

notar



ULSTEINVIK

Storejonmarka 22

Leilighet | BRA-i/BRA Total 63/69 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 857 340,-

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

Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Lekker og oppgradert
leilighet fra 2024 | Sentral beliggenhet |
Carport | 2 sov | Vannboren varme





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	16
Ditt nye nabolag	23
Om eiendommen	26
Vedlegg	40
Budskjema	113

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 3 750 000,-
Omkostninger	Kr 107 340,-
Totalpris	Kr 3 857 340,-
Fellesutgifter	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	63/69 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2024
Soverom	2
Etasje	2



Din megler



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

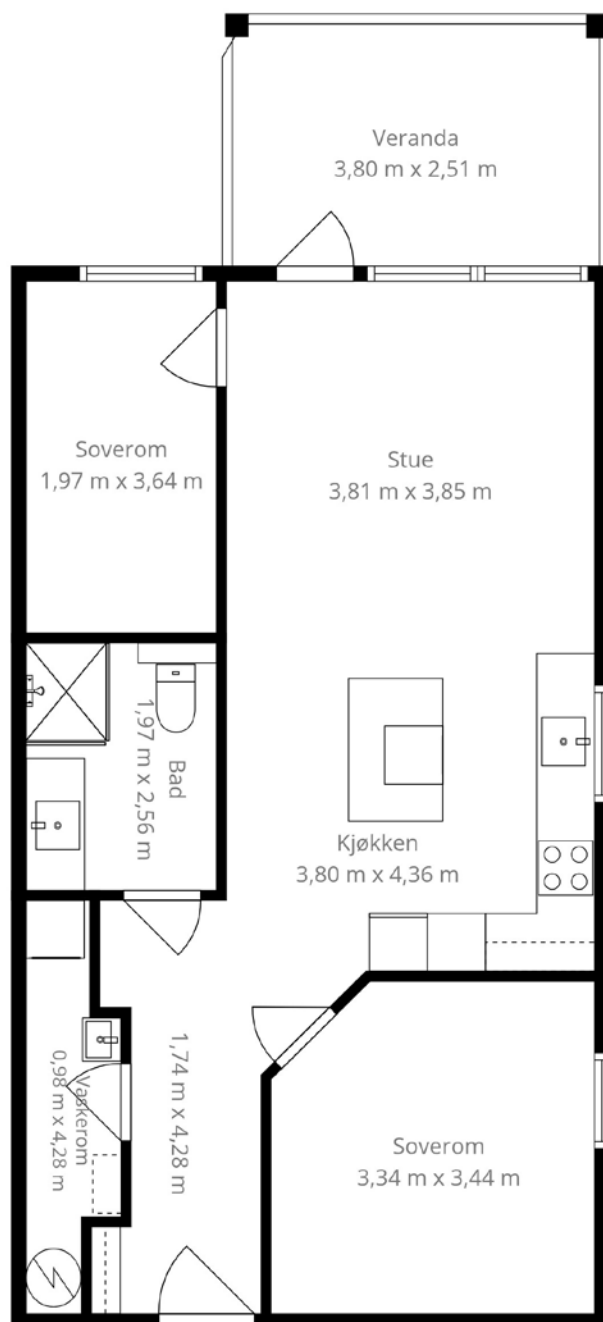
mmk@notar.no
934 28 322



Storejonmarka 22

Plantegning





Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

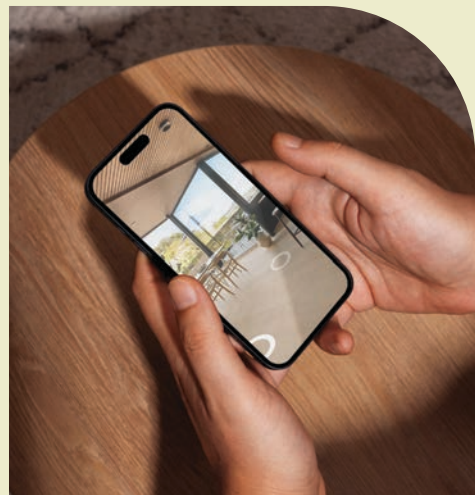
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



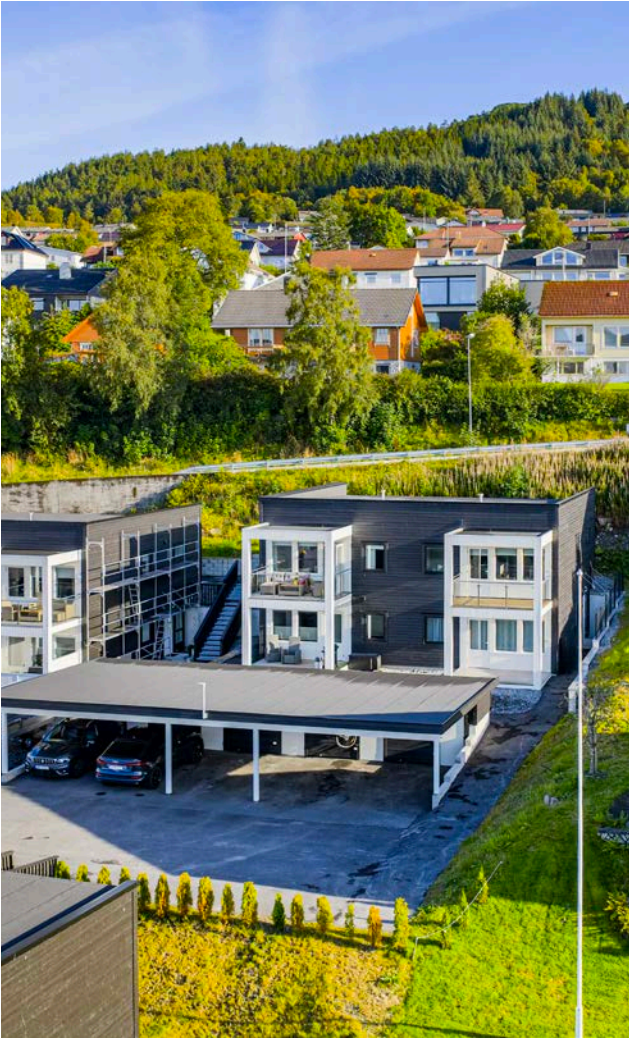














Velkommen til Storejonmarka 22

Velkommen til Storejonmarka 22!

En meget pen og påkostet leilighet fra 2024. Boligen har en sentral beliggenhet like ved Ulsteinvik sentrum med gangavstand til alle alle sentrumsfunksjoner, skoler, barnehage og turområder. Eiendommen kan også skilte med flott utsikt og gode solforhold på verandaen.

Boligen ligger i byggets andre etasje og har BRA 69 m². Planløsningen består av bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Overbygd veranda på 9 m². Carport og sportsbod på ca. 5,8 m². Ladeboks er montert i carport. Boligen holder gjennomgående god standard og er oppgradert med blant annet slette himlinger med downlights, gulvlister i lik utførelse som gulv og et stort og påkostet kjøkken med praktisk kjøkkenøy.

Sameiets uteområder er pent opparbeidet.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet mellom Bakkegata og Gjerdegata i Ulsteinvik. Fra eiendommen er det gangavstand til Ulsteinvik sentrum, skoler og barnehager. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole på Høddvoll. Eiendommen har flott utsikt og gode solforhold.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei via privat, asfaltert fellesområde.

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



Storejonmarka 22

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK

Oppdragsnummer

3-0153/26

Selger

Emma Warholm Myrene
Johannes Grønnevik

Matrikkel

Gårdsnummer 7, bruksnummer 488, seksjonsnummer 9, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Einehaugen i Ulsteinvik med orgnr.: 933740153 i Ulstein kommune.

Eieform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Energiklasse

C

Info energiklasse

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

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

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

Strømforbruk

Strømforbruk og energiforhold som fremgår av dokumentene:

Oppvarming: Elektrisitet.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue.

Den vegghengte Bosch-enheten fremstår som en elektrisk varmekjel for oppvarming av vannet i varmeanlegget.
Modell og effekt er ikke avklart.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi:
134,22 kWh/m² per år.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima:
8 098,46 kWh per år.
128,55 kWh/m² per år.

Tomt

Eiet tomt på 5.107 kvm.

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet. Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med asfalterte fellesområder, murer, trapper, lekeplass og noe beplantning.

