

Bjørndalvegen 2C

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr. 1 990 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 32/37 kvm
Megler Adrian Haddal Tlf 993 65 680

NOTAR.NO

notar



Bjørndalvegen 2C

Moderne og arealeffektiv leilighet fra 2020 midt i
Ulsteinvik sentrum | Vannboren varme | Heis | 2 x
Balkong |

Adresse	Bjørndalvegen 2C 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 68 740,-
Totalpris	Kr 2 058 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 939,-
BRA-i/BRA Total	32/37 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2020
Soverom	0
Etasje	2

Notar ved Adrian Haddal har gleden av å presentere Bjørndalvegen 2C, en stilren og arealeffektiv leilighet fra 2020, beliggende svært sentralt i Ulsteinvik!

Med sine 32 kvm er boligen smart planlagt og byr på moderne, komfortabel bokvalitet, ideell for førstegangskjøper, enslig, pendler eller som utleieobjekt.

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

Kort vei til butikker, kaféer, kollektivtransport og alt Ulsteinvik har å by på.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Adrian Haddal

Eiendomsmeglerfullmektig
993 65 680 / adrian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	90

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





En praktisk og moderne leilighet med flott beliggenhet midt i sentrum



