

Bjørndalvegen 2A

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 1 890 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 33/36 kvm Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Bjørndalvegen 2A

ULSTEINVIK - Moderne og lettstelt leilighet fra 2020 i sentrum | Vannboren varme | Heis | Balkong |

Adresse	Bjørndalvegen 2A 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 1 890 000,-
Omkostninger	Kr 60 240,-
Totalpris	Kr 1 950 240,-
Fellesutgifter	Kr 1 869,-
BRA-i/BRA Total	33/36 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2020
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til en stilren og arealeffektiv leilighet fra 2020, beliggende svært sentralt i Ulsteinvik.

Med sine 33 kvm er boligen smart planlagt og gir en moderne og komfortabel bokvalitet – perfekt for førstegangskjøper, enslig, pendler eller som utleieobjekt.

Leiligheten fremstår med gjennomgående moderne standard og tidsriktige materialvalg. Åpen stue- og kjøkkenløsning skaper en luftig og sosial sone, med gode lysforhold og praktiske løsninger. Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte hvitevarer og god skaplass til størrelsen.

En attraktiv bolig – Her bor du midt i sentrum med umiddelbar nærhet til butikker, kaféer, kollektivtransport, servicetilbud og alt Ulsteinvik har å by på.

Er dette ditt nye hjem?

Boligen har virtuell visning.

Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Hedda Nedreli

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	87

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning













Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Bjørndalsvegen i Ulsteinvik sentrum, og har en sentral beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, barnehage og barn/ungdomsskole.

I noe lenger avstand fra eiendommen finner man idrettsanlegg og videregående skole, noe som gir gode muligheter for fritidsaktiviteter og utdanning.

ADKOMST

Adkomsten til eiendommen er via offentlig adkomstvei, og har kommunal parkeringskjeller.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bjørndalvegen 2A, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0011/26

SELGER

Kurt Brandal

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 84, seksjonsnummer 1, ,
ideell andel 1/1.

i Sameiet Bjørndalvegen Park; med orgnr.: 925061859 i
Ulstein kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.939 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte arealer, plenarealer, betong platter, trapper, forstøtningsmurer med rekkverk og gjerde. Tomten har begrenset utsikt og solforhold.

SAMEIEBRØK

34/2940

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.02.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - Utvendig

GRUNN OG FUNDAMENTER

Bygningen er en leilighet i et leilighetsbygg oppført i 2020. Grunnmur og fundamenter er av betong. Etasjeskillene er av betongelementer med påstøp av betong.

YTTERVEGGER

Ytterveggene er i bindingsverk med malte fasadeplater.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er i tre, med takteking av papp og innvendige taknedløp.

VINDUER OG DØRER

Vinduer og altandør er av tre med tre-lags glass og utvendig kledning av metall. Ytterdøren er formpresset og malt.

ALTAN/VERANDA/TERRASSE

Leiligheten har en altan i betong med terrassebord, og rekkverket er av metall og glass. Adkomst til leiligheten er

via heis og trapper.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Kommentar fra selger: Har elektrisk solskjerming på stue/ kjøkken vindu. Montert barløsning som lett kan fjernes om ønskelig.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Sameie:

2020: Elektrisk solskjerming på frontfasaden ved stue/ kjøkken.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Skuleområdet Ulsteinvik sentrum, Kyrkjegata - Legane, sist revidert 23.11.2015, er eiendommen regulert til bolig/forretning/kontor.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

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 leggst 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.

Kommuneplan for Ulstein kommune 2019-2031, datert 28.03.2019, viser at eiendommen er avsatt til sentrumsformål - fremtid.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ulstein kommune.

OPPVARMING

Vannbåren varme. Oppvarming skjer via fordelerskap i stue/ kjøkken og våtrom.

Ellers elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i kommunal garasje, eller felles parkeringsplass for bygget.

Det kan være mulighet for å kjøpe til parkeringsplass i garasjekjeller.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Fremleie er tillatt, men med meldeplikt til styre.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk (43 stk.) og parkeringskjeller, Bjørndalvegen 2A, B og C, datert 23.10.2020.

Generelle merknader:

"Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Eventuelle merknader i bruksløyve føreset ein er retta. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet."

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Radonmåling

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

Innhold

BRA-i 33 kvm: Stue/kjøkken/gang/sovealkove og bad/vaskerom

BRA-e 3 kvm: Bod

TBA 5 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

LEILIGHET - Innvendig

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med skapfronter i malt utførelse og benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet har våtromsplater på veggene, malte takflater og

flislagt gulv med oppkant. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

OVERFLATER

Gulv: Lakka parkett.

Vegger: Malte flater, listefritt ved vinduer og altandør.

Himling: Malte flater, listefritt ved tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og stål.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme med fordelerskap i stue/kjøkken og våtrom.

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

Hvitevarer

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Innbo og løsøre

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

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

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

leverandørgaranti.

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

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

AREALER

BRA - i: 33 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 36 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 33 m² Stue/kjøkken/gang/sovealkove og bad/vaskerom.

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

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?

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 890 000,-

VERDITAKST

Kr 1 900 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften for vann og avløp er inkludert i felleskostnadene til sameiet.

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5.658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 2 111,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 869,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer: Deler av kommunale gebyr for vann og avløp, vaktmester, strøm, renhold og vedlikehold av felleasareal, vannboren varme (gulvvarme og varmt vann), forsikring, brøyting, utvendig vindusvask, avsetting til vedlikeholdsfond, drift av heis og brannsentral, styrehonorar og forretningsførsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 529 595,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 118 381,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 890 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 47 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 60 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 950 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1961/401615-1/58 21.06.1961 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 84

GRUNNDATA

2020/2326171-1/200 14.04.2020 - 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 34/2940

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2022/1436418-2/200 19.12.2022 - 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 11

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 12

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 15

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 16

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 17

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 18

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 19

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 20

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 21

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 22

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 23

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 24

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 25

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 26

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 27

Rettighet hefter i: KNR: 1516 GNR: 8 BNR: 544 FNR: 0 SNR: 28

FORSIKRINGSSKAP

Frende

POLISENUMMER

1296241

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

Driv Økonimi AS

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

DYREHOLD

Sameiet tillater dyrehold, så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

06.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist

enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

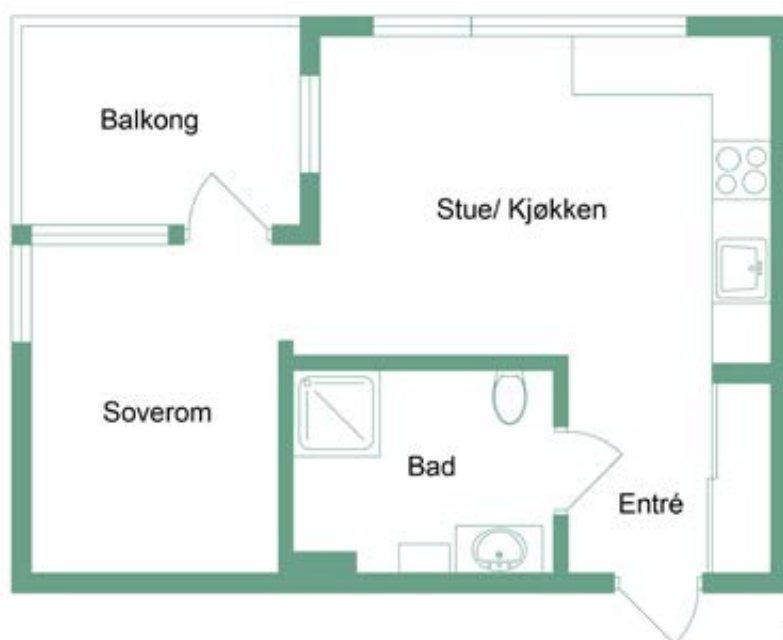
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Bjørndalvegen 2A