Sameiebrøk

1/4

Takst

Tilstandsrapport datert 14.09.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår

2024

Byggemåte

FIREMANNSBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Boligbygg med flere boenheter fra 2024 med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taket er utført som flatt tak med sperrekonstruksjon og

tekket med PVC-duk, besiktiget fra bakkenivå.

ETASJESKILLE

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

VINDUER/DØRER

Vinduene er malte og med 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Overbygd veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av glass med stolper og håndløper i metall. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

VÅTROM

Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A...NA... alternativ 1, 2, 3 og 4).

Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A...NA... alternativ 1, 2, 3 og 4).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer. Kontrollmerke i skapet viser at
Elsikkerhet Vest AS utførte eltilsyn i 2026 på vegne av Eltilsynet i Linja.
Avvik: Kontrollmerket opplyser ikke om resultatet av tilsynet. Eventuelle avvik og om disse er utbedret, må avklares gjennom tilsynsrapport og eventuell bekreftelse på lukking.
Det er fremlagt dokumentasjon fra Tussa Installasjon, herunder samsvarserklæring, kursfortegnelse, tekniske data og signert

sluttkontroll. Sluttkontrollen inneholder sjekkpunkter for risikovurdering, visuell kontroll og testing av anlegget.

VIKTIG

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å få frem:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Årling kontroll av el-anlegg, alt var fint

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har ladeboks i carport, Zaptec.

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

Svar: Ja

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

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Skuleområdet Ulsteinvik

sentrum, Kyrkjegata - Legane , som er en detaljregulering datert 17.12.2015 viser at eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, konsentrerte småhus.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 4 m

Formål Veg

Delareal 45 m

Formål Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Feltnavn BFS_7

Delareal 87 m

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Delareal 625 m

Formål Lekeplass

Feltnavn f_BLK_2

Delareal 4 345 m

Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Feltnavn BKS_3

Delareal 46 m

RPHensynsonenavn H140

RPSikring Frisik

1. Bustadbygg:

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

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

Det kan byggjast terrassehus der terrengtilhøva ikkje tillet småhus. Talet på bueiningar vert då fastsett av kommunen i kvart enkelt tilfelle. Desse bygningane kan ha ei esimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. For BKS 3 kan det også byggast lavblokker i inntil 3 etg. Prosjekta skal vise god terrengmessig tilpassing. Utnyttingsgraden for desse områda er sett til maks BYA 40 %. BKS-områda skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

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

For område BKS 3 skal det utarbeidast utomhusplan. Planen skal fylgje søknad om

rammeløyve eller løyve til tiltak, og skal godkjennast saman med søknaden

Utomhusplanen skal vise:

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

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

Følgjer kommuneplanens arealdel Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 , datert 28.03.2019. Viser at eiendommen ligger i område avsatt til viderefølgning av reguleringsplan.

Kommuneplankart og reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue. Bad og vaskerom har flislagt gulv med varmekabler. Fordelerskap og teknisk utstyr for varmeanlegget er plassert på vaskerommet. Den vegghengte Bosch-enheten fremstår som en elektrisk varmekjel for oppvarming av vannet i varmeanlegget.

Modell og effekt er ikke avklart.

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

Det medfølger carport og sportsbod i felles parkeringsanlegg.

Carport og sportsbod er oppført i 2024.

Carport er beskrevet med søyler og bjelker i tre, platekledd himling og asfaltert dekke. Bodene i bakkant har utvendig liggende trekledning og separate inngangsdører.

Sportsbod er på ca. 5,8 m² med adkomst fra carport.

Vei/Vann/Kloakk

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.

Adgang til utleie

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «utbygging av boliger, felt BKS3», Storejonmarka 22, gnr. 7 bnr. 488 snr. 9, datert 17.12.2024.

Merknader:

1. Ettermontering av eldstad skal meldast til teknisk etat.
2. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinholdsverk (SSR). Ta kontakt med SSR for å bestille utstyr.
3. Det skal monterast husnummer, nr. 22 dersom dette ikkje er gjort

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder vaskerom, som i godkjente tegninger er definert som bod.

Innvendig bruksendring er et søknadspliktig tiltak.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner

bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, billedokumentasjon fremvist

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

Innhold

Eiendommen går over en plan og inneholder:

BRA-i 63 kvm: Bad, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Carport og sportsbod:

BRA-e 6 kvm: Bod

Standard

FIREMANNSBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning mot stue med slette, mørke fronter med trestruktur og metallhåndtak. Innredningen har lyse benkeplater med marmorert mønster, nedfelt sort oppvaskkum og ettgreps blande batteri. Det er kjøkkenøy med skuffeinnredning og sitteplasser. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, kjøl- og fryseskap, komfyrvakt og Waterguard. Platetoppen har integrert ventilator med kullfilter, og det er avsug i himlingen over koketoppen. Det er også glassplate på vegg bak platetoppen og belysning under overskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad:

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flis på veggene og malt innvendig tak. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og fronter i mørk treutførelse, heldekkende servant med ettgreps

blandebatteri og speil med integrert belysning. Det er vegghengt toalett med innebygd susterne. Dusjsonen er avskjermet med glass og har veggmontert blandebatteri, takdusj og hånddusj. Badet har balansert ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Rommet har nedsenket dusjsone, utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og tørketrommel er plassert i søyle. Vaskerommet har balansert ventilasjon.

OVERFLATER

Gulv: Laminat med gulvlister i lik utførelse.

Vegger: Malte gipsplater.

Himling: Malte gipsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

- Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

- Vannbåren varme: Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue. Fordelerskap og teknisk utstyr for varmeanlegget er plassert på vaskerommet. Den vegghengte Bosch-enheten fremstår som en elektrisk varmekjel for oppvarming av vannet i varmeanlegget.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder,

tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

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

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder veggmontert tv-benk, evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg,

vegglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Arealer

BRA - i: 63 m²
 BRA - e: 6 m²
 BRA totalt: 69 m²
 TBA: 9 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje
 2. etasje
 BRA-i: 63 m² Bad, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
 2. etasje
 9 m² Terrasse- og balkongareal

Carport og sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 6 m² Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten er opparbeidet med asfalterte fellesområder.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Vaskerom er omsøkt og godkjent som bod. Omgjøring fra bod til vaskerom vurderes som søknadspliktig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent hos kommunen.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 750 000,-

Verditakst

Kr 3 700 000,-

Kommunale avgifter

Kr 10 963,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 3 674,- pr 2026

Info eiendomsskatt

I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i ett år. Fritaket gjelder året etter brukstillatelsen foreligger og kun boligeiendommer. Eiendomsskattekontoret forholder seg til eiendommens tilstand per 1. januar hvert år, jf. eiendomsskatteloven § 4.

Siden eiendommen hadde fritak i 2025 er foreløpig estimat for eiendomsskatt for 2026 oppgitt.

Felleskostnader

Kr. 1 000,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer forsikring, felles strøm/utelys, sparing til fremtidig vedlikehold etc.

Formuesverdi - Primær

Kr. 874 842,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 3 499 366,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien

100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 3 750 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 93 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 107 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 857 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

1516/7/488/9:

09.05.1892 - Dokumentnr: 990155 - Utskifting

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

09.05.1892 - Dokumentnr: 990156 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

04.07.1914 - Dokumentnr: 900322 - Bestemmelse om

veg

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:26

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

21.08.1915 - Dokumentnr: 900246 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:31

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

08.01.1925 - Dokumentnr: 900395 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

08.01.1925 - Dokumentnr: 900396 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

09.11.1929 - Dokumentnr: 900579 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettighetshaver: Tussa Nett AS, 976795423.

Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

26.10.1951 - Dokumentnr: 401961 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:209

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:212

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:213

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:214

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:215

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

24.12.1951 - Dokumentnr: 402563 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:216
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

15.12.1952 - Dokumentnr: 402703 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:211
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

22.09.1953 - Dokumentnr: 402278 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:223
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

09.12.1954 - Dokumentnr: 403209 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:222
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

16.12.1954 - Dokumentnr: 403316 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

16.12.1954 - Dokumentnr: 403319 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

16.12.1954 - Dokumentnr: 403324 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

02.05.1956 - Dokumentnr: 400796 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:255
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

24.10.1962 - Dokumentnr: 402944 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:321
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

29.05.1963 - Dokumentnr: 401430 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:331
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

26.06.1964 - Dokumentnr: 401966 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:350
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

24.07.1967 - Dokumentnr: 402226 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:402
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens utnyttelse av eiendommen.

