt betong mot vest, med flettverksgjerde på topp.
Skrående tomt planert mot nord, opparbeidet med markterrasser, verandaer, steinlagde plattinger og gå-arealer. Asfaltert innkjørsel til garasje, plen, og noen hekkplanter.
Terreng inn mot bygning/husropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og tilstand, trolig fra byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	299 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	299 m ²
Totalpris	7 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

3 sett tegninger er forelagt, men avviker fra dagens bruk og utseende.

Innredning/bruksendring i underetasjen er ikke omsøkt.

Bruksendring/etablering av hybler ikke omsøkt.

Stor veranda mot sør er ikke omsøkt.

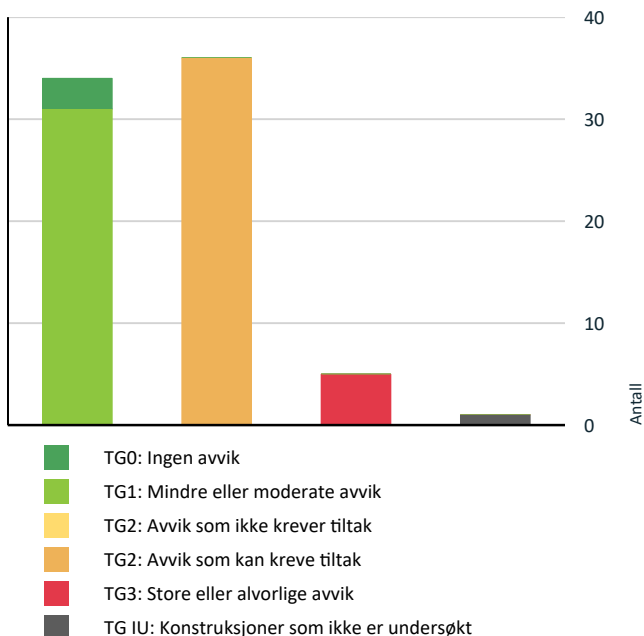
Det er iht. situasjonskart registrert at deler av bygningen mot nordvest er bygget over eiendomsgrensen til naboeiendom eid av Ulstein kommune.

Utnyttelsen av tomten er overskredet utnyttelsesgraden på 30%

Dagens utvendig tilkomst til hybel går via naboeiendom.

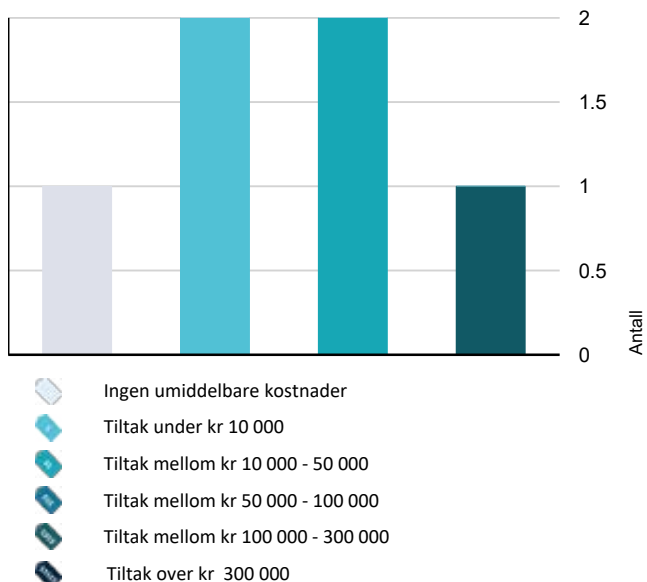
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder kun selve boligen, ikke garasje som har en enkel beskrivelse og kun er overordna vurdert. Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, hybler var ikke ryddet, og noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på stue/kjøkken registrert høydeforskjell på ca. 20mm innenfor en målelengde på 2m, i peisstue er det registrert høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet. I trappehall i underetasjen er det registrert høydeforskjell på ca. 15mm gjennom hele rommet.

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Garasje

[Gå til side](#)

El-innstallasjon i garasjen er med både åpen og skjult innstallasjon og er med automatsikringer. El innstallasjonen er fra byggeår.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold - Hybel 2

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert brannvarsler eller slukkeapparat i hybel nr. 2.

Røykvarsler må monteres, og slukkeapparat anskaffes.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er avvik:

Det er ved fuktmåling inne i rørkasse påvist høyt fuktinnhold i treverket, dette er i område rundt avløpsrør fra servant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater - Garasje [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Takvinkelen er for liten til denne typen teking.

Tektekingen bærer preg av elde/slitasje i form av slitt glaserings.

Iht. leggesanvisning for denne type takstein er minste takvinkel 15 grader, takvinkel på denne boligen er målt til 10 grader.

Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

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

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Pipeledning og blykrans bærer preg av elde/slitasje i form av korrosjon og løst plastbelegg på pipeledning, og missfarging på blybeslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

På noen vegger er det montert musebånd, men det er ikke tettet mellom kledningsbord og spikerslag. Noen vegger har ingen eller lite lufting i nedkant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon - garasje [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er fra inspeksjonsluke registrert følgende:

-Vannmerker/fuktskjolder i undertak/sperrer, ingen målbar fukt ved befaring, opplyst fra eier at stammer fra gammel lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer - underetasje/garasje. [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er avvik:

TG2 gies med bakgrunn i alder på vindu.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er avvik:

Balkongdør mangler beslag.

Glass i balkongdør i garasje er sprukket.

Balkongdør i garasje kan ikke åpnes.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Murt rekkverk på skiferbelagt veranda er for lavt, dette er målt til ca. 68 cm.

Utvendig > Terrasse inngang hybel [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Le-vegg mot gangsti har avflakkende maling på overflater.

El.-anlegget i hybel 2 er i følge eier fra 2024 og er med automatsikringer, sikringskapet er plassert på bod i hoveddel.

! Utvendig > Inngangsparti [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noen løse skifersteiner, og det mangler noen skifersteiner i felt.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong med utgang fra soverom [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løs skiferstein på kant rundt trapp til hybel 2

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring vart det registrert kre på kjøkken i hybel, usikkert om dette var sølvkre eller skjeggkre.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - underetasje [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tegn til innvendig kondensering på vinduer på soverom i underetasjen indikerer at det er for dårlig ventilasjon på disse rommene, på kjøkken/stue i hybel er det heller ikke lufting uten å åpne vindu.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Hele El-installasjonen er i følge gitte opplysninger fornyet i 2019, med nytt sikringskap og automatsikringer.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Hybel - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Hybel [Gå til side](#)

El.-anlegget i hybel er i fra 2019 og er med automatsikringer, sikringskapet er plassert på soverom.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er opplyst av eier at det i 2019 ble montert EPS-fuktsikring (elektroosmose) før innredning av etasjen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss i pussjiktet på mur ved ventil utenfor soverom hybel, og sprekk i overgang mellom pusset betongmur og skiferfasade mot sør.

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

Det er avvik:

Det må påregnes vedlikehold av forstøtningsmurer.

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Det er registrert at noen fronter har hakk, slitasje, og skader i lakkert overflater.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Vindu på bad er plassert i våtsonen for dusj.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Registrert fall tilfredstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring.

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

Det er avvik:

Fordelerskap for vannrør er plassert i våtsone for badekar.

! Våtrom > Underetasje > Bad hybel 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Registrert fall tilfredstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring, men rommet fungerer med avviket.

! Våtrom > Underetasje > Bad hybel 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dusjvegg er demontert for å få plass til vaskemaskin, dusj kan ikke benyttes.

! Våtrom > Underetasje > Bad hybel 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Det er uegnede materialer i våtsoner

Mdf-plater er uheldig materialvalg på vegger da disse tåler dårlig vann.

Det er registrert svellinger/fuktskjolder i nedkant på mdf-plater ved rørkasse.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Benkeplate har posnet opp.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken hybel 1 > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventiler på vindu, eller veggventiler i stue/kjøkken,

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Front til oppvaskmaskin mangler.