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

BJØRNDALVEGEN 2A

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Sameiets husordensregler og vedtekter
- Seksjoneringstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

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

Tilstandsrapport



Leilighet 1 etasje



Bjørndalvegen 2A, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 8, bnr. 84, snr. 1

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 11169-1932

Referansenummer: ME2109

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører. Hovedkontoret ligger i Breivika i Ålesund, med avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta.

Selskapet består i dag av ti takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi og tilstandsvurdering av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og videreutvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt sikre tilstrekkelig kapasitet slik at våre oppdragsgivere mottar et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard innenfor avtalte tidsrammer.

Vi besitter kompetanse på alle typer eiendommer: bolig, næring, tomter, landbruk og offentlige bygg. Vi er tilsluttet Norsk takst eller NITO Takst.

Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

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

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 1 etasje - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med innvendige taknedløp. Takkonstruksjon i tre. Yttervegger i bindingsverk med malte fasadeplater. Vinduer og altandør av tre med tre-lags glass og utvendig kledning av metall. Ytterdør formpresset malt. Elektrisk solskjerming et vindu. Altan i betong med terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Grunnmur og fundamenter av betong. Adkomst heis og trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak og vegger malte flater listefritt ved tak, vinduer og altandør. Gulv lakka parkett. Etasjeskille av betong elementer med påstøp av betong. Formpresset malt innerdør. Skyvedørgarderobe malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Malt takflater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med oppkant. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte skapfronter. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme med fordelerskap stue/kjøkken og våtrom ifølge tegning. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	36 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	36 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

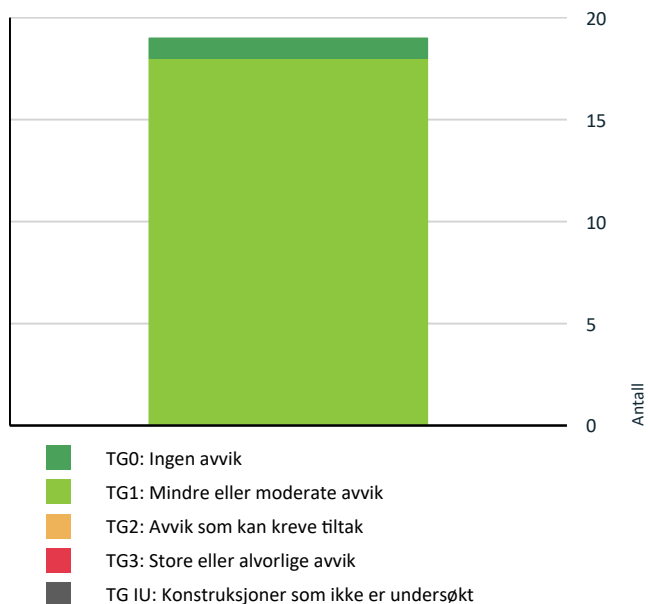
[Gå til side](#)

Leilighet 1 etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 1 etasje

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1 ETASJE



Byggeår
2020

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med tre-lags glass og utvendig kledning av metall. Elektrisk solskjerming på frontfasaden ved stue/kjøkken.



TG 1 Dører

Altandør av tre i malt med tre-lags glass med utvendig kledning av metall. Ytterdør formpresset malt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i betong med terrassebord. Rekkverk av metall og glass.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Tak og vegger malte flater listefritt ved tak, vinduer og altandør. Gulv lakka parkett.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong elementer med påstøp av betong.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset malt innerdør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober i malt utførelse.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet etter TEK 17 dokumentert med ferdigattest.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takflater og vegger våtromsplater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og sluk av plast.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning, vegghegt wc, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra sovealkove mot våtsone for dusjen. Ingen unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i tilknytning til hulltakingen.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG/SOVEALKOVE

TG 1 Overflater og innredning

Skapfronter i malt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG/SOVEALKOVE

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

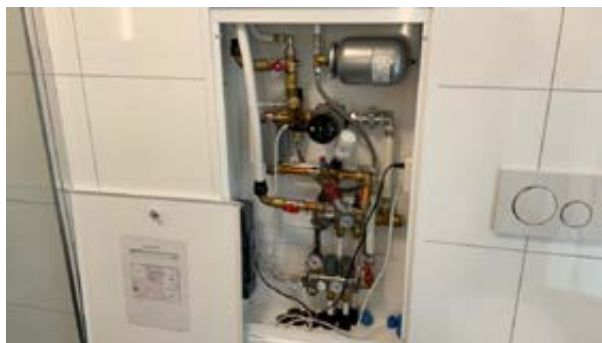


TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med fordelerskap stue/kjøkken og våtrom ifølge tegning.



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.

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

36 m²/33 m²

Leilighet 1 etasje: Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørndalvegen 2C ,6065 ULSTEINVIK 32 m ² 2020 0 sov	09-01-2025	1 800 000	1 850 000		1 850 000	57 812
2 Bjørndalvegen 2C ,6065 ULSTEINVIK 34 m ² 2020 0 sov	05-01-2024	1 800 000	1 805 000		1 805 000	53 088

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 1 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	50 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 1 etasje	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	50 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