08.05.1969 - Dokumentnr: 101594 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens

utnyttelse av eiendommen.

21.06.1969 - Dokumentnr: 102276 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:432
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens
utnyttelse av eiendommen.

28.09.1970 - Dokumentnr: 103615 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:212
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens
utnyttelse av eiendommen.

23.07.1971 - Dokumentnr: 103106 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens
utnyttelse av eiendommen.

15.02.1972 - Dokumentnr: 100768 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:536
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens
utnyttelse av eiendommen.

28.02.1973 - Dokumentnr: 101020 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:433
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens
utnyttelse av eiendommen.

02.12.1974 - Dokumentnr: 107332 - Bestemmelse om
vannledn.
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens
utnyttelse av eiendommen.

02.12.1974 - Dokumentnr: 107332 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:562

Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre bestemmelse uten betydning for dagens
utnyttelse av eiendommen.

10.03.2005 - Dokumentnr: 3286 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:488
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2024 - Dokumentnr: 972216 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:7 Bnr:331
Bestemmelse om avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere
BEstemmelse om felles avkjørsel/veirett for
eiendommen

04.12.2024 - Dokumentnr: 2328164 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Rett til å vedlikeholder teknisk anlegg på eiendommen.

04.12.2024 - Dokumentnr: 2328164 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om kabelskap
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Rett til å vedlikeholder teknisk anlegg på eiendommen.

04.12.2024 - Dokumentnr: 2328164 - Bestemmelse om
spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Rett til å vedlikeholder teknisk anlegg på eiendommen.

04.12.2024 - Dokumentnr: 2328164 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Bestemmelse om vegggrøfter, vegskråninger og
skjeringer
Bestemmelse om sluk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Rett til å vedlikeholder teknisk anlegg på eiendommen.

04.12.2024 - Dokumentnr: 2328164 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett og plikt til å delta i opparbeiding
av fellesareal

05.01.2024 - Dokumentnr: 945946 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/20

Grunnboksdato

28.09.2026

Forsikringsselskap

VENO FORSIKRINGSMEGLING AS

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Vedtatte kostnadsøkninger:

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i
generalforsamling eller av styret kan medføre økning i
felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige
vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på
f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter
m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker
manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil
kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forretningsfører

Jarle Løken

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle
interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av
disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv

om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

29.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	45 000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. - Privatvisninger faktureres ikke)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det ikke 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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

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

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

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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.

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Storejonmarka 22

Vedlegg

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

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK
 ULSTEIN kommune
 gnr. 7, bnr. 488, snr. 9

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 14.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1408

Eiendomsverdi ref nr: VG9724

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 straffeansvar.

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med PVC-duk. Besiktiget fra bakkenivå.
Det er flatt tak med sperrekonstruksjon.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med bordkledning.
Vinduene er malte og med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Overbygd veranda på ca. 9 m2 oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av glass med stolper og håndløper i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himling er kledd med malte gipsplater.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, billedokumentasjon fremvist
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad
Det er fremlagt gjennomføringsplan og bilder av membranoppbrett ved dør samt membran rundt sluk (mansjett). Ferdigattest og konkret dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke fremlagt.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler. Oppkant med membran ved dør er dokumentert med bilde, og nedsenket dusjsone vurderes som tilfredsstillende med hensyn til fallforhold.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Badet har vegghengt servantinnredning med skuffer og fronter i mørk treutførelse, heldekkende servant med ettgrep blandebatteri og speil med integrert belysning. Det er vegghengt toalett med innebygd susterne. Dusjonen er avskjermet med glass og har veggmontert blandebatteri, takdusj og hånddusj.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Etasje › Vaskerom

Det er fremlagt gjennomføringsplan og bilder av membran rundt sluk og slukmansjett. Ferdigattest og konkret dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke fremlagt.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler. Oppkant med membran ved dør er dokumentert med bilde, og nedsenket dusjsone vurderes som tilfredsstillende med hensyn til fallforhold.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og plastsluk.
Vaskerommet har utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin, og vaskemaskin og tørketrommel er plassert i søyle. I rommet er det også plassert varmtvannsbereder og fordelerskap for vannbåren varme.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Innredningen har slette, mørke fronter med trestruktur og metallhåndtak. Lyse benkeplater med marmorert mønster, nedfelt sort oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenøy med skuffeinnredning og sitteplasser. Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, kjøll- og fryseskap. Det er komfyrvakt og Waterguard.

Det er innbygde ovner og platetopp med integrert ventilator. Glassplate på vegg bak platetoppen og belysning under overskap. Det er integrert kullfilter i koketoppen. I himlingen over koketoppen er det avsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue.
Fordelerskap og teknisk utstyr for varmeanlegget er plassert på vaskerommet. Den vegghengte Bosch-enheten fremstår som en elektrisk varmekjel for oppvarming av vannet i varmeanlegget. Modell og effekt er ikke avklart.
Sikringsskap med automatsikringer. Kontrollmerke i skapet viser at Elsikkerhet Vest AS utførte eltilsyn i 2026 på vegne av Eltilsynet i Linja.
Det er fremlagt dokumentasjon fra Tussa Installasjon, herunder samsvarserklæring, kursfortegnelse, tekniske data og signert sluttkontroll. Sluttkontrollen inneholder sjekkpunkter for risikovurdering, visuell kontroll og testing av anlegget.
Kontrollmerket opplyser ikke om resultatet av tilsynet. Eventuelle avvik og om disse er utbedret, må avklares gjennom tilsynsrapport og eventuell bekreftelse på lukking.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Vaskerom er omsøkt og godkjent som bod. Omgjøring fra bod til vaskerom vurderes som søknadspliktig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent hos kommunen.

Carport og sportsbod

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

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

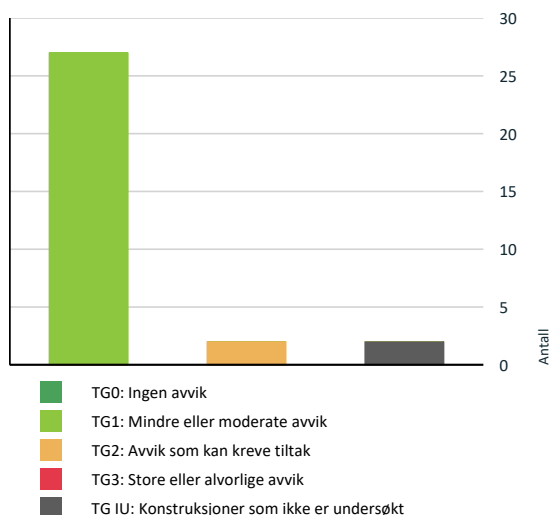
Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med PVC-duk. Besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags glass.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygd veranda på ca. 9 m2 oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av glass med stolper og håndløper i metall.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med malte gipsplater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, bildedokumentasjon fremvist

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt gjennomføringsplan og bilder av membranoppbrett ved dør samt membran rundt sluk (mansjett). Ferdigattest og konkret dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler. Oppkant med membran ved dør er dokumentert med bilde, og nedsenket dusjsone vurderes som tilfredsstillende med hensyn til fallforhold.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt servantinnredning med skuffer og fronter i mørk treutførelse, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Det er vegghengt toalett med innebygd susterne. Dusjsonen er avskjermet med glass og har veggmontert blandebatteri, takdusj og hånddusj.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt gjennomføringsplan og bilder av membran rundt sluk og slukmansjett. Ferdigattest og konkret dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler. Oppkant med membran ved dør er dokumentert med bilde, og nedsenket dusjsone vurderes som tilfredsstillende med hensyn til fallforhold.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og plastsluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin, og vaskemaskin og tørketrommel er plassert i søyle. I rommet er det også plassert varmtvannsbereider og fordelerskap for vannbåren varme.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Innredningen har slette, mørke fronter med trestruktur og metallhåndtak. Lyse benkeplater med marmorert mønster, nedfelt sort oppvaskkum og ettgreps blandeblender. Kjøkkenøy med skuffeinnredning og sitteplasser. Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, kjøle- og fryseskap. Det er komfyrvakt og Waterguard.

Det er innbygde ovner og platetopp med integrert ventilator. Glassplate på vegg bak platetoppen og belysning under overskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert kullfilter i koketoppen. I himlingen over koketoppen er det avsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue. Fordelerskap og teknisk utstyr for varmeanlegget er plassert på vaskerommet. Den vegghengte Bosch-enheten fremstår som en elektrisk varmekjel for oppvarming av vannet i varmeanlegget. Modell og effekt er ikke avklart.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Kontrollmerke i skapet viser at Elsikkerhet Vest AS utførte eltilsyn i 2026 på vegne av Eltilsynet i Linja.