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Medfølgende energirapport er en forenklet energirapport generert i enova.no med bakgrunn i oppvarmet areal, oppvarmingskilder, byggeår, og informasjon fra huseier.

Denne boligen får energikarakteren F og oransje oppvarmingskarakter.

Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Denne boligen har oppgraderinger i form av nye vinduer og etterisolering i noen vegger. Men fortsatt er det bygningdeler som er fra byggeår som resulterer i at energimerkingen havner i nedre del på skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

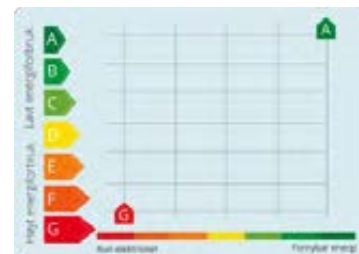
Energikarakteren A–G:

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.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er siste årene pusset opp, og overflater innvendig er i hovedsak som nye med ingen eller lite brukslitasje.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt røropplegg, ny bunnledning
2019	Modernisering	Oppgradering av el-innstillinger i bolig.
2019	Modernisering	Nye vinduer
2019	Modernisering	Renovering av våtrom.
2019	Modernisering	Utskiftning av kledning på de fleste fasader.
2019	Modernisering	Nye overflater
2019	Modernisering	Innstellasjon av IPS-system.
2019	Modernisering	Tillaging av hybelleilighet.
2019	Tilbygg	Ny stor veranda mot sør.
2019	Modernisering	Balansert ventilasjon i hovedetasjen.
2019	Modernisering	Nytt kjøkken.
2021	Oppgradering	El-bil lader.
2024	Ombygging	Tillaging av hybel nr. 2
2024	Vedlikehold	Fjerning av eternittkanaler på kryploft, etterisolering kryploft med sprøyteisolasjon.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av glasert teglstein med ukjent alder.
Undertak er av ukjent type, alder, og tilstand.

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Tekkingen bærer preg av elde/slitasje i form av slitt glasering.

Iht. leggeanvisning for denne type takstein er minste takvinkel 15 grader, takvinkel på denne boligen er målt til 10 grader.

Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men tidspunkt for fornying av taktekking og undertak nærmer seg, når det er nødvendig å fornye taket er usikkert.

Iht. takvinkel og type tekking kan konstruksjonen fungere med avviket dersom rett type undertak er benyttet, dette må undersøkes nærmere.



Nedløp og beslag

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløp av metall, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Pipekledning og blykrans bærer preg av elde/slitasje i form av korrosjon og løst plastbelegg på pipekledning, og missfarging på blybeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vi anbefaler utskiftning av blykrans og pipekledning på pipe da dette er et potensielt lekkasjepunkt som følge av elde/slitasje.

Takrenner må renses, og vi anbefaler nærmere undersøkelser vedrørende tilkobling av taknedløp i grunnen, for å avdekke evt. nødvendigheter med tiltak for bortledning av vann.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning i hovedsak fra 2019. I følge gitte opplysninger er bordkledning skiftet ut på flere fasader i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

På noen vegger er det montert musebånd, men det er ikke tett mellom kledningsbord og spikerslag. Noen vegger har ingen eller lite lufting i nedkant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring må utføres.

Åpninger må tettes for å forebygge at skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen.

Lokal utbedring for å etablere lufting bak kledning må utføres, manglende/dårlig lufting kan resultere i kondensering med påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon - garasje

Garasjen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Over himling i 1. etasjen er det kryprom med særs lav høyde, det er ikke utlagt gulv og kryprommet er kun inspisert fra inspeksjonsluke. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget uten dokumentasjon.

Vi anbefaler nærmere undersøkelser opp på kryprommet i forhold til lufting av gjenbygget tak, og takkonstruksjonen generelt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er fra inspeksjonsluke registrert følgende:

-Vannmerker/fuktskjolder i undertak/sperrer, ingen målbar fukt ved befarig, opplyst fra eier at stammer fra gammel lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedrørende fuktskjolder i undertaket i form av kontroll av utvendig tekking.

Videre må det gjøres nærmere undersøkelser vedrørende lufting av takkonstruksjonen, det er ikke registrert luftespalter i utvendig kasseledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Vinduer

De fleste vinduer i boligen er skiftet ut til nye vinduer av pvc med 3-lags glass i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer - underetasje/garasje.

Vinduer på soverom, kjøkken hybel 2 i underetasjen, og i garasje er det malte trevinduer med 2-lags glass med ukjent alder. Øvrige vinduer i underetasjen er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

TG2 gies med bakgrunn i alder på vindu.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på at vinduene med ukjent alder begynner å bli gamle, kombinert med dårlig ventilering av soverommene (se ventilasjon) og forhold vedrørende dagslysflate (se lovliggheit under bygning) anbefaler vi utskiftning av de gjenstående vinduene som ikke er utskiftet.

Tilstandsrapport



Dører

Boligen har malt hovedytterdør, malt ytterdør til hybler, malt balkongdør på soverom, og malt balkongdør i peistue, disse dørene er fra 2019. Garasjedør og balkongdør i garasjen er malte tredører med ukjent alder, trolig fra byggeår.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Balkongdør mangler beslag.

Glass i balkongdør i garasje er sprukket.

Balkongdør i garasje kan ikke åpnes.

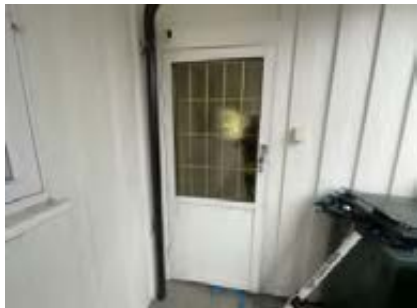
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Montere beslag.

-Utskiftning av enkelte dører må påregnes.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 2 verandaer mot sør, en skiferbelagt veranda fra byggeår med utgang fra spisestue, og trapp videre ned til stor veranda fra 2019. Skiferlagt veranda har murt rekkverk, stor veranda fra 2019 er oppført med terrassebord på trebjelkelag, med rekkverk og le-vegg i PVC. Det er plassert hagestue på veranda, og det er utsparing for boblebad i dekket.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Murt rekkverk på skiferbelagt veranda er for lavt, dette er målt til ca. 68 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vi anbefaler at rekkverkshøyden på skiferbelagt veranda endres pga. sikkerhet.

Tilstandsrapport



Terrasse inngang hybel

Ny markterrasse/platting lagt ny våren 2024 i regi av eier.
Terrassen har konstruksjon i form av terrassebord lagt på trebjelker.
Le-vegger mot gangsti og veranda hoveddel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Le-vegg mot gangsti har avflakkende maling på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vi anbefaler vedlikehold i form av rengjøring og maling av overflater for å forlenge brukstiden av materialene.

Tilstandsrapport



Inngangsparti

Mot nord er det opparbeidet gangsoner og plattinger av betong med skiferstein, og en markterasse med terrassebord på trebjelkelag fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen løse skifersteiner , og det mangler noen skifersteiner i felt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vi anbefaler å lime løse skifersteiner og supplere/legge ned ny stein i felt hvor det mangler.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkong med utgang fra soverom

Veranda med utgang fra hovedsoverom i 1. etasje.
Konstruksjon i form av terrassebord på trebjelkelag, og rekkverk av tre med vertikale bord.
Ukjent oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes noe utskiftning av terrassebord og vedlikehold i form av maling av konstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper

Boligen har støpt trapp fra byggeår med skiferstein ned til bi-inngangsdør mot øst, tretrapp mellom verandaer mot sør.
(Trapp for utvendig tilkomst til hybel ligger inne på naboeiendom og er derfor ikke vurdert)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs skiferstein på kant rundt trapp til hybel 2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lime fast løs skiferstein.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Det er i hovedsak klikk-vinyl på gulv i alle oppholdsrom, i soverom/alkove til hybel 2 og trappegang er det lagt flis.
I hovedetasjen er det mdf-panel i himlinger, malte glatte gipsvegger, og mdf-plater på vegger.
I underetasjen er det i hovedsak mdf-plater på vegger, og tak-ess plater i himling.
Overflater i hybel 2 har en del merker etter oppheng/skruer.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Overflater - Garasje

I garasjen er det malte plater på vegger og i himling, støpt ubehandlet betongulv.
Det er oppbevart en del løsører i garasjen, grunnet dette er det vanskelig tilkomst, og alle overflater er derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag, i underetasjen er det støpt plate mot grunn.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på stue/kjøkken registrert høydeforskjell på ca. 20mm innenfor en målelengde på 2m, i peisstue er det registrert høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

I trappehall i underetasjen er det registrert høydeforskjell på ca. 15mm gjennom hele rommet.