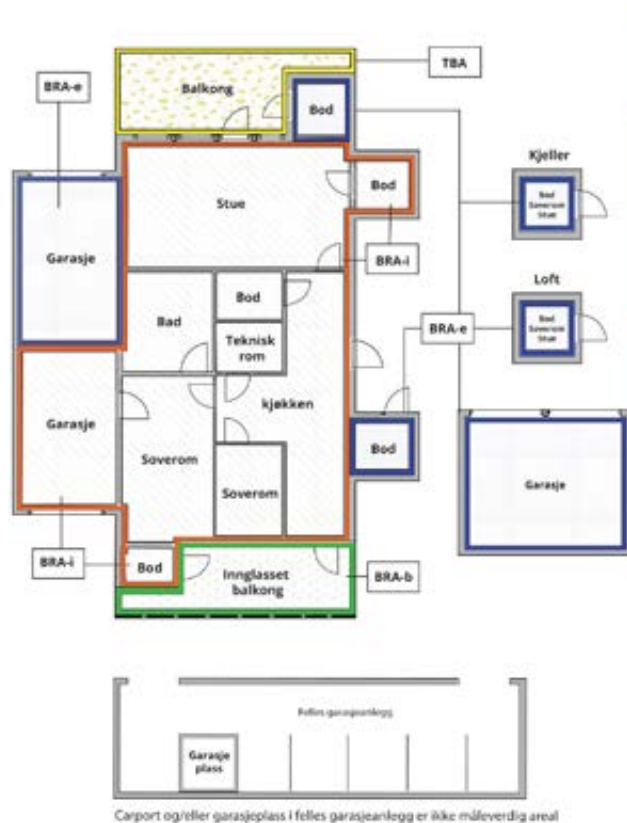
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 1 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	33	3		36	5
SUM	33	3			5
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken/gang/sovealkove, bad/vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	84		1	2939 m ²	Kommunekart	Eiet
Adresse Bjørndalvegen 2A 6065 Ulsteinvik							
Hjemmelshaver Brandal Kurt							
Eierandel 34 / 2940							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Bjørndalsvegen i Ulsteinvik sentrum. Eiendommen har en sentral og god beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, barnehage og barn/ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og videregående skole.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan skoleområdet - Ulsteinvik sentrum - Kyrkjegata og Legane med planidentifikasjon: 20130002. Arealformål boliger, forretninger og kontor. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte arealer, plenarealer, betong platter, trapper, forstøtningsmurer med rekkverk og gjerde. Tomten har begrenset utsikt og solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Arealformål sentrumsformål fremtidig. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Mørenett tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brannforebygging			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Grunnbokrapport			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Leiligheten er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Regnskap for sameiet er ikke kontrollert. Dette medfører at eventuell fellesgjeld og formue for sameiet ikke er hensyntatt i verdisettingen av eiendommen.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0011/26	

Selger 1 navn
Kurt Brandal

Gateadresse	
Bjørndalvegen 2A	

Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0011/26

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

- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Har elektrisk solskjerming på stue/kjøkken vindu. Montert barløsning som lett kan fjernes om ønskelig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kurt Brandal	4d6adbf7d86b346e4544 e44f73607e2935055f6a	29.01.2026 13:30:52 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



Husordensregler for Sameie Bjørndalvegen Park

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet Bjørndalvegen Park, samt å ta vare på sameiets materielle verdier og utemiljø.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere og andre personer som er gitt adgang seksjonen eller sameiets eiendom.

PKT 1: Overdragelse og utleie av leiligheter

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret innen en uke før overlevering av bolig eller innflytting av ny leieaker. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietakere, og at disse blir overholdt av leietaker og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

PKT 2: Seksjonseier skal sørge for at:

- A.** Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- B.** Ventilasjonsanlegg i leiligheten til enhver tid er i drift, dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Filter må skiftes regelmessig.
- C.** Straks melde fra til styret dersom man oppdager skadedyr eller lignende i boligen.
- D.** Det ikke forekommer risting av tøy, teppebanking og lignende fra terrasse eller vinduer.
- E.** Terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- F.** Slukene på terrasser til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen eller ned til naboen under.
- G.** Alle skadesaker meldes til styret. Styrt avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Seksjonseier er ansvarlig for å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- H.** Han har satt seg inn i FDVen til boligen (forvaltning, drift og vedlikehold). Dette gjelder spesielt yttervegger, vindu, dører etc.
- J.** Styret i sameiet har tilgang til leiligheten ved pålagt kontroll for brannvarsling, fjernvarme o.l. Eier skal varsles en uke før slik kontroll foretas.

Husordensregler for Sameie Bjørndalvegen Park

PKT 3: Fellesareal

For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesareal på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig. All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden.

Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade som forvoldt på fellesareal under flytting, må erstattes av eier. Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

A: Private gjenstander skal ikke oppbevares på disse områdene. Unntak er sykler og rullestoler som kan parkeres på oppmerkede plasser. Disse skal stå i fred og ikke benyttes av andre enn eier.

B: Røyking er forbudt i fellesområde ute og inne samt i garasjen. Røyking skal ellers ikke være til sjenanse for andre.

C: Forurensing av fellesområde er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av fugler på utvendig fellesareal og på private terrasser.

D: Det er ikke tillat med utvendig vask av bil på sameiets eiendom.

PKT 4: Hensyn til naboer

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (10:00 i helgene) skal den enkelte beboer sørge for ro både innendørs og utendørs. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapeligheter som kan komme i strid med denne regelen. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når vindu og dører er åpne.

A: Støyende arbeid (for eksempel banking og boring) skal bare skje på hverdager mellom klokken 8:00 og 20:00 og lørdager fra klokken 10:00 til 17:00. Støyende arbeid bør ikke skje på søndager og helligdager.

B: Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseendes påbegynnes, dette gjelder for eksempel maling, solskjeming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietaker vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

Husordensregler for Sameie Bjørndalvegen Park

C: Solskjerming i form av markiser/Zipscreen er tillatt, men disse skal gå i fargene til bygget slik at det feller naturlig inn. Skulle du være usikker på om de du vurderer er OK i forhold til farge, skal du ta kontakt med styret for avklaring og godkjenning.

D: For at det ikke skal bli mange ulike varianter på foliering av glassrekkverk må fargen og type være lik på alle som velger å foliere. Alle leiligheter i første etasje kan foliere glasset i hele rekkverket høyde. For Leiligheter i de øvrige etasjer skal de øverste 20 cm på glasset ikke dekkes av folie. Ellers må hele glassrekkverket lengde dekkes av folie.

Ta kontakt med styret om man er usikker.

E: Jacuzzi eller annen form for utendørs basseng er ikke tillatt på terrassene

F: Elektrisk- og gass\grill er tillatt under forsvarlig bruk, og det skal eventuelt benyttes gassbeholdere på maks 10 kg. Engangsgrill, kullgrill eller annen bruk av åpen ild er ikke tillatt.

G: Det er tillatt med husdyr dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. Hundeeier er ansvarlig for at eventuelt hundebæsj fjernes.

PKT. 5 Brannforebyggende sikkerhet

Det er røykvarsler i hver boligseksjon, som er tilkoblet det kommunale brannvesenet. Beboerne som forårsaker falsk varsling, er økonomisk ansvarlig for gebyr fra brannvesenet. Alle rømningsveier, innvendig og utvendig trappeganger og korridorer må holdes ryddig for fri ferdsel.

A: Ved brann skal alle forlate bygget og samles ved parken.

B: Starter man brannalarm ved et uhell, skal man ringe 110 for å stoppe utrykning, men man skal likevel gå ned til hovedinngangen og vente på at brannvakten kommer.

PKT 6 Brudd på husordensreglene

Berørte parter bes ordne opp seg imellom. Dersom ikke det er mulig, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkret med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget for klagen skjedde(dato/klokkeslett). Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner fra styret.

Godkjent av sameie 24.4.2023

Vedtekter for Sameiet Bjørndalvegen Park

vedtatt ved seksjoneringen den 12.3.2020
i medhold av lov om eierseksjoner av
16.juni 2017 nr. 65 med godkjent endring
24.4.2023

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiet omfatter gnr. 8 bnr. 84 i Ulstein kommune med påstående bygninger. Sameiet består av 43 boligseksjoner i henhold til tinglyst vedtak om seksjonering og eventuelle senere reseksjoner. Sameiebrøk for den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringsvedtaket.