Det er fremlagt dokumentasjon fra Tussa Installasjon, herunder samsvarserklæring, kursfortegnelse, tekniske data og signert sluttkontroll. Sluttkontrollen inneholder sjekkpunkter for risikovurdering, visuell kontroll og testing av anlegget.

Kontrollmerket opplyser ikke om resultatet av tilsynet. Eventuelle avvik og om disse er utbedret, må avklares gjennom tilsynsrapport og eventuell bekreftelse på lukking.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Carport og sportsbod



Anvendelse

Biloppstilling og bod

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse

Sportsbod:

Bod på ca. 5,8 m² med adkomst fra carport. Rommet har betonggulv, vegger med malte overflater og OSB-plater samt malt himling. Boden er innredet med lagerhyller og har elektrisk belysning. Lagrede gjenstander begrenser tilkomsten til deler av gulv og vegger.

Carport:

Carport med søyler og bjelker i tre, platekledd himling og asfaltert dekke. Bodene i bakkant har utvendig liggende trekledning og separate inngangsdører.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m²/63 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken

*Andre bygg: Carport og sportsbod
Bruksareal andre bygg: 6 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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.

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 000 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 700 000 Konklusjon markedsverdi 3 700 000
---	--

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sjøgata 36 ,6065 ULSTEINVIK 51 m² 2015 1 sov	03-04-2025	3 100 000	3 260 000	15 506	3 275 506	64 226
2 Gjerdegata 31 ,6065 ULSTEINVIK 45 m² 2018 1 sov	12-08-2026	2 490 000	2 500 000		2 500 000	55 556
3 Storejonmarka 5 ,6065 ULSTEINVIK 82 m² 2024 3 sov	18-06-2025	4 250 000	4 200 000		4 200 000	51 220
4 Storegjerdet 17 ,6065 ULSTEINVIK 58 m² 2012 2 sov	04-11-2025	2 590 000	2 800 000		2 800 000	45 902
5 Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK 72 m² 2007 1 sov	15-04-2025	3 590 000	3 500 000		3 500 000	44 872
6 Gjerdegata 31 ,6065 ULSTEINVIK 66 m² 2018 2 sov	04-06-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	42 647
7 Storegjerdet 15 ,6065 ULSTEINVIK 58 m² 2012 1 sov	12-06-2025	2 490 000	2 550 000		2 550 000	41 803
8 Storegjerdet 31 ,6065 ULSTEINVIK 58 m² 2013 1 sov	14-07-2025	2 550 000	2 550 000		2 550 000	41 803
9 Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK 78 m² 2007 1 sov	02-02-2025	3 200 000	3 100 000		3 100 000	39 744
10 Vikegjerde 22B ,6065 ULSTEINVIK 94 m² 1996 2 sov	18-08-2026	3 500 000	3 400 000		3 400 000	36 170

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 600 000

Carport og sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport og sportsbod	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 720 000

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

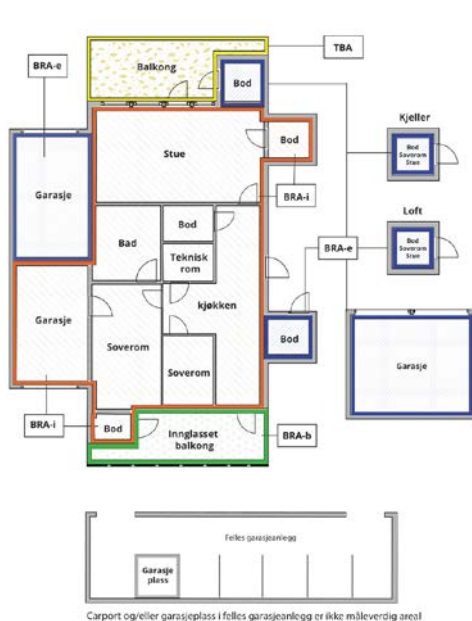
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	9
SUM	63				9
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, vaskerom, soverom, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er omsøkt og godkjent som bod. Omgjøring fra bod til vaskerom vurderes som søknadspliktig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er oppført i 2024. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Carport og sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Emma Warholm Myrene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	7	488		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storejonmarka 22

Hjemmelshaver

Myrene Emma Warholm, Grønnevik Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av firemannsbolig i Ulsteinvik.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med asfalterte fellesområder.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	23.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storejonmarka 22 , 6065 ULSTEINVIK
Gnr 7 - Bnr 488
1516 ULSTEIN

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

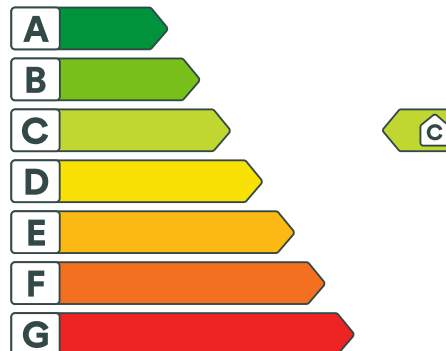
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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



Energiattest



Adresse Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK	
Dato for energimerking 22.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-357855
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301099544
Gårdsnummer 7	Bruksnummer 488
Seksjonsnummer 9	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 63,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
134,22



Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK

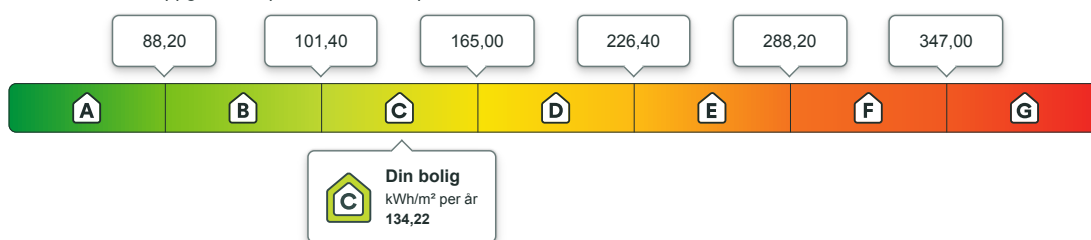


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
8 098,46

kWh/m² per år
128,55

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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

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



Storejonmarka 22, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér inne Temperaturen

Ha en moderat inne Temperatur, 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0153/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johannes Grønnevik	Emma Warholm Myrene
Gateadresse	
Storejonmarka 22	
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?	
Ar	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Veno Forsikringsmegling
Polise/avtalnr.	

Document reference: 3-0153/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JG, EWM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JG, EWM

2

Document reference: 3-0153/26

- 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0153/26

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0153/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Grønnevik	e1273bd95a09010d3c05a 5453eb4d0456933bd5b	13.09.2026 10:37:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Warholm Myrene	6bf70240d1c63c372e862 66a60d588a1acd4bb0b	13.09.2026 10:40:30 UTC	Signer authenticated by One time code

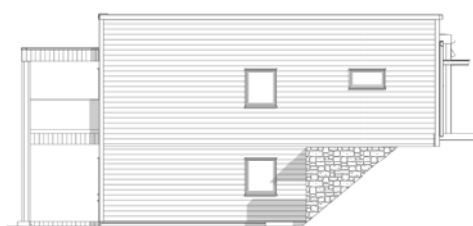
Document reference: 3-0153/26

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

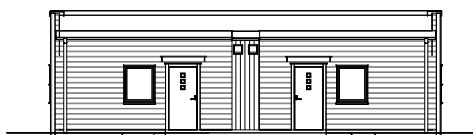
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



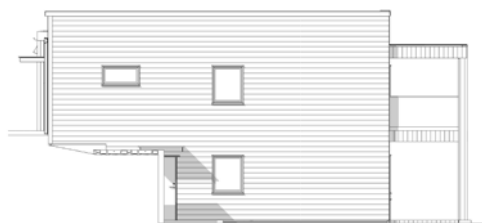
Fasade 1
1 : 100



Fasade 2
1 : 100



Fasade 3
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

Rev.	Dato	Revisjon	Sign.
1	11.01.2023	Prosjektstart	Bhelt
2	19.01.2023	Endring	Bhelt