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. mursteinspiper der den ene ikke er tilkoblet ildsted eller er i bruk.

Den andre mursteinspipen er tilknyttet åpen peis i peisstue der pipen danner utvendig hjørne mot sørvest.

Utvendig er denne pipen tildekket med fasadestein, og innvendig kledd inne av peiskonstruksjonen, og tilfredstiller derfor ikke dagens krav iht. 4 synlige vanger.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Med bakgrunn i alder på pipe og krav til synlige vanger anbefaler vi piperehabilitering med montering av stålrør, da vil kravet være 2 synlige vanger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det støpte betonggulv med laminat og flis på gulv.

Yttervegger/grunnmur mot terreng er av betong og er innvendig innforet, isolert og kledd med plater.

Hulltaking er utført på kjøkken i hybel ut mot utvendig hjørne mot nordvest, og inne på allrom/kinorom mot utvendig hjørne mot sørøst, og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig har boligen en lakkert tretrapp med glassrekkverk fra 2019 mellom etasjene.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører fra 2019.

TG 2 Andre innvendige forhold

Ved befaring vart det registrert kre på kjøkken i hybel, usikkert om dette var sølvkre eller skjeggkre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring vart det registrert kre på kjøkken i hybel, usikkert om dette var sølvkre eller skjeggkre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vi anbefaler i første omgang utplassering av limfeller for avdekking av type kre, for å avklare videre bekjemping.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Stort bad i 1.etasje med varmekabel og flislagt gulv, flislagde vegger i dusj, baderomsplater på øvrige vegger, og tak-ess plater i himling. Rommet har mørk innredning med servantplate, vegghengt toalett, og dusjvegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har baderomsplater på vegger, flis på vegg i dusj, og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu på bad er plassert i våtsonen for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra dørkarm (oppkant) til topp slukrist. Fall mot sluk på gulv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Registrert fall tilfredstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i foreskrift ved byggetidspunktet, men våtrommet fungerer med avviket da det er oppkant på ca. 30mm ved dør og ca. 40 mm høydeforskjell fra topp slukrenne til topp oppkant ved dør.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har mørk innredning med 2 servanter i servantplate, dusjvegger, og vegghengt toalett med forseglingspose iflg. gitte opplysninger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking mot våtsone bak dusj var ikke mulig grunnet yttervegger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD HYBEL 2

Generell

Bad i underetasjen med varmekabel og flislagt gulv, baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.
Rommet har lys trefarget innredning med servantplate, vegghengt toalett, dusjvegg, badekar, og opplegg for vaskemaskin i dusj.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD HYBEL 2

Overflater vegger og himling

Våtrommet har baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerskap for vannrør er plassert i våtsone for badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må sørges for at evt. vannnsprut ved bading ikke kan trenge inn i konstruksjon via ramme rundt fordelerskap.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HYBEL 2

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Rommet har 2 sluker, 1stk. slukrenne i dusj og en plastsluk under badekar.
Det er målt ca. 37 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist til slukrenne i dusj, og lokalt fall i dusjsonen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Registrert fall tilfredstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring, men rommet fungerer med avviket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD HYBEL 2

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluker, 1stk. slukrenne i dusj og en plastsluk under badekar.
Smøremembran men med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD HYBEL 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har lys trefarget innredning med servantplate, dusjvegg, badekar, tilkobling for vaskemaskin i dusjen, og vegghengt toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjvegg er demontert for å få plass til vaskemaskin, dusj kan ikke benyttes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Etablere drenshull i kasse for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygget sistene.
Dusjvegg må eventuelt monteres før bruk av dusj for å unngå vannskader på innredningen.



UNDERETASJE > BAD HYBEL 2

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



UNDERETASJE > BAD HYBEL 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig grunnet at alle vegger rundt rommet består av utlekkede murvegger.

Men det er foretatt fuktsøk med protimeter på veggplater i dusjen uten å avdekke unormale forhold.

Det var ved 1.gangs befarings i nedkant av veggplatene registrert forhøyede verdier men ingen skader. Dette ansees som normalt på denne type plater i en dusj som er i bruk.

Ved 2. gangs befarings var dusjen ikke i bruk, og ingen forhøyede verdier.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen med varmekabel og flisløst gulv, mdf-plater på vegger, og tak-ess plater i himling. Rommet har benkeplate med nedfelt servant, overskap, og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har malte mdf-plater på vegger, og tak-ess himlingsplater i innvendig tak.

Mdf-plater er uheldig materialvalg på vegger da disse tåler dårlig vann.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Mdf-plater er uheldig materialvalg på vegger da disse tåler dårlig vann.

Det er registrert svellinger/fuktskjolder i nedkant på mdf-plater ved rørkasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Veggoverflater i våtsonen må fuktbeskyttes.

Veggplater med fuktskjolder/svellinger må påregnes skiftes ut.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 19 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist, og fall til sluk på hele gulvet.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



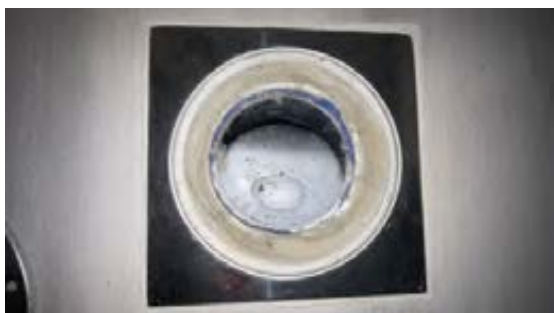
UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

I våtrommet er det plastsluk fra byggeår, og smøremembran men med ukjent utførelse.

Årstill: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkeplate med nedfelt servant, overskap, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Benkeplate har posnet opp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utskiftning av benkeplate må påregnes.



UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i tilliggende konstruksjon er utført via luke for stakepunkt på vegg i vaskerommet. Det er registrert avvik i form av høyt fuktinnhold i treverket.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er ved fuktmåling inne i rørkasse påvist høyt fuktinnhold i treverket, dette er i område rundt avløpsrør fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må i første omgang utføres nærmere undersøkelser av forholdet, årsaken til fukt må avdekkes, det kan være lekkasje på avløpsrøret. I følge eier skyldes avviket kondens på avløpsrør, isåtilfelle må det gjøres tiltak for å forebygge dette, som f.eks. isolering av rør.

Vedrørende skade på veggplate se pkt. overflater vegger og himling.

Kostnadsestimatet gjelder for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL 1

Generell

Kombinert bad/vaskerom i hybel-leilighet, våtrommet har flislagt gulv med varmekabel, baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling. Rommet har lys innredning, vegghengt toalett, dusjvegger, og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrommet har baderomsplater på vegger, og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL 1

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist, lokalt fall i dusjsonen med fall mot sluk på øvrig gulvareal.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I våtrommet er det plastsluk fra byggeår, og smøremembran men med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantplate, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL 1

Ventilasjon

Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg i naborom bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Lys kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye skap, og laminatbenkeplate.
Integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, micro, og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at noen fronter har hakk, slitasje, og skader i lakkert overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL 1

Overflater og innredning

I hybel er det lys kjøkkeninnredning med takhøye overskap, laminatbenkeplate, integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, og oppvaskmaskin.