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet og eiendommen, administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Vedtektene er bindende for alle seksjonseierne.

2. ORGANISERING

Sameiet består av 43 boligseksjoner. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av et klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. eventuelle tilleggsareal er fellesarealer.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal samt sameiebrøken størrelse framgår av seksjoneringsvedtaket.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens forholdsmessige fordelingsnøkkel. Eierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal hentet fra tegning eks. tilleggsareal. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.

Alle seksjonseierne er bundet av sameievedtektene og forpliktet til å delta i sameiet. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelser som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Parkeringskjeller under parkområdet utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 8 bnr. 545, med egne vedtekter, og inngår ikke i sameiet. Seksjoner med p-plass vil inneha en ideell eierandel i parkeringskjeller. Seksjonseiere må derfor dekke sine forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringseiendommen (anleggseiendommen).

Eierandel til parkering vil bli tinglyst på den enkelte matrikkelenhet/seksjon.

Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet i parkeringskjellren (Sameie Bjørndalvegen Park

Parkeringskjeller) som regulerer forholdet mellom eierne.

3. RÅDERETT

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett og full råderett over sin seksjon.

4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten, tilleggsdelene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer installasjoner skal meldes til styret.

Styret kan inngå avtale med seksjonseiere om at de skal ha enerett til bruk av ledige boder i fellesareal i inntil 30 år. De skal betale en årlig leie fastsatt av styret.

5. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta husordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

6. FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller andre arealer som en seksjonseier har enerett til å bruke.

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesareal, vaktmesterutgifter, utgifter til hagestell og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Sameiet er også ansvarlig for oppvarming gjennom vannbåren varme og oppvarming av varmtvann. Bygningene og anlegg skal være fullverdiforsikret.

Sameiets fellesutgifter skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, unntatt fra dette er kostnader til forretningsfører og kabel tv/internett som deles pr enhet. Da sameiets eiendom er en del av en større eiendom med bl. A 2 anleggseiendommer for parkering vil det være kostnader som bæres enten av sameiet eller anleggseiendommene som må påregnes delt etter nytten for den respektive eiendom, dette kan dreie seg om tekniske anlegg, infrastruktur o.l.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarente og purregebyr.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført, med mindre lovgivningen anviser et større beløp.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres sameiet, og fordeles etter sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier betaler forskuddsvis pr måned et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal også dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet, samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen

Dersom en seksjonseier iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen ovenfor i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

7. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt tilleggsdeler og andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonen,

Vedlikeholdsplikten omfatter videre seksjonens tilleggsdeler.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg, elektriske ledninger fra seksjonen og til og med sikrings boks og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tillegg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utseende på fasade med parabolantennar, markiser og lidende uten skriftlig tillatelse fra styret

10. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse

om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 14, jf. lov om eierseksjoner § 39

12. FORSIKRING

Sameiet tegner bygningsforsikring på vegne av seksjonseierne. Seksjonseierne tegner selv innboforsikring.

13. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysning om erververs/leietakers navn og fødselsnummer.

14. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og inntil 3 andre medlemmer. Styret kan ha varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

15. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med eierseksjonsloven § 57 rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret ved lederen og ett styremedlem seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

16. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, med mindre annet er bestemt i lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

17. OM ÅRSMØTET

Den enkelte seksjonseier har på årsmøtet en stemme pr seksjon med mindre annet er fastsatt i vedtektene med samtykke fra de seksjonseierne det gjelder. Slikt samtykke må gis på årsmøte etter at sameiet er etablert. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre

annet kommer frem. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtaks om treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

18. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni hvert år, jf. eierseksjonsloven § 41. 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, jf. eierseksjonsloven § 43.

19. SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På de ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

20. MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne ifellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

21. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

22. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

23. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Dersom utbygger har inngått bindende avtale med forretningsfører på vegne av sameiet, kan denne avtalen ha en varighet på inntil 6 måneder.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

24. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Sameiet har frem til ferdigstilling av alle byggetrinn i prosjektet ikke anledning til å endre vedtektene uten utbyggers samtykke. Bestemmelsen er ment å gi utbygger handlingsrom til å ferdigstille øvrige byggetrinn, og vil bortfalle automatisk 31.12.2021.

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter eller om vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Ulsteinvik 24.april 2023

Signatur:

Ordensregler for Realsameie Bjørndalvegen Park Parkeringskjeller

1. Alle parkeringsplasser er merket med eiers leilighetsnummer. Parkeringsplassen skal benyttes til parkering av biler og annet kjøretøy. Det må ikke plasseres noe på egen parkeringsplass som hindrer bruken for andre sine parkeringsplasser
2. Alle som bor i eierens leilighet, kan bruke leilighetens parkeringsplass. Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn de som har boadresse Bjørndalvegen 2.
3. Parkeringsplassen overdras til andre sammen med salg av eiers boligseksjon. Parkeringsplassen kan ikke selges til andre.
4. Ladding av bil er kun tillatt ved bruk av laddetypen *Zapcharger PRO*
5. Har man behov for å lade mindre utstyr i Parkeringskjellern, skal man søke styret om godkjenning og man vil da bli belastet en månedlig avgift utfra estimert forbruk/strømkostnad. Det er ikke tillatt med ladding av el-sykkel/sparkesykkel i parkeringskjellren
6. Støvsuging og innvendig vask av bil er tillatt når bilen står parkert.
7. Sykler parkeres på eget ansvar i sykkelstativ
8. Alle som oppholder seg i boligblokkene har fri tilgang til garasjen
9. Alle har et ansvar for å melde fra om skader som måtte oppstå i garasjen. Skader på andres biler meldes umiddelbart til eier av bil som har blitt påført skade. Andre skader skal umiddelbart meldes skriftlig til styre. Den som har forårsaket skaden er økonomisk ansvarlig for kostnaden med utbedring.

Vedtekter
for
Realsameie Bjørndalvegen Park
Parkeringskjeller
Vedtatt på sameiermøte 12.3.2020, endret 24.4.2023

§ 1 Navn

- 1.1 Sameiets navn er Realsameie Bjørndalvegen Park Parkeringskjeller.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde Realsameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.
- 2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Bjørndalvegen Park i saker av felles interesse.

§ 3 Realsameiets eiendom

- 3.1 Realsameiet er et realsameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Realsameiet Bjørndalvegen Park Parkeringskjeller sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele Realsameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall på p-plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, det er totalt 34 eierandeler i Realsameiet
- 3.2 Realsameiets eiendom er definert til:
- Parkeringskjeller, gnr. 8 bnr. 545 i Ulstein kommune. Eiendommen er registrert i grunnboken som anleggseiendom.

**§ 4
Fysisk bruk av Realsameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har ellers lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i Realsameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Utvendig bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Realsameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i Realsameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Parkeringsplass overføres samtidig med leilighetene.