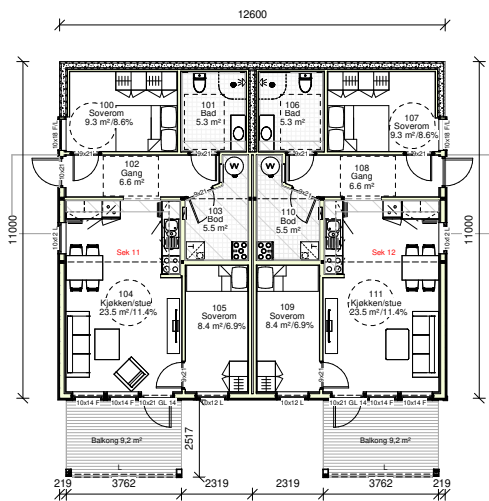


TILTAKSHAVER:	Tømrer Prosjekt AS
BYGGEPLASS:	Bakkegata
Gjnr/Bnr:	
KOMMUNE:	6065 Ulsteinvik

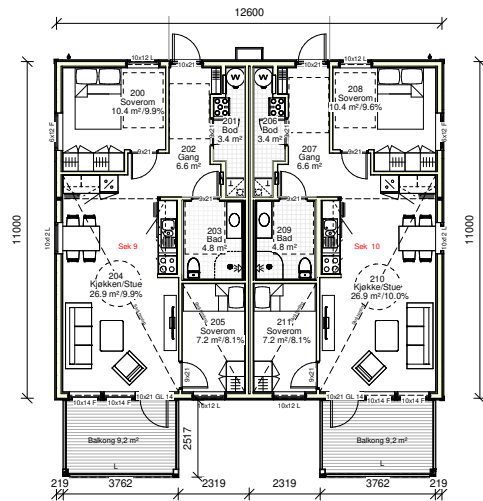
TEGN. TITTEL:	Fasade	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	477 Bakkegata Hus 3				
ARKITECT DESIGN:	H.Hellne/B.Hellne	DATE:	10.01.2023	TEGN:	Bhelt
		PROSJEKT NR:	477	TEGN. NR:	477/A108

02.02.2023 10:45:43

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



1.etg
1 : 100



2.etg
1 : 100

Rev.	Dato	Revisjon	Sign.
1	11.01.2023	Prosjektstart	Bhelt
2	19.01.2023	Godkjenning	Bhelt



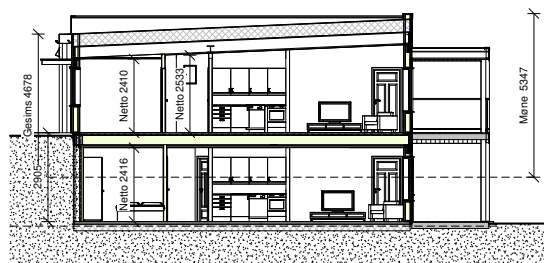
TILTAKSHVERV	Tømrer Prosjekt AS
BYGGEPLASS	Bakkegata
G.m/B.m	
KOMMUNE	6065 Ulsteinvik

TEK. TITTEL	Plantegning	TILTAKSART	Enebolig	MÅL	1 : 100
PROSJEKT	477 Bakkegata Hus 3				
ARKIT. DESIGN	H.Hellme/B.Hellme	TEGN	Bhelt	PROSJEKT NR.	477/A109
DATO	10.01.2023			TEGN NR.	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømmer Service AS eller Tømmer Prosjekt AS ikke medvirker i.



Perspektiv 1



Snitt A 1-100
1 : 100

BYA
Area

160.9 m²

BRA	
Name	Area

Seksjon 1	63.1 m ²
Seksjon 2	63.1 m ²
Seksjon 3	62.3 m ²
Seksjon 4	62.3 m ²
	250.8 m ²



Perspektiv 2

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = Limtre/ S = Ståldrager/ SG = Sikkerhetsglass
- L = Lukkevindu/ F = Fastkarmvindu
- Brann: Sjå egne brannplaner
- Grunn/ betong dimensjonering må vurderes på plassen etter tomteforhold
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Lystransmisjon 0,7
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Forutsetninger: Std. Detaljer om ikke annet er oppgitt.
- Forankring Std. detaljer/ NBI 520.241 Vindforankring av trehus.

På 1: 100 tegninger skal det i tillegg være tabell som viser areal BRA for kvar bolig samt areal BYA for bygningen

Rev.	Dato	Revisjon	Sign.
1	11.01.2023	Arbeidsbegreper	[Signature]



TILTAKSHAVER:	Tømmer Prosjekt AS
BYGGEPLASS:	Bakkegata
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	6065 Ulsteinvik

TEK. NR./D.D.:	Snitt og perspektiv	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	477 Bakkegata Hus 3				
ARKITEKT DESIGN:	H.Hellme/B.Hellme	DATO:	10.01.2023	TEGN:	Bhell
				PROSJEKT NR:	477
				TEGN NR:	477/A110

02.02.2023 10:46:02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



Fasade 1 farge
1 : 100



Fasade 2 farge
1 : 100



Fasade 3 farge
1 : 100



Fasade 4 farge
1 : 100

Rev.	Dato	Revisjon	Sign.
1	11.01.2023	Prosjektstart	Bhelt
2	19.01.2023	Endring	Bhelt

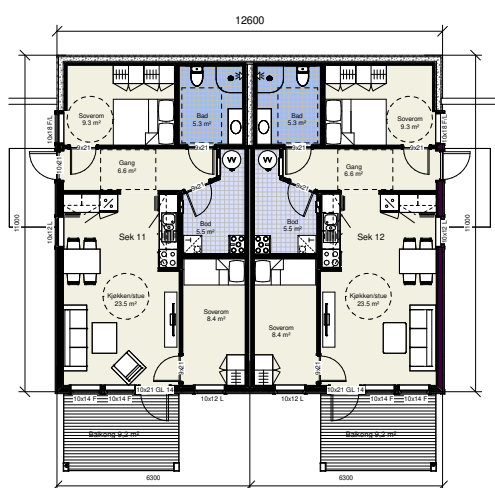


TILTAKSHVER	Tømrer Prosjekt AS
BYGGEPLASS	Bakkegata
G.nr/B.nr	
KOMMUNE	6065 Ulsteinvik

TEGN. TITTEL	Fasade med farge	TILTAKSART	Enebolig	MÅL	1 : 100
PROSJEKT	477 Bakkegata Hus 3				
ARKITEKT DESIGN	H.Hellne/B.Hellne	DATO	10.01.2023	TEGN	Bhelt
PROSJEKT NR	477	TEGN NR	477/A111		