Utsparing for frittstående kjøleskap.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL 1

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventiler på vindu, eller veggventiler i stue/kjøkken,

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres veggventil i stue/kjøkken.



UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL 2

Overflater og innredning

I hybel nr.2 er det et lite kjøkken med glatte fronter, benkeplate av laminat, og integrerte hvitevarer i form av platetopp og stekeovn. I tillegg er det utsparring for liten oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Front til oppvaskmaskin mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere front oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL 2

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasjen med varmekabler og flislagt gulv, baderomsplater på vegger, og mdf-panel i himling.

Rommet har hvit/trefarget innredning med servantplate, og og vegghengt toalett med forseglingspose iflg. gitte opplysninger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Komplett kjøleromsmodul fra Thermocold, plassert i underetasjen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat fra Thermocold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rørinstallasjon av plast fra 2019, fordelerskap 1 er plassert på bad i hybel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Vannledninger - 2

Tilstandsrapport

Boligen har rørinstallasjon av plast fra byggeår, fordelerskap 2 er plassert på bad i underetasjen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er iflg. gitte opplysninger avløpsrør av plast fra 2019 i boligen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

I 1. etasje er det innstallert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning, aggregatet er plassert på bod i gang.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon - underetasje

I underetasjen er det naturlig ventilasjon via vindusventiler på noen av vinduene, på noen rom er det kun ventiler ved å åpne vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tegn til innvendig kondensering på vinduer på soverom i underetasjen indikerer at det er for dårlig ventilasjon på disse rommene, på kjøkken/stue i hybel er det heller ikke lufting uten å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilering i underetasjen må forbedres, vi anbefaler som et minimum at det etableres veggventiler på soverom og stue/kjøkken i hybel.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Toshiba luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, skjult bak innkassing på bad i underetasjen.
TG 1 gitt utfra alder og installasjonsår 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank - Hybel

Ca. 120 liters vegghengt bereder fra Høiax, plassert på bad i hybel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Hele El-installasjonen er i følge gitte opplysninger fornyet i 2019, med nytt sikringskap og automatsikringer.

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.

1959 I følge eier er hele den elektriske innstallasjonen i boligen fornyet i 2019.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er montert 2 stk. utvendige stikkontakter og el-bil lader i 2021 som det foreligger samsvarserklæring for, men det foreligger ikke samsvarserklæring for oppgraderingen/fornyingen av den innvendige innstallasjonen opplyst fra 2019.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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?

Ja Med bakgrunn i at det ikke foreligger samsvarserklæring på alle elektriske arbeider som er utført, anbefaler vi en utvidet el-kontroll av den elektriske innstallasjonen.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg - Garasje

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.

Tilstandsgraden 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.

El-innstallasjon i garasjen er med både åpen og skjult innstallasjon og er med automatsikringer.
El innstallasjonen er fra byggeår.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1959
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
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?
Nei

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

Tilstandsrapport

12. el-kontroll?

Ja Det er registrert løse ledninger i garasjen, og det foreligger ikke samsvarserklæring på utførte arbeider.
Med bakgrunn i dette anbefaler vi at det utføres en utvidet el-kontroll på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Elektrisk anlegg - Hybel - 2

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

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

El.-anlegget i hybel 2 er i følge eier fra 2024 og er med automatsikringer, sikringskapet er plassert på bod i hoveddel.

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

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

2024 Det elektriske anlegget til hybel nr. 2 er i følge eier innstallert i 2024

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på oppgradering/fornyng av den elektriske installasjonen.

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja Med bakgrunn i at det ikke foreligger samsvarserklæring på alle elektriske arbeider som er utført, anbefaler vi en utvidet el-kontroll av den elektriske innstallasjonen.



Elektrisk anlegg - Hybel

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.

Tilstandsgraden 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.

El.-anlegget i hybel er i fra 2019 og er med automatsikringer, sikringskapet er plassert på soverom.

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

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

2019 I følge gitte opplysninger er hele den elektriske innstallasjonen fornyet i 2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på oppgradering/fornyng av den elektriske innstallasjonen.

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?

Ukjent

6. 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

7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?

Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

15. 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

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

Ja

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

Ja Med bakgrunn i at det ikke foreligger samsvarserklæring på alle elektriske arbeider som er utført, anbefaler vi en utvidet el-kontroll av den elektriske innstallasjonen.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I hoveddelen av boligen er det røykvarsler med batteri og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TG 3 Branntekniske forhold - Hybel 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke registrert brannvarsler eller slukkeapparat i hybel nr. 2.

Røykvarsler må monteres, og slukkeapparat anskaffes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold - Hybel

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I hybel er det røykvarsler med batteri og pulverapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuksikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type/kvalitet, mest trolig fra da huset var nytt.

Det er ikke avdekket avvik ved hulltaking i vegg mot oppfylt terreng, TG2 er gitt med bakgrunn i alder.

Det er opplyst av eier at det i 2019 ble montert EPS-fuksikring (elektroosmose) før innredning av etasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst av eier at det i 2019 ble montert EPS-fuksikring (elektroosmose) før innredning av etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Basert på alder er det påregnelig at drenering/utvendig fuksikring må skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Med bakgrunn i alder anbefaler vi redrenering da elektromose ikke erstatter utvendig fuksikring/drenering.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert riss i pussjiktet på mur ved ventil utenfor soverom hybel, og sprekk i overgang mellom pusset betongmur og skiferfasade mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vi anbefaler at sprekke og riss tettes.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Boligen har en lav forstøtningsmur av skiferbelagt betong mot vest, med flettverksgjerde på topp. Forstøtningsmuren bærer preg av elde/slitasje og mindre sprekker. Den generelle slitasjegraden er ikke utover det en kan forvente alder tatt i betraktning, men det må påregnes vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes vedlikehold av forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



Terengforhold

Skrående tomt planert mot nord, opparbeidet med markterrasser, verandaer, steinlagde plattinger og gå-arealer. Asfaltert innkjørsel til garasje, plen, og noen hekkplanter.

Terrang inn mot bygning/husropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge eier er utvendige avløpsrør og vannledninger av plast, og er iflg. gitte opplysninger fornyet i 2019. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Oljetank

I følge eier er tidligere oljetanke tømt/sanert, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Påfyllingsrør og lufterør til oljetank er ikke fjernet og står ved eiendomsgrense mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

299 m²/262 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 2 Kjøkken, Stue, Peisstue, 2 Bad, Garasje, 5 Soverom, Toalettrom, 3 Bod, Kjølerom, Vaskerom, Allrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 000 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Markedsvurdering

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

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.

Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vikemarkhøgda 12 ,6065 ULSTEINVIK 327 m² 2015 6 sov	22-11-2023	13 150 000	12 750 000		12 750 000	38 991
2 Vikemarkhøgda 6 ,6065 ULSTEINVIK 245 m² 2018 5 sov	20-06-2023	8 750 000	9 500 000		9 500 000	38 776
3 Osnesbrunene 24 ,6065 ULSTEINVIK 211 m² 2010 4 sov	10-01-2024	7 900 000	7 700 000		7 700 000	36 493
4 Vikebakkvegen 18 ,6065 ULSTEINVIK 293 m² 1992 6 sov	22-06-2022	6 890 000	8 200 000		8 200 000	27 986
5 Anholen 4 ,6065 ULSTEINVIK 288 m² 1997 6 sov	05-10-2023	5 990 000	5 700 000		5 700 000	19 792
6 Varleitestubben 2 ,6065 ULSTEINVIK 258 m² 1984 4 sov		4 900 000				18 992

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp (2024 tall)	Kr.	12 690
Feiing/tilsyn (2024 tall)	Kr.	935
Eigedomskatt (2024 tall)	Kr.	4 754
Renovasjonsgebyr (2024 tall)	Kr.	5 490
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