Sameierne kan pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over til seksjonseiere i gnr 8 bnr 84 i Ulstein kommune. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Realsameiets styret eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Realsameiet før den er godkjent av Realsameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Realsameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass med samme nummer.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i Parkeringskjellren under Realsameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot den sameier det gjelder får rett til å bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemning» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon, Styret i Realsameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende overstående ordning. Styret avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall plasser og tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunktet for søknad/melding om behov for HC -plass er kommet styret i hende, Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Realsameiet har eget driftsregnskap. Utgifter forbundet drift og vedlikehold av Realsameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs. i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Styret i Realsameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres direkte til sameier. Styret kan inngå avtale med Sameie Bjørndalvegen Park om kjøp av tjenester og dekning av kostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av tilhørende eierseksjon.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

8.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet, og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i Realsameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert føres inn i protokollen.

8.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, behøves det alminnelig flertall av de avgitte stemmene for at et vedtak skal være gyldig. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på Realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Vedtak der enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.7 Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret, eller når minst 10% av sameierne, kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det, kan det innkalles med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Realsameiets styre

10.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av én leder og inntil 3 styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

10.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for Realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte eiendommen, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta ev. ansettelser, gi instruks for ansatte, føre tilsyn med at ansatte oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Realsameie utad

10.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.5 Styret har disposisjonsrett over Realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av regnskapsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

10.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.7 Styret representerer Realsameiet og forplikter Realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for bruken av Realsameiets eiendom innenfor rammen av Realsameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

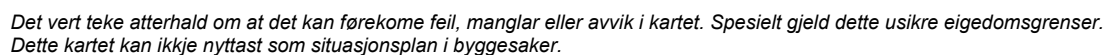
Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Realsameiet Bjørndalvegen Park Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Realsameiet kan ikke oppløse

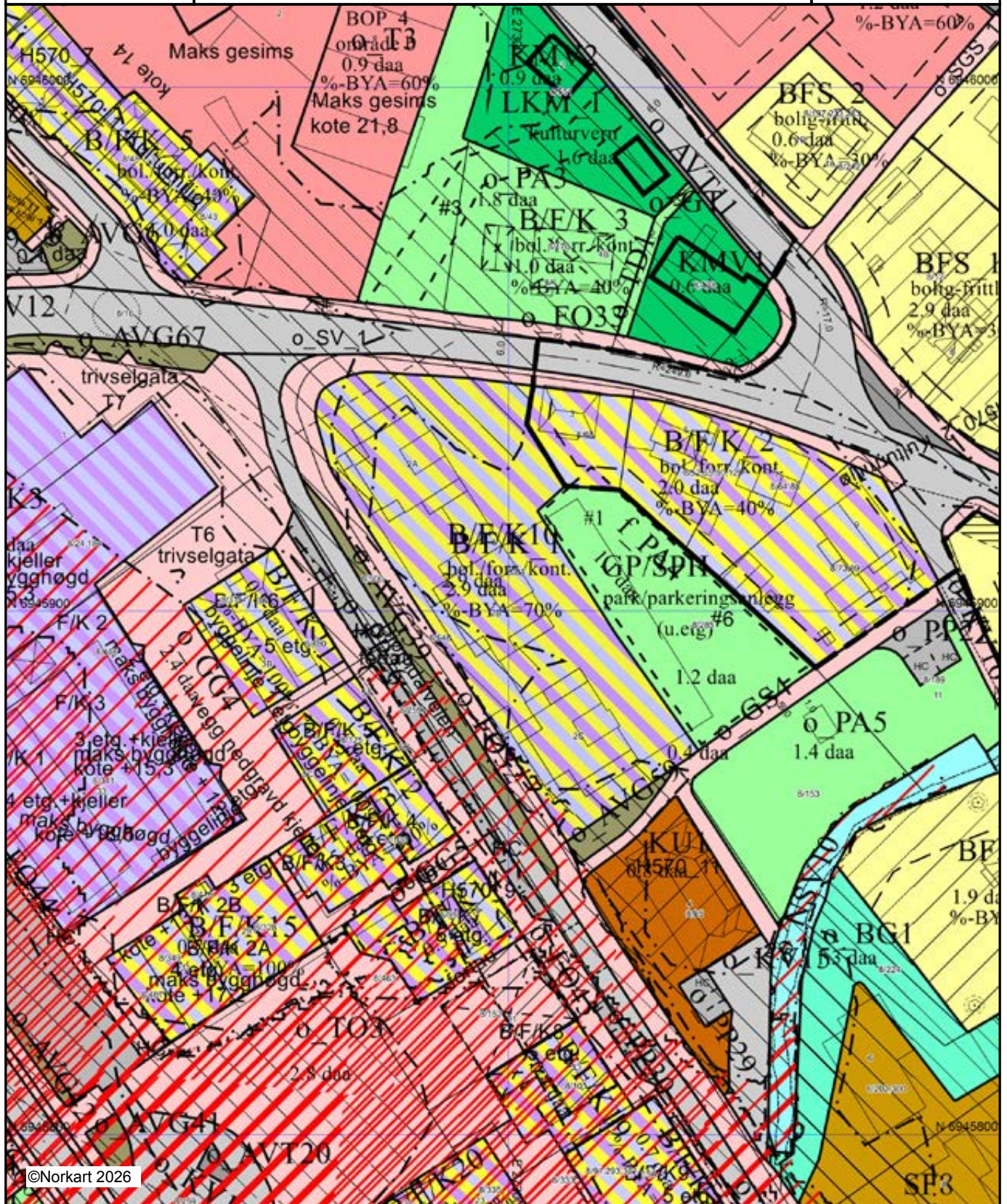


Eigedom: 8/84/0/1
Adresse: Bjørndalvegen 2A
Dato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000