02.02.2023 10:46:47

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



1.etg Farge
1 : 100



2.etg Farge
1 : 100

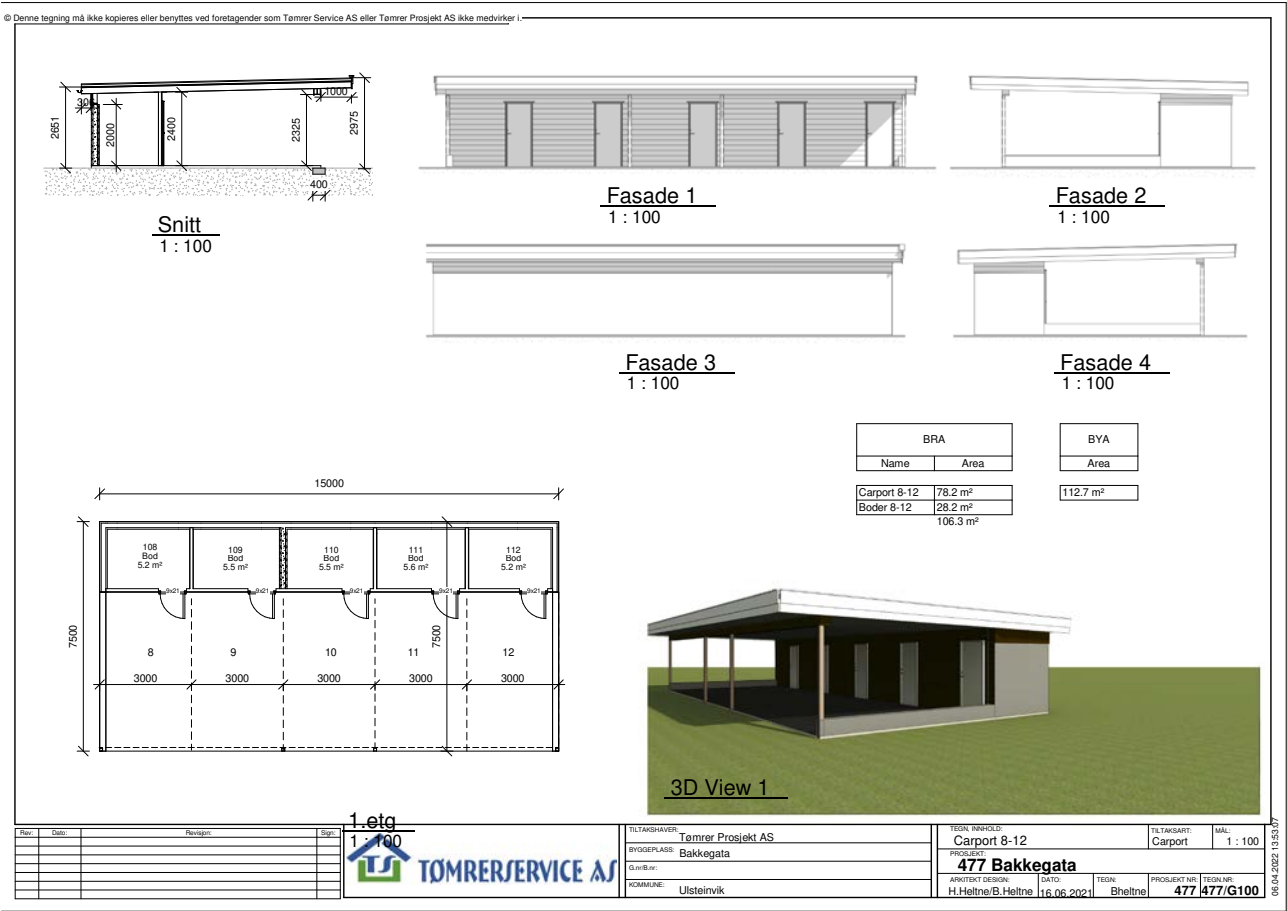
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.
1	11.01.2023	Prosjektstart	Bhelt
2	19.01.2023	Endring	Bhelt



TILTAKSHVER:	Tømrer Prosjekt AS
BYGGEPLASS:	Bakkegata
G.m/B.m:	
KOMMUNE:	6065 Ulsteinvik

TEK. INNHOLD:	Plantegning med farge	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	477 Bakkegata Hus 3	PROSJEKT NR:	477	TEGN NR:	477/A112
ARKITECT DESIGN:	H.Heltne/B.Heltne	DATO:	10.01.2023	TEGN:	Bhelt

02.02.2023 10:46:45



VEDTEKTER FOR SAMEIGET EINEHAUGEN I ULSTEINVIK

Vedtatt ved etablering av sameiet i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiget Einehaugen i Ulsteinvik, og har gårdsnummer 7 og bruksnummer 488 i Ulstein kommune. Sameiet blir opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til kommunens tinglyste seksjoneringsvedtak.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom sameiet har krav om tilrettelagt parkering, skal tilrettelagte parkeringsplasser være forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til

plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer med personlige varamedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styreleder tjenestegjør i ett år mens styremedlemmene/varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Det fastsettes at seksjonseierne forpliktes av underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

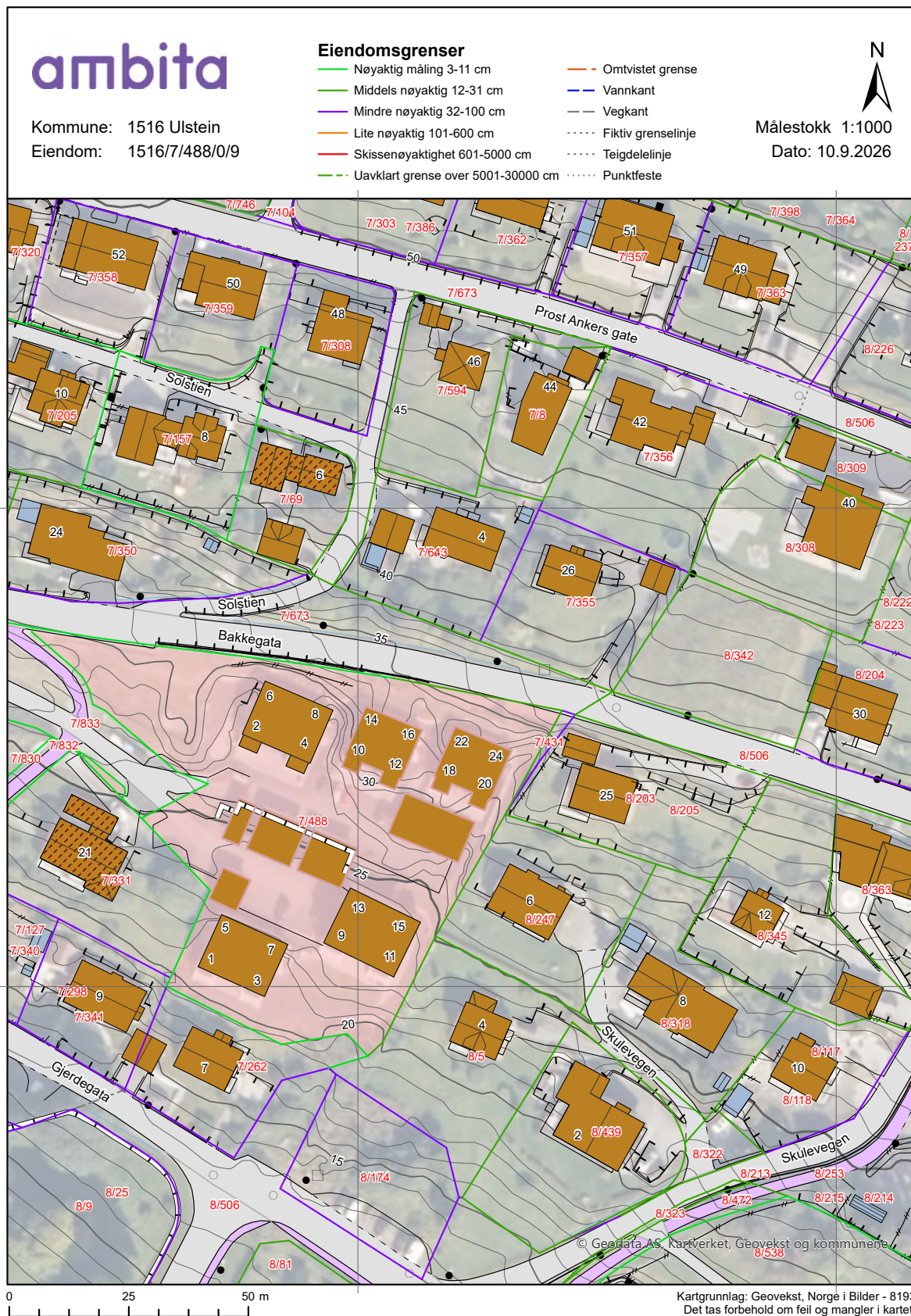
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Volda den 01.02.2023