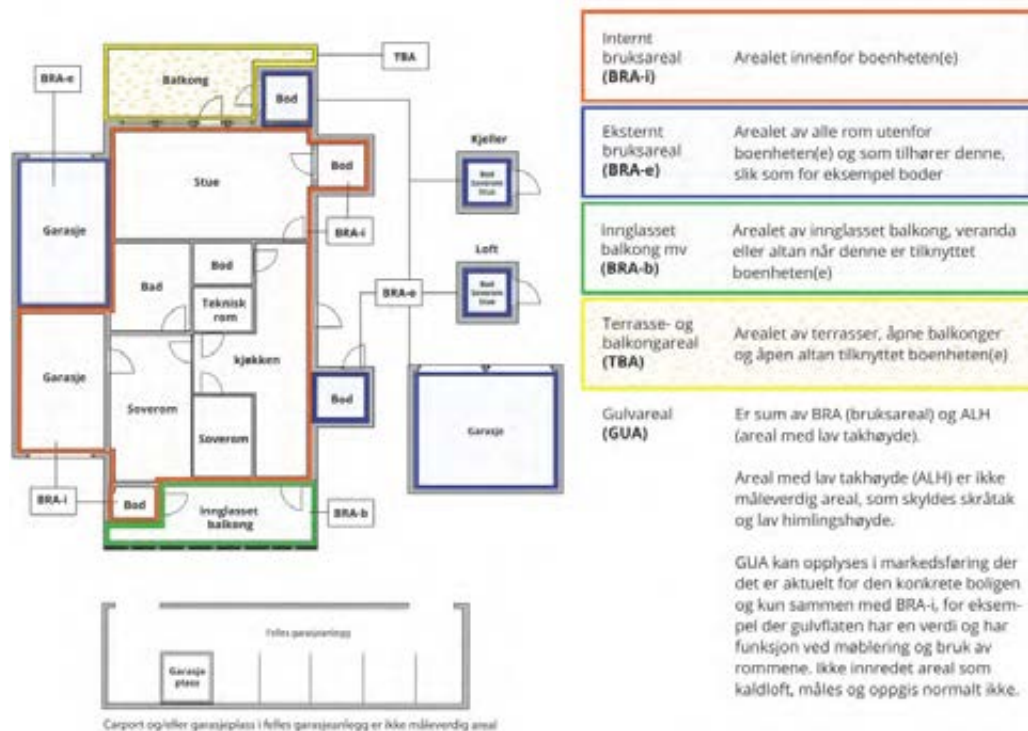
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i en bolig ikke ser ut til å være delt opp i benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	140	37		177	116
Underetasje	122			122	140
SUM	262	37			256
SUM BRA	299				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Peisstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bod	Garasje	
Underetasje	Hall m/trapp, Kjølerom, Soverom, Bad hybel 2, Vaskerom, Bod 2, Bod 3, Stue m/alkove hybel 2, Bad/vaskerom hybel 1, Stue/kjøkken hybel 1, Soverom hybel 1, Kjøkken hybel 2, Gang/entre hybel 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er verandaer og plattinger rundt boligen, samt støpte skiferbelagte plattinger og gåarealer mot nord.

Eksternt areal (BRA-e) er garasje.

Hagestue på ca. 12m² med konstruksjon av alu-profiler og kanalplastplater/plastglass montert på veranda, er ikke tatt med som egen bygning da denne ikke er dimensjonert etter snø/vind-last.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Avstengte dører, varierende veggtykkelser, mangel på tegninger gjør oppmåling vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 3 sett tegninger er forelagt, men avviker fra dagens bruk og utseende.

Innredning/bruksendring i underetasjen er ikke omsøkt.

Bruksendring/etablering av hybler ikke omsøkt.

Stor veranda mot sør er ikke omsøkt.

Det er iht. situasjonskart registrert at deler av bygningen mot nordvest er bygget over eiendomsgrensen til naboeiendom eid av Ulstein kommune.

Utnyttelsen av tomten er overskredet utnyttelsesgraden på 30%

Dagens utvendig tilkomst til hybel går via naboeiendom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: I følge gitte opplysninger har boligen har vært pusset opp i løpet av de siste 6 årene, se tilbygg/modernisering for opplyste tiltak.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i stue/alkove hybel nr.2 er ca. 190cm

Takhøyde i underetasjen er mellom 210-211 cm.

Takhøyde i garasjen varierer mellom 206-274 cm.
Soverommene i underetasjen tilfredstiller ikke at dagslysflate er minst 10% av bruksarealet av rommet.
Stue/alkove i hybel nr. 2 tilfredstiller ikke at dagslysflate er minst 10% av bruksarealet av rommet.
Stue/kjøkken hybel nr. 1 tilfredstiller ikke at dagslysflate er minst 10% av bruksarealet av rommet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	248	51

Kommentar

Enebolig

S-rom er garasje og bod/teknisk rom i 1. etasjen, boder og kjølerom i underetasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Frank Robert Vatne	Takstingeniør
	Raymond Knotten	Rekvirent
17.3.2025	Frank Robert Vatne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	217		0	901.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjerdegata 20

Hjemmelshaver

Knotten Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og sentrumsnær beliggenhet i et etablert boligområde i Ulsteinvik sentrum, med gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht, reguleringsplan med Planidentifikasjon19730001. Del av tomten er iht. reguleringsplan regulert til fremtidige sentrumsfremål.

Om tomten

Skrående tomt planert mot nord, opparbeidet med markterrasser, verandaer, steinlagde plattinger og gå-arealer. Asfaltert innkjørsel til garasje, plen og noen hekkplanter.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2024		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	14.07.1977	Tilbygg/fasadeendring	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.11.1982	Garasjetilbygg, levegg, solplass, etc.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	12.06.1958	Opprinnelig tegning.	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	10.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2024	
2	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

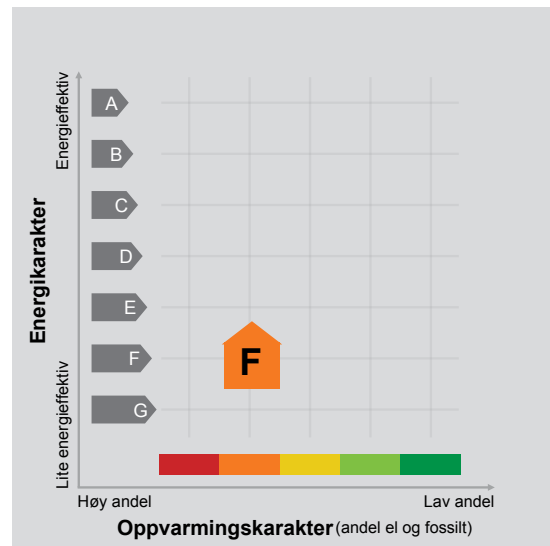
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LL9542>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerdegata 20
Postnummer	6065
Sted	ULSTEINVIK
Kommunenavn	Ulstein
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179513668
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94968
Dato	20.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Etterisolering av kaldt loft**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	299
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

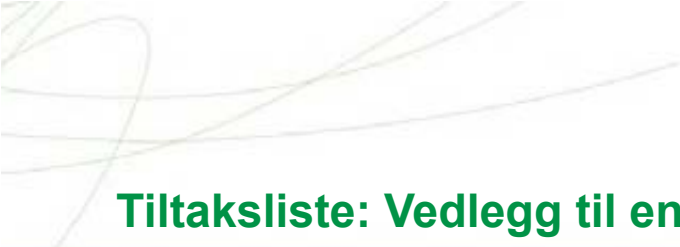
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisolerers. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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 19: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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 27: 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 på varmeanlegg**Tiltak 28: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0271/25	

Selger 1 navn
Raymond Knotten

Gateadresse	
Gjerdegata 20	

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0271/25

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pusset opp i 2019 av svein roppen og rune slettstøl. I hybel.leilighet er det svein roppen og be partner. Holstad rør vsr inne på kjøkken sndre hybel leilighet

Arbeid utført av

Slettstøl og svein roppen og holstad rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle bad er ny oppusset i 2019 I ene hubel leilighet ble det bygget nytt bad i 2022

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt oppsug i grunn ved kjøp 2019. Montering av fukt sikring før oppussing. Etter dette ingen fukt. Sjå takst

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leksje i garasje tak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vist til funn av dødt skjeggkre i hybelleilighet..under takst ikkje funn senere

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sto for all renovering.