Eigedom: 8/84/0/1
Adresse: Bjørndalvegen 2A
Dato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd	Park
Frittliggjande småhusbusetnad	Kombinerte grøntstrukturformål
Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfomål
Hotell med tilhørende anlegg	Vern av kulturmiljø eller kulturminne
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	Vern av kulturmiljø eller kulturminne
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (
Kjøreveg	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands
Anna veggrunn	Hamneområde i sjø
Gang-/sykkelveg	Småbåthamn
Gangveg	Naturområde i sjø og vassdrag
Parkeringsplass	Naturområde i sjø og vassdrag
Bussterminal	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
Kai	Faresone - Ras- og skredfare
Hamneområde i sjø	Faresone - Flomfare
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.	Sikringsone - Frisikt
Park	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
Anna friområde	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Friområde i sjø og vassdrag	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Frisiktsone ved veg	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd	Bandlegging etter lov om kulturminne
Felles avkjørsel	Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.	Føresegningsområde
Bustad/Forretning/Kontor	Føresegningsområde
Forretning/Kontor	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
Anna kombinertformål	Sikringssonегrense
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	Støysonegrense
Grense for restriksjonsområde	Angittomsynsgrense
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-	Angittomsynsgrense
Bustader - frittliggjande småhus	Gjennomføringsgrense
Bustader - frittliggjande småhus	Bandleggingsgrense noverande
Sentrumsformål	Føresegnsgrense
Forretninger	Føresegnsgrense
Tenesteyting	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
Tenesteyting	Regulerings- og utbyggingsplanområde
Kulturinstitusjon	Regulerings- og utbyggingsplanområde
Andre særskilt angitte bygninger og anlegg	Planen si avgrensing
Leikeplass	Planen si avgrensing
Bustad/forretning/kontor	Faresonegrense
Bustad/forretning/kontor	Formålsgrense
Forretning/kontor	Formålsgrense
Angitte bygge- og anleggsformål kombinert med andre	Regulert omtengrense
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
Veg	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
Kjøreveg	Byggjegrænse
Fortau	Byggjegrænse
Fortau	Planlagt busetnad
Torg	Bygninger som skal fjernast
Torg	Bygninger som skal fjernast
Gang-/sykkelveg	Regulert senterlinje
Gang-/sykkelveg	Regulert senterlinje
Gangveg/gangareal/gågate	Frisiktslinje
Gangveg/gangareal/gågate	Frisiktslinje
Sykkelveg/-felt	Regulert kant kjørebane
Annan veggrunn - tekniske anlegg	Regulert parkeringsfelt
Annan veggrunn - tekniske anlegg	Regulert parkeringsfelt
Annan veggrunn - grøntareal	Regulert fotgjengarfelt
Annan veggrunn - grøntareal	Regulert fotgjengarfelt
Haldeplass/plattform	Målelinje/avstandslinje
Kollektivknutepunkt	Målelinje/avstandslinje
Kollektivhaldeplass	Eksisterande tre som skal bevarast
Parkering	Regulert mønstertråing
Parkeringsplassar	Påskrift feltnavn
Parkeringsplassar	Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Blågrøntstruktur	Påskrift areal
Turdrag	Påskrift areal
Turdrag	Påskrift utnytting
Park	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde



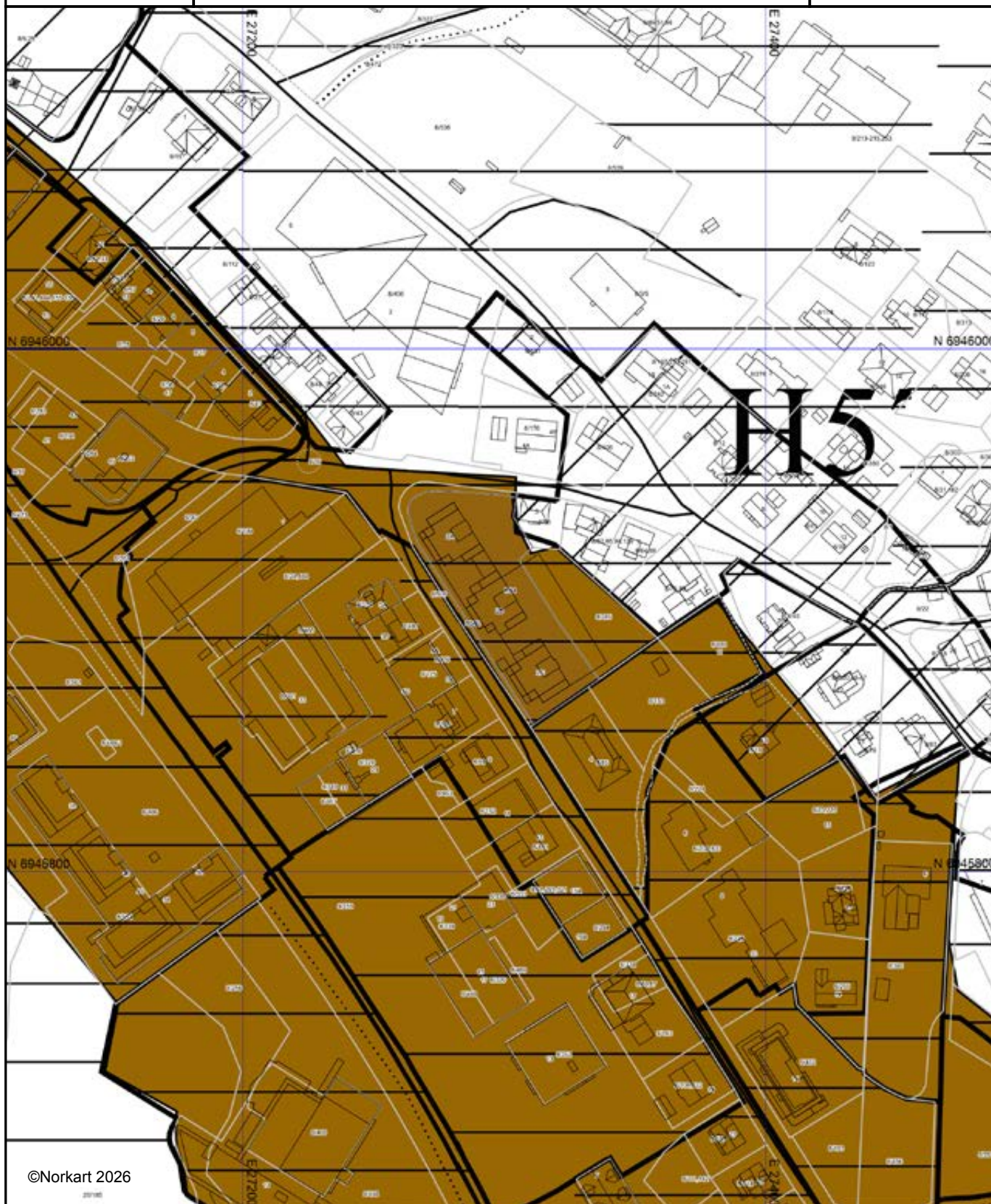
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 8/84/0/1
Adresse: Bjørndalvegen 2A
Dato: 29.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

-  Sentrumsformål - framtidig
-  Næringsbygninger - framtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR

-  Farleier - noverande

Omsvnsone (PBL2008 §11-8)