Odd Martin Lindvik Velsvik
Tømrer Prosjekt AS



ambita

Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/7/488/0/9

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 10.9.2026



Tegnforklaring

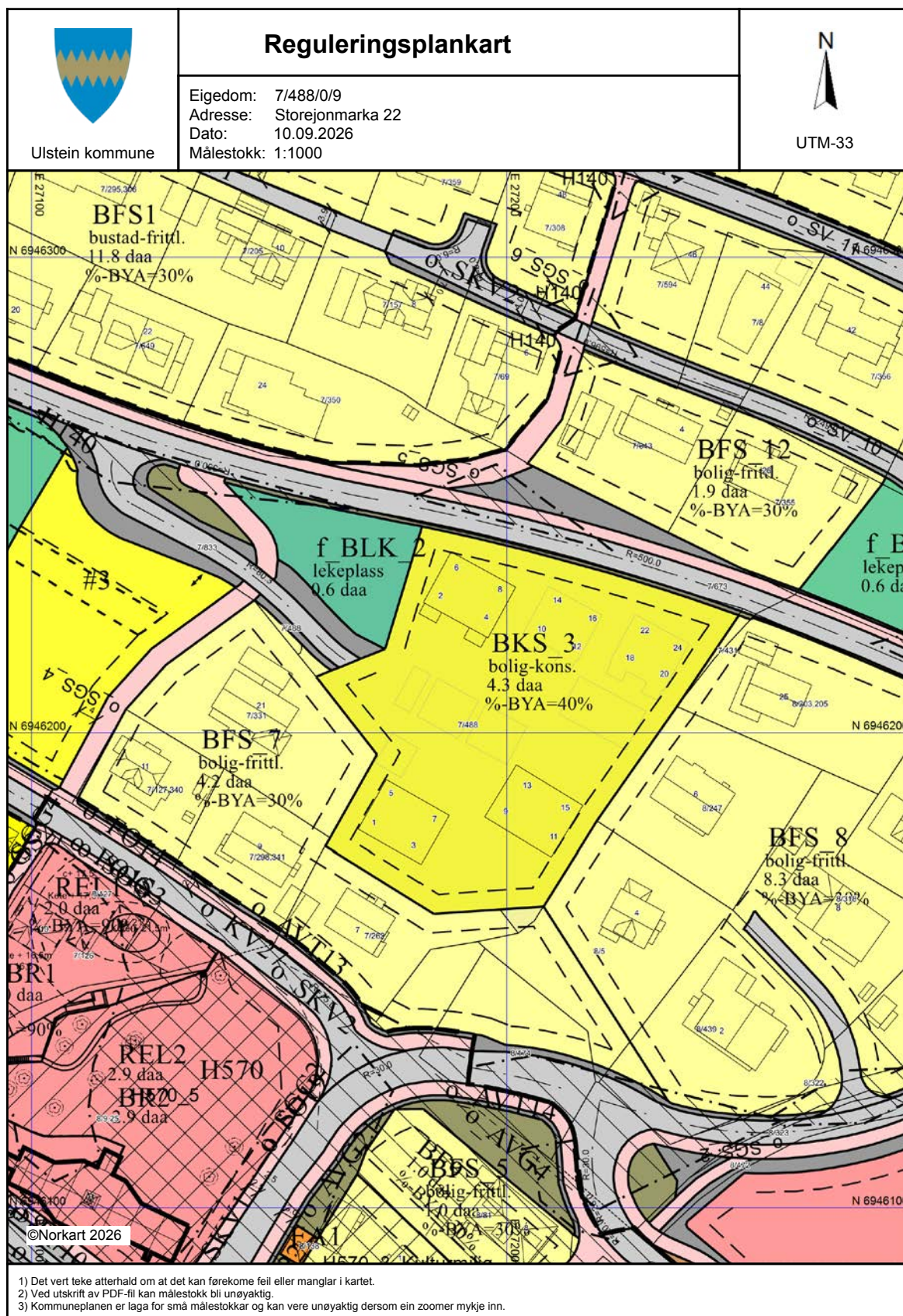
	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
Frittliggende småhusbustad	
Konsentrert småhusbustad	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)	
Kjøreveg	
Anna veggrunn	
Gangveg	
Torg	
Parkeringsplass	
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)	
Park	
Anna friområde	
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)	
Bustader - frittliggende småhus	
Bustader - frittliggende småhus	
Bustader - konsentrert småhus	
Bustader - blokker	
Sentrumsformål	
Tenesteyting	
Tenesteyting	
Kyrkje/anna religionsutøving	
Kyrkje/anna religionsutøving	
Energianlegg	
Energianlegg	
Leikeplass	
Bustad/forretning/kontor	
Bustad/forretning/kontor	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	
Veg	
Kjøreveg	
Kjøreveg	
Fortau	
Fortau	
Torg	
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	
Tekniske bygninger/konstruksjoner	
Kollektivhaldeplass	
Parkering	
Parkeringsplassar	
Parkeringsplassar	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
Turdrag	
Park	
Park	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
Faresone - Flomfare	
Sikringsone - Frisikt	
Sikringsone - Frisikt	
Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442	
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442	
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442	
Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging	
Gjennomføringsone - Fomying	
Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø	
Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø	
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)	
Føresegnsområde	
Føresegnsområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
Sikringssonегrense	
Sikringssonегrense	
Støysonegrense	
Støysonegrense	
Angittomsynsgrense	
Angittomsynsgrense	
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	
Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast	
Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast	
Byggjegrænse	
Byggjegrænse	
Planlagt bustad	
Planlagt bustad	
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	
Målelinje/avstandslinje	
Målelinje/avstandslinje	
Avkjørsel	
Avkjørsel	
Eksisterande tre som skal bevarast	
Eksisterande tre som skal bevarast	
Påskrift feltnavn	
Påskrift feltnavn	
Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Påskrift areal	
Påskrift areal	
Påskrift utnytting	
Påskrift utnytting	
Påskrift breidde	
Påskrift breidde	
Påskrift radius	
Påskrift radius	
Påskrift kotehøgde	
Påskrift kotehøgde	
Påskrift plantilbehør	
Påskrift plantilbehør	
Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift	
Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift	



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNEN TIL DETALJREGULERING FOR

Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane
PlanID: 20130002

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

Områdeomtale/plangrense:

I nord: Brunevegen, Prost Ankers gate/Vikebakkvegen

I aust: del av skuleområdet, Vikelva

I sør: Sjøgata, Kyrkjegata, Bjørndalsvegen

I vest: Bakkegata

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

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

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

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

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

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

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

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

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

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

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

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

Detaljregulering for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane. Føresegner dat. 24.03.2014, sist rev. 22.11.2024. Vedtekte av Ulstein kommunestyre 17.12.2015, sak KST PS 15/107 Side 1

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

Grøntstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

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

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

- Vern av kulturminne, LKM

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

- Naturområde i sjø og vassdrag, VNV

Omsynssoner (PBL § 12-6)

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

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

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

Kommuneplan godkjend 21.06.2011.

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

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

1. Bustadbygg:

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

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

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

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

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

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

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

b. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 17)

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

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

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

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

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

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

BKS-områda skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

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

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

Utomhusplanen skal vise:

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

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

d. Bustader – blokker (BB)

Innanfor område BB tillatast 3 leilegheitsbygg med inntil 18 bueiningar i kvar. Leilegheitsbygga skal ha god terrengmessig tilpassing.

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

Utnyttingsgrad er maks %-BYA=60%.

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

Bygningane skal gjevast ei god form og høveleg materialbruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal leggst vekt på miljø- og klimavennlege løysingar.

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

Innanfor området kan det oppførast nødvendige tekniske innretningar.

Innanfor området skal det plantast nye tre som tilpassast eigedomen.

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

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

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

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

2. Tenesteyting:

a. Tenesteyting BOP 1 - BOP 3

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

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

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

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

b. Tenesteyting BOP 4

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

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

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

Bygg skal plasserast innanfor byggegrense.

3. Forsamlingslokale BFL

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

4. Energianlegg BE

I området kan førast opp trafokiosk for kabla høgspenningsanlegg.

5. Leikeplass BLK og f_LEK

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

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

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

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

6. Kombinert formål- Bustad/Forretning/Kontor

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

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

Bygga skal plasserast innanfor dei viste formålsgrensene, og vert tillate oppførte i 5 etasjar. Plan 5 skal vere inntrekt og skal maksimalt utgjere 80 % av underliggjande etasje.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=70 %.

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

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

balkongar knytt til husvære skal støynivået ikkje overskride 55 dBA.

Det skal ved utbygging takast hensyn til at tilkomst til parkeringsanlegg i område GP/SPH skal gå gjennom området.

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

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

Gesims-/mønehøgda skal ikkje overstige 12 m.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=40%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 - UTEAREAL

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

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

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

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

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

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

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

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

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

Område for Kulturvern LKM 1

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

kulturminne.

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

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

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

§ 12 - Omsynssoner (PBL § 12-6)

1. Sikringssone - Frisikt H140

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

2. Angitt omsynssone H570_1 og H570_2, Bevaring kulturmiljø

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

3. Angitt omsynssone H570_3, Bevaring kulturmiljø

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

4. Støysone H220_1 og H220_2

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

1442 og krav i støyrapport (Multiconsult 14.05.24).