Arbeid utført av

Elkontakt

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll har vært der. Og egset har vært der for service på ventilasjonsanlegg og varmepumpe

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert i garasje av hareid group i 2025

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget terrasse på nediden av hus 2019/20. På oppsiden har jeg bygget mark terrasse. Fasade ble skiftet vindu og bordkledning 2019
Arbeid utført av	Rune slettesøl as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2 stk hybel leiligheter
-------------	-------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjeller er bruksendret til hybel.leilighet men ikkje meldt endret.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



FASADE MIT WEST



FASADE MIT SÜD



FASADE MIT OST



FASADE MIT NORD

BYDRINGSLISTEN
indlagt til ark. 28/79
48.79 f. bygning

TRAMT TERNØ, ØRSKOTT FASADE

1671 72

ENERGILISTE
HVER ADELIG LYSTEN IN FINE
BILDTID

1:20
1:20
1:20

TRAMT TERNØ
HATLID & S
48.79 f. bygning

8-20119



FASADE MIT STR.



FASADE MIT STR.



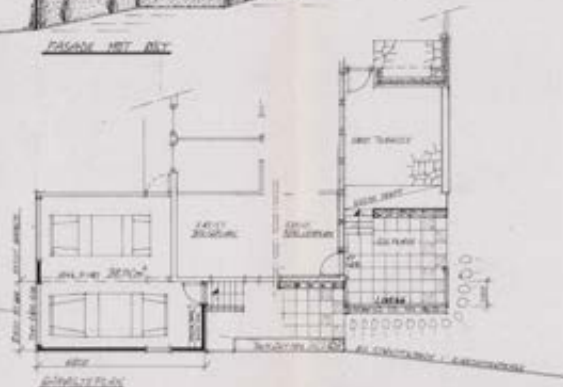
FASADE MIT STR.



FASADE MIT STR.

12.10.1977

Gepland a. d. 12.10.77
BRUNNENSTADT 1. GASTEN



Grundriss

GEMEINSCHAFTLICHE LEHRE DER BAUWERKE 1. SEMESTER
TRABET FELDING, KROHNERT PRÄGER 1. SEMESTER

ENERGIE FORT
HIER KLEINER GASTEN IN FELD
GASTEN

BRUNNENSTADT
BATH A & B

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

1:200

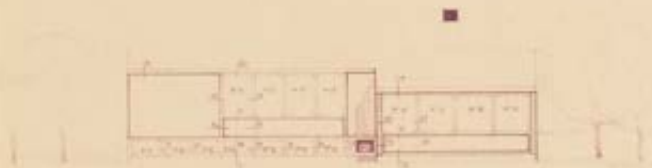
1:200

1:200

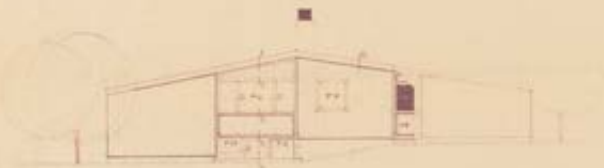
1:200



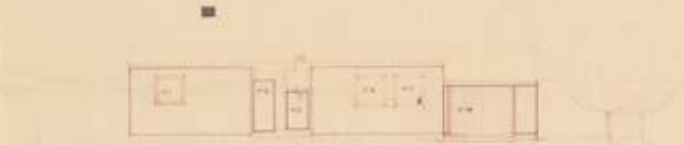
Front view north



Back view north



Front view east



Back view east



1/4-42 of
Godkjent
TILSTEINVIK BYGNINGSRÅD

OSBRE - SUNNENHOLM
A & TILSTEDS E&K
KUNGBEGATAN 46 - 05180 BORG
TELEFON - 15 84 58
FAX 47

Arbeid
skole

2.

1	100
2	100
3	100
4	100
5	100
6	100
7	100
8	100
9	100
10	100
11	100
12	100
13	100
14	100
15	100
16	100
17	100
18	100
19	100
20	100
21	100
22	100
23	100
24	100
25	100
26	100
27	100
28	100
29	100
30	100
31	100
32	100
33	100
34	100
35	100
36	100
37	100
38	100
39	100
40	100
41	100
42	100
43	100
44	100
45	100
46	100
47	100
48	100
49	100
50	100
51	100
52	100
53	100
54	100
55	100
56	100
57	100
58	100
59	100
60	100
61	100
62	100
63	100
64	100
65	100
66	100
67	100
68	100
69	100
70	100
71	100
72	100
73	100
74	100
75	100
76	100
77	100
78	100
79	100
80	100
81	100
82	100
83	100
84	100
85	100
86	100
87	100
88	100
89	100
90	100
91	100
92	100
93	100
94	100
95	100
96	100
97	100
98	100
99	100
100	100

26-01-20
Bokjent

YOUNG MEN
UNION
OSBORN - SUMNERDALE
A 8 1 2 2 1 8 2 1
SUMNERDALE 44 - C 1 0 1 0 2 0
TELEPHONE 1 2 4 2 2 8
ST. 44

110





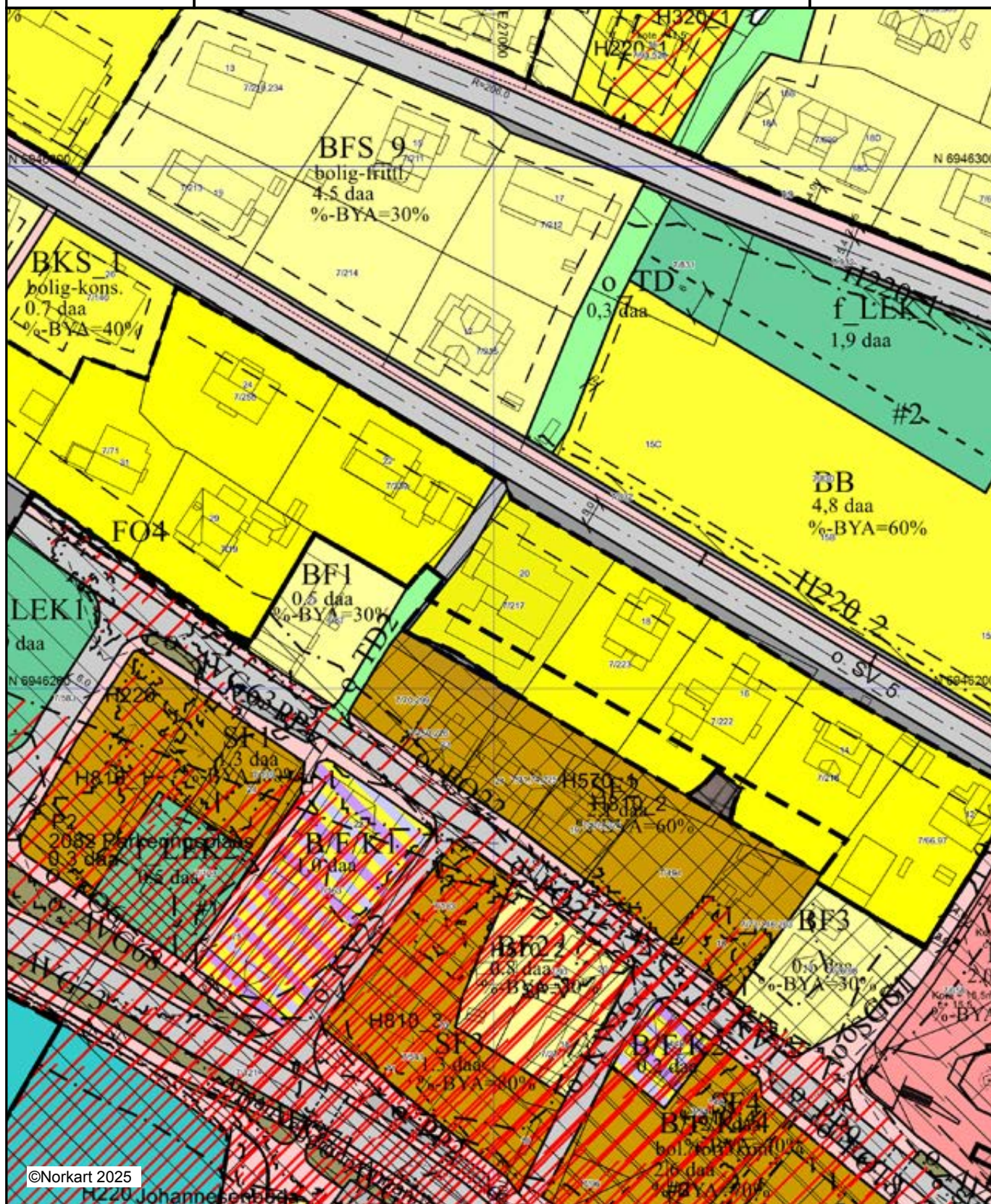
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 7/217
Adresse: Gjerdegata 20
Dato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