-  H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

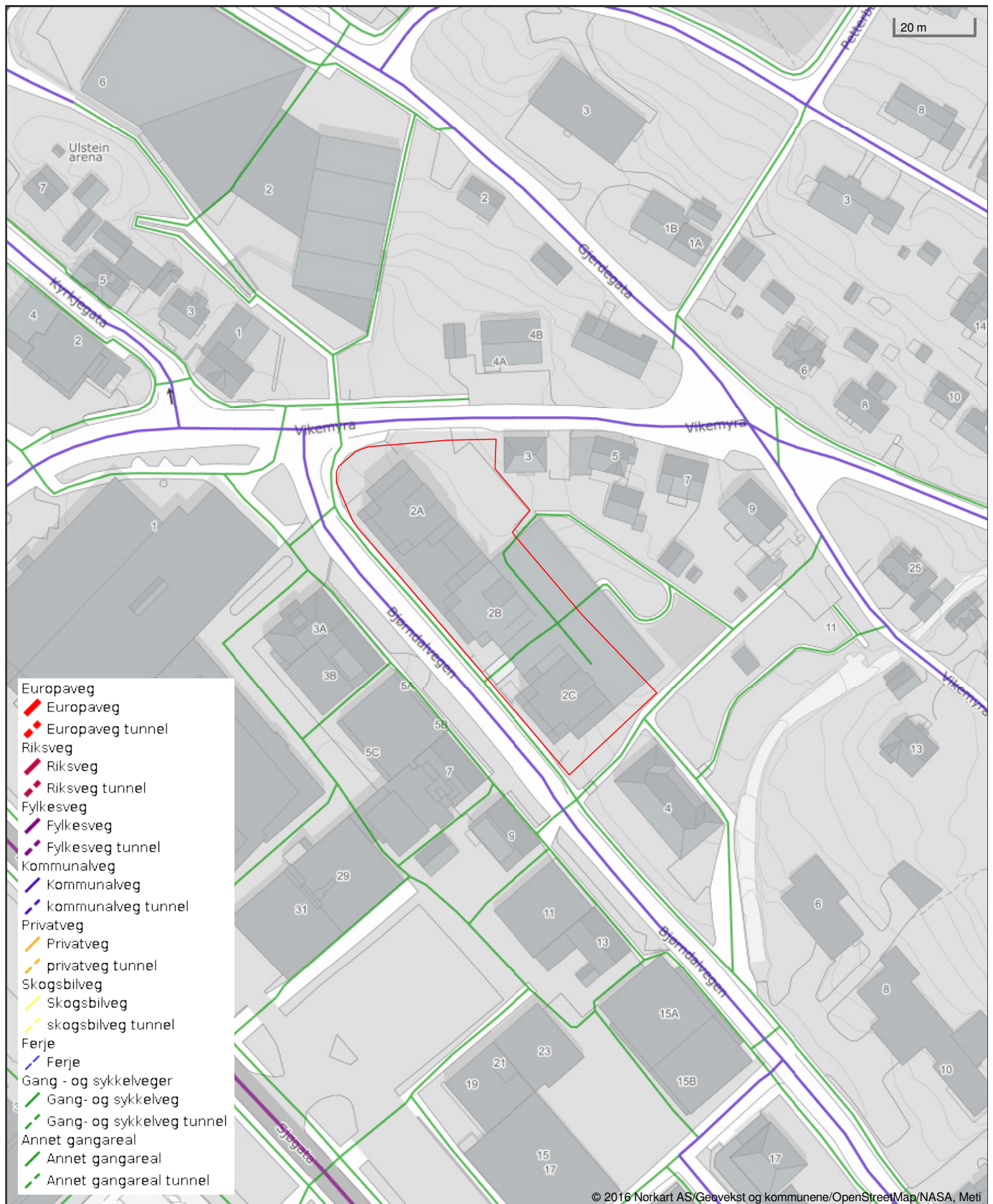
-  Angitt omsynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/84//



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

Nabolagsprofil

Bjørndalvegen 2A - Nabolaget Ulsteinvik sentrum - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

Offentlig transport

Ulsteinvik skystasjon	2 min
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	28 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 8 min

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	6 min
452 elever, 22 klasser	0.4 km
Ulstein skule (1-7 kl.)	5 min
81 elever, 7 klasser	2.6 km
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min
355 elever, 26 klasser	0.7 km
Ulstein vidaregåande skule	24 min
550 elever	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Arena Ulstein	5 min
Quality Hotel Ulstein	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

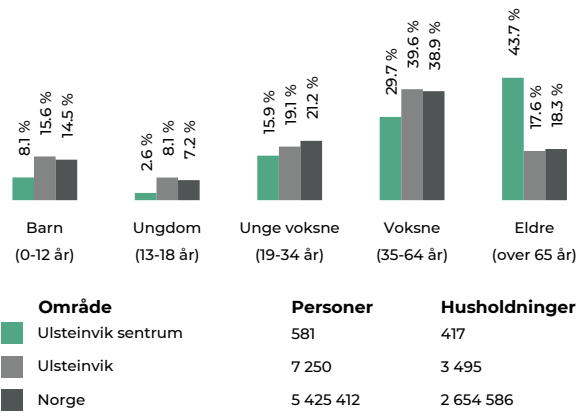
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (0-5 år)	11 min
61 barn	0.9 km
Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år)	17 min
39 barn	1.3 km
Sætra barnehage (0-5 år)	20 min
44 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Mega Ulsteinvik	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Ulsteinvik	5 min



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

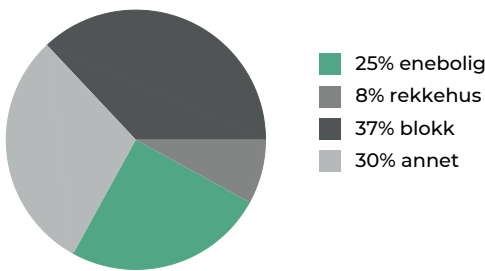
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽ Ulstein barneskole ballbinge	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Ulsteinvik skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.4 km	
🚴 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	3 min	🚶
🚴 Aktiv Trening Ulstein Varleite	6 min	🚲