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

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

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

- Multiconsult, støyrapport datert 14.05.24
- Dimco, plan- og profilteikningar datert 31.05.24
- Norconsult - Geotekniske grunnundersøkelser datert 11.01.24
- Norconsult - Geotekniske vurderinger datert 08.02.24

Nabolagsprofil

Storejonmarka 22 - Nabolaget Osnes øvre/Bugarden - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Ulsteinvik Bakkegata Linje 301	2 min 0.2 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	30 min
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) 447 elever, 27 klasser	4 min 0.4 km
Ulstein skule (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	4 min 2.3 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) 324 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	23 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Arena Ulstein	5 min
🚗 Quality Hotel Ulstein	12 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

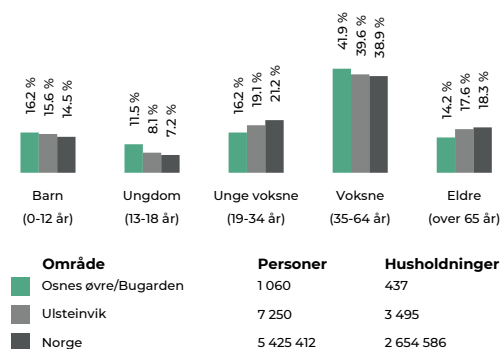
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km
Sætra barnehage (0-5 år) 43 barn	15 min 1.1 km
Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år) 37 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Ulsteinvik	11 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 2026

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

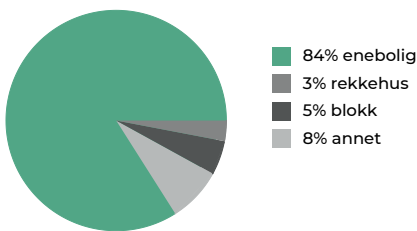
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

 Ulstein barneskole ballbinge Ballspill	4 min  0.3 km
 Ulsteinvik skole Aktivitetshall, fotball	4 min  0.3 km
 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	9 min 
 Aktiv Trening Ulstein Varleite	5 min 

Boligmasse



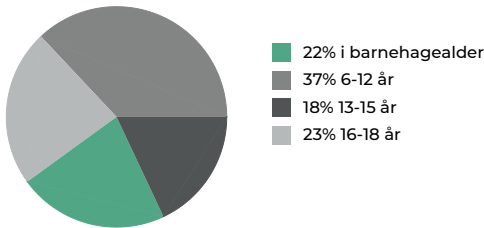
«Boligområde med nærhet til fjellet i rolige omgivelser. Hyggelig naboskap og stille nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

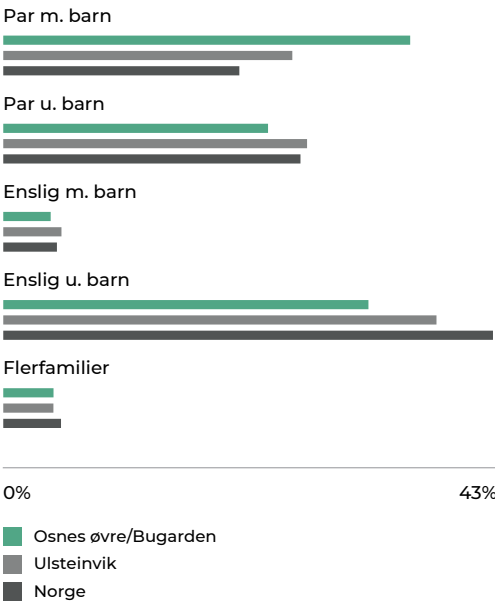
Varer/Tjenester

 Blåhuset	6 min 
 Apotek 1 Ulstein	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

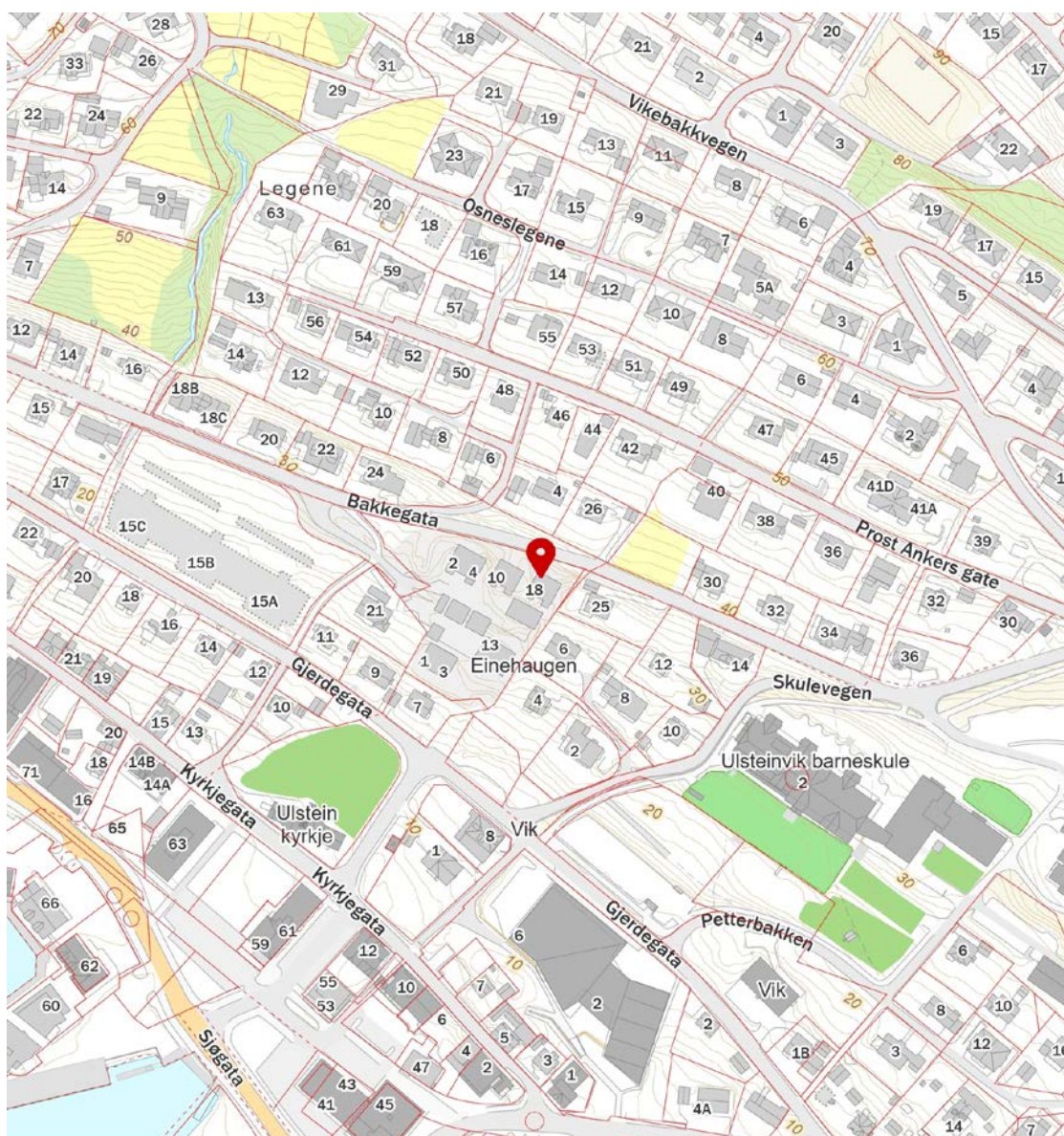
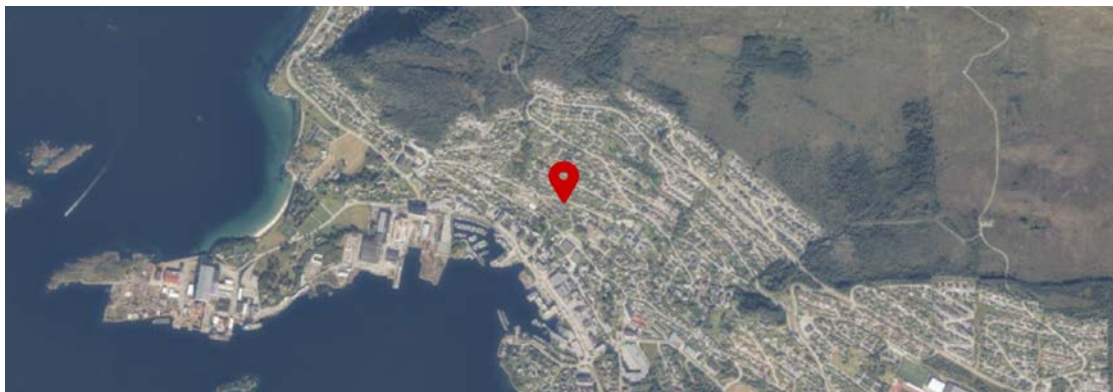


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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

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

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

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

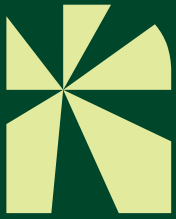
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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