- Frittliggjende småhusbuseiend
- Konsentrert småhusbuseiend

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

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Parkeringsplass

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

- Park
- Anna friområde

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

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

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

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

- Bustad/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)

- Bustader
- Bustader - frittliggjende småhus
- Bustader - frittliggjende småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Bustader - blokker
- Bustader - blokker
- Sentrumsformål
- Kyrkje/anna religionsutøving
- Kyrkje/anna religionsutøving
- Forsamlingslokale
- Leikeplass
- Leikeplass
- Bustad/forretning
- Bustad/forretning/kontor
- Bustad/forretning/kontor
- Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Veg
- Køyreveg
- Køyreveg
- Fortau
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Annan veggrunn - grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Parkering
- Parkeringsplassar
- Parkeringsplassar

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

- Turdrag
- Turdrag

Park

Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-2)

- Hamneområde i sjø
- Småbåthamn
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Ormsynoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Gjennomføringssone - Forying
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Føresegnssområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegnssområde
- Føresegnssområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Støysonegrense
- Angittomsyngrense
- Angittomsyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Føresegnsgrense
- Føresegnsgrense
- Regulert høgde
- Regulert høgde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrænse
- Formålsgrænse
- Regulert tomtegrense
- Regulert tomtegrense
- Eigdomsgrense som skal opphevast
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrænse
- Byggjegrænse
- Byggjelinje
- Byggjelinje
- Planlagt buseiend
- Planlagt buseiend
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støtemur
- Målelinje/avstandslinje
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterande tre som skal bevarast
- Eksisterande tre som skal bevarast
- Regulert mønereitring



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SENTRUM

PlanID: 19730001

Stadfestet den 15.januar 1973

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

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

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. For området gjelder felles reguleringsbestemmelser som gitt i pkt.A og spesielle reguleringsbestemmelser gitt i pkt.B,C,D og E.

- A. Fellesbestemmelser
- B. Område for offentlig bebyggelse
- C. Område for merkantile/administrative formål og bilservice
- D. Område for boliger
- E. Spesielle bestemmelser

§ 2. A.Fellesbestemmelser:

1. Bygningsrådet kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse forlange utarbeidet oppriss av hele husgrupper eller gatepartier. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.
2. Sammen med søknad om byggetillatelse må sendes inn særskilt takplan som viser alle anlegg som vil skjære takflaten. Anleggene må tegnes inn på fasadeopprikkene.
3. Kiosker,utsalgsboder,transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter Bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller omkring-boende.
4. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer og garasjeinnekjørsler kan for hvert område kreves utført etter en av Bygningsrådet godkjent plan.
5. Grøntfelt, forhager o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Trær og busker over 1 m. høyde, samt parkering, tillates ikke i frisktområdet for vegkryss.
6. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område, som den enkelte byggherre, når ikke annet er bestemt, må anlegge på egen grunn, skal beregnes etter følgende normer:

Boliger: 1.5 biloppstillingsplass pr.leilighet,hvorav 1 skal være i garasje eller carport.
Butikker: parkeringsplass pr.50 m² brutto gulvflate.
Kontorer: parkeringsplass pr.100 m² brutto gulvflate.
Bilservice: parkeringsplass pr. 75 m²brutto gulvflate.

7. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes slik i forhold til omkringliggende bygninger at det oppnås god arkitektonisk virkning. Ved søknad om byggetillatelse skal det på planen være vist plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med den øvrige anmeldte bebyggelse. Inn- og utkjøringsforhold til garasjer skal være oversiktlige og trafikksikre.
8. E-verkets transformatorbokser innpasses i bebyggelsen.
9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bygningsloven og bygningssvevtektene for Ulstein kommune til anvendelse.
10. Etter at disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3. B. Områder for offentlig bebyggelse:

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet dersom bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 4. C. Områder for merkantile/administrative formål og bilservice:

1. Bebyggelsen skal innredes til butikker og mindre lager til butikkene, kontorer og andre servicefunksjoner. Bygningsrådet kan tillate håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for god publikumkontakt, og som ikke vil bli til ulempe for den øvrige sentrumsvirksomhet. Bygningsrådet kan også tillate innpasset boliger som har naturlig tilknytning til sentrumsvirksomheten. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Bygningsrådet.
2. Områdene skal ha en utnyttelsesgrad på maks.1,0 (utnyttelsesgrad betyr brutto gulvareal, unntatt garasjer og kjellerrom, dividert med brutto grunnareal inkludert økonomitrafikksoner.) Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, med et etasjeantall planen angir. Der hvor etasjetallet ikke er vist kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. Underetasje kan tillates innredet av Bygningsrådet hvis terrengforholdene naturlig tileier dette innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
3. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Endegavler som etter Bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn ett år kan forlanges fasadebehandlet.
4. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bygningens form blir å vurdere i sammenheng med hele kvartalets utbygging, og slik at den tilpasses den øvrige bebyggelse og til fremtidig utvidelse. Piper, ventilasjonskanaler og nødvendig oppbygg for tekniske anlegg må samles og ordnes så det blir minst mulig synlig.

5. Den ubebygde del av kvartalet kan påbys innhegnet med ca. 2,0 m tett gjerde. Gjerdene skal utføres enhetlig, og utførelse/farve må godkjennes av Bygningsrådet. Plan for disponering av den ubebygde tomtegrunn skal innsendes ved søknad om byggetillatelse.

§ 5. D. Områder for boliger:

1. Boligbebyggelsen oppføres som rekkehus, vinkelhus eller terrassehus: maksimalt 2 etasjer.
2.
 - a. Rekkehus skal ha saltak med vinkel mellom 18° og 30°.
 - b. Vinkelhus skal ha pulttak mellom 10° og 18°.
 - c. Terrassehus skal ha flatt tak.
3. Utvendige farger skal godkjennes av Bygningsrådet.
4. For hver husgruppe skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.
5. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Bygningsrådet.
6. Lekeplasser anlegges etter følgende norm:
 - a. I småbarnslekeplass med sandkasse pr. 25 boliger.
 - b. I kvartalslekeplass med ballplass og sandkasse pr. 200 boliger. Areal ca. 2000 m².