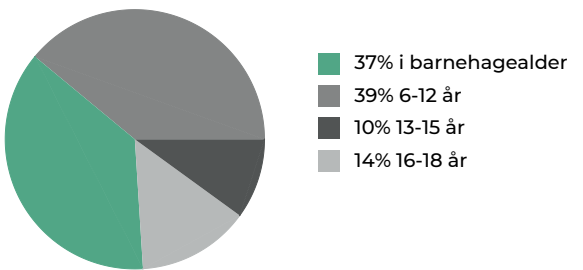
Boligmasse



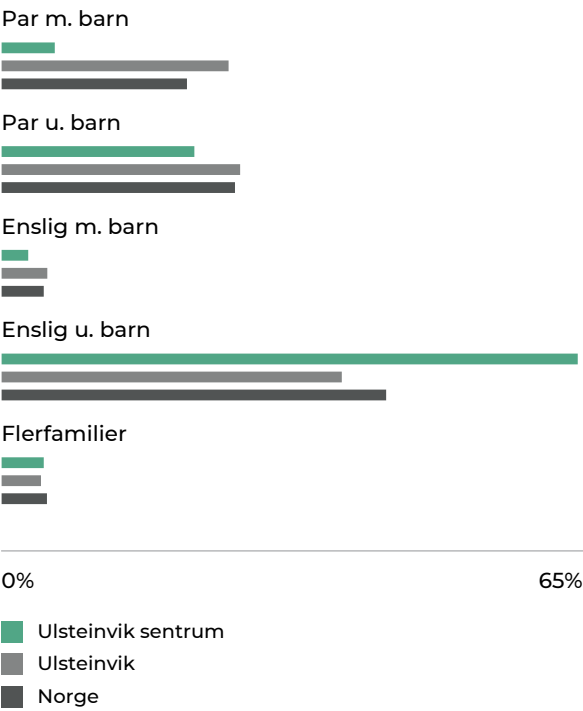
Varer/Tjenester

🏠 Blåhuset	2 min	🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

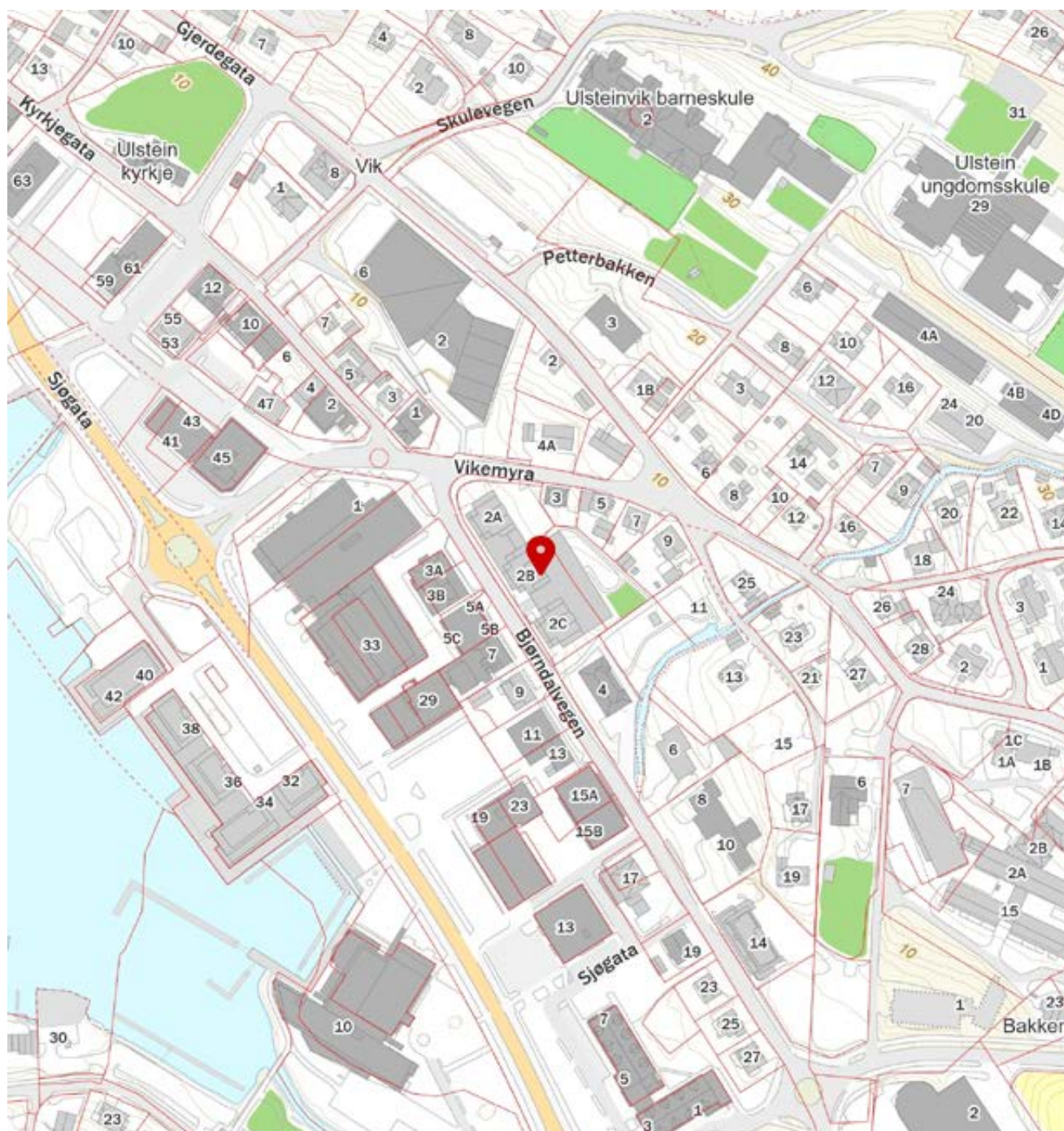
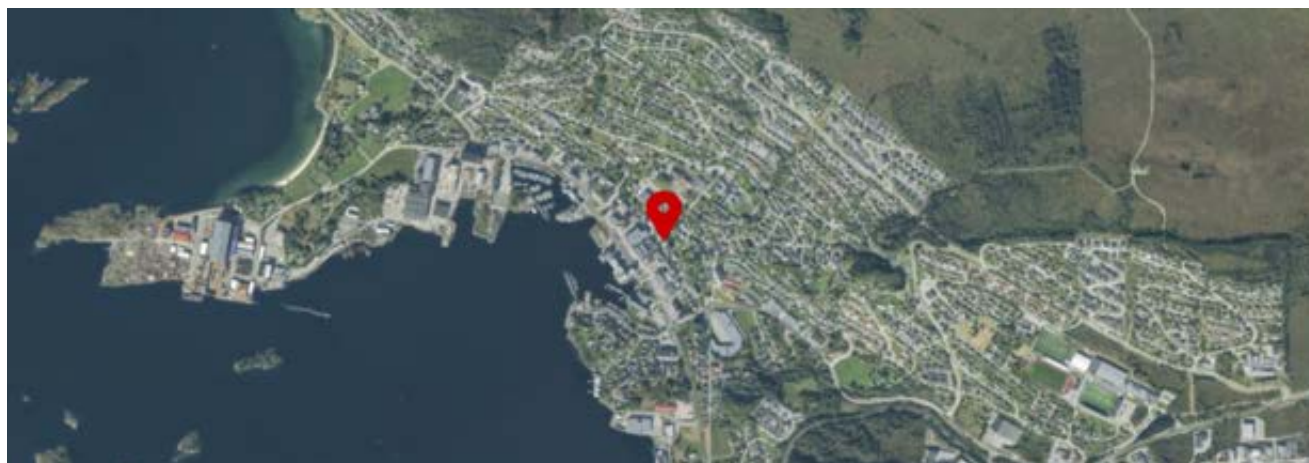


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	16%	4%





Adresse

Bjørndalvegen 2A, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256470

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300614216

Gårdsnummer

8

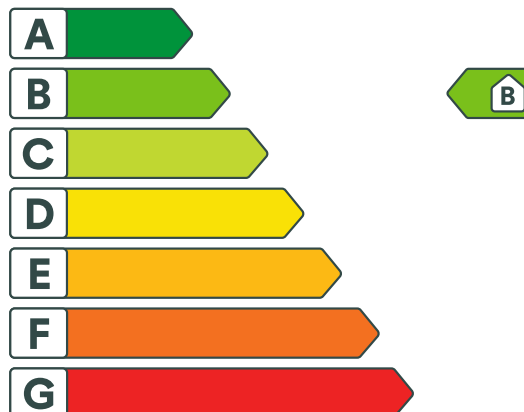
Bruksnummer

84

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2015

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

34,0 m²

Oppvarmet bruksareal

34,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

107,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

103,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 960 kWh



Bjørndalvegen 2A, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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



Bjørndalvegen 2A, 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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.



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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.

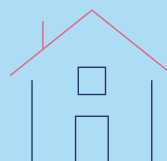
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0011/26

Adresse: Bjørndalvegen 2A, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8, bnr. 84, snr. 1 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedrelid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/