Stadfestet den 15.januar 1973

Nabolagsprofil

Gjerdegata 20 - Nabolaget Osnes øvre/Bugarden - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶	Ulstein rådhus Linje 301, 305, 310, 330, 338	3 min 🚶 0.3 km
✈	Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	29 min 🚶
✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 min 🚶

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 81 elever, 7 klasser	3 min 🚶 2.1 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 355 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	5 min 🚶 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Arena Ulstein	4 min 🚶
🚗	Quality Hotel Ulstein	11 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

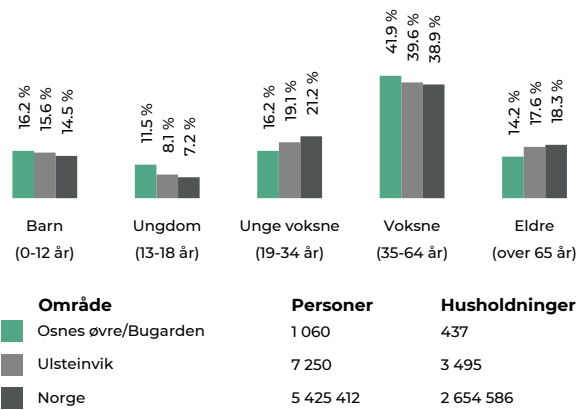
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (0-5 år) 61 barn	6 min 🚶 0.5 km
Sætra barnehage (0-5 år) 44 barn	19 min 🚶 1.4 km
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år) 39 barn	20 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Kiwi Ulsteinvik	10 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

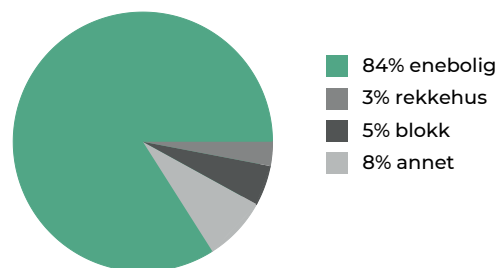
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Ulstein barneskole ballbinge	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
⚽ Ulsteinvik skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.6 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	8 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	6 min 🚶

Boligmasse



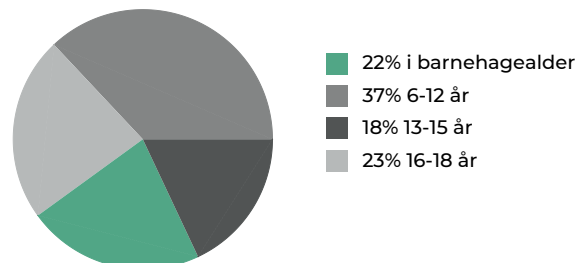
«Boligområde med nærhet til fjellet i rolige omgivelser. Hyggelig naboskap og stille nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

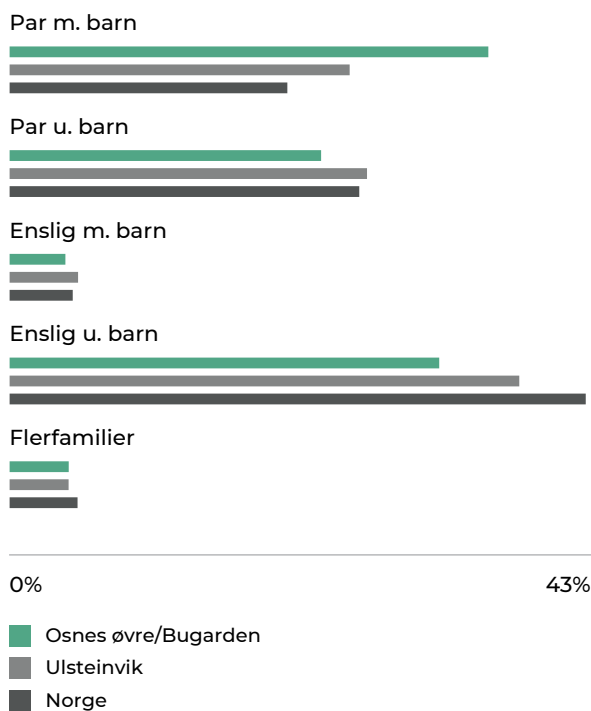
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	5 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

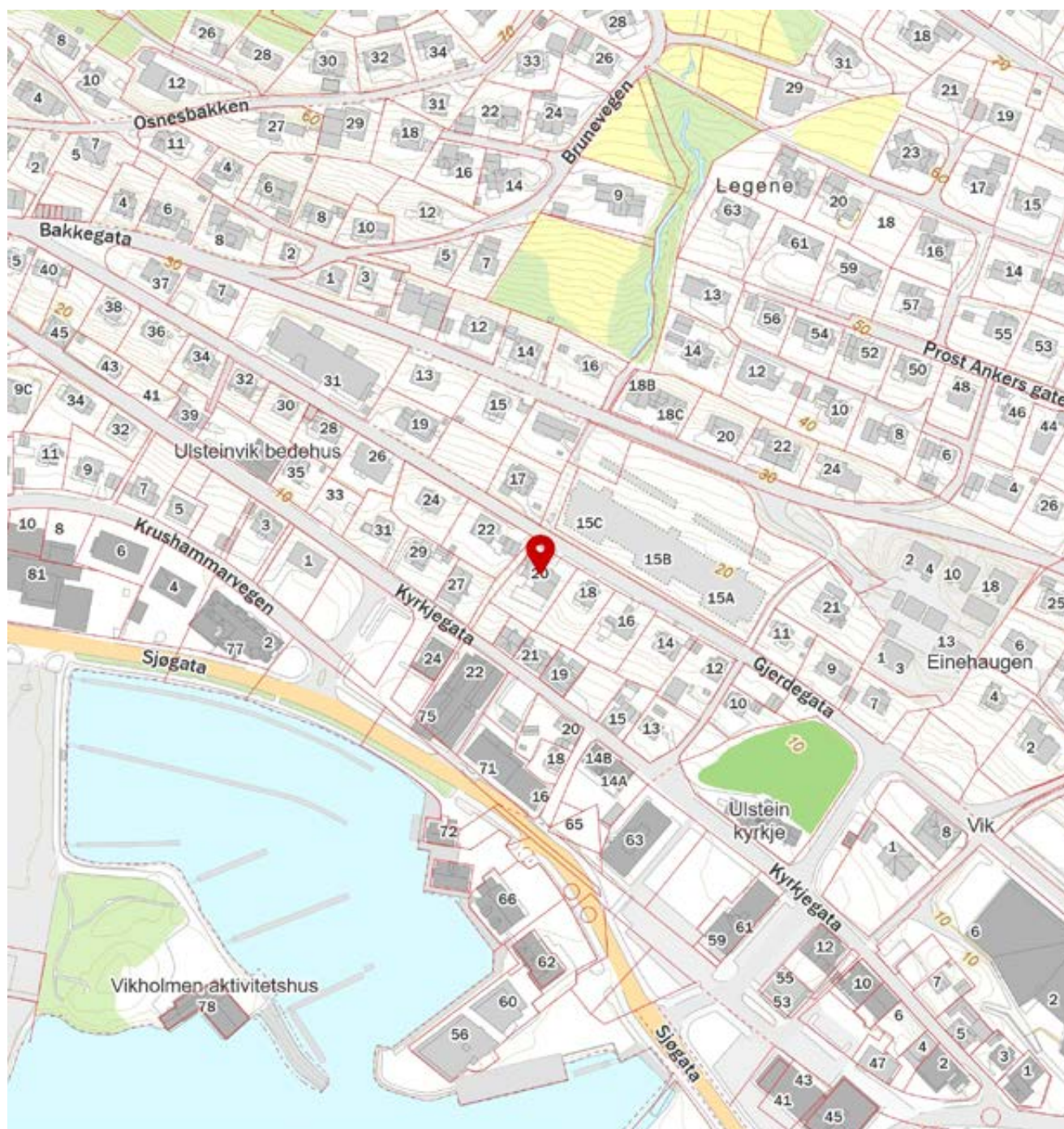


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

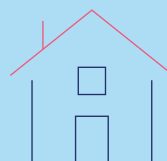
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

NOTATER

[illegible]

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0271/25

Adresse: Gjerdegata 20, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 7, bnr. 217 i
Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 93428322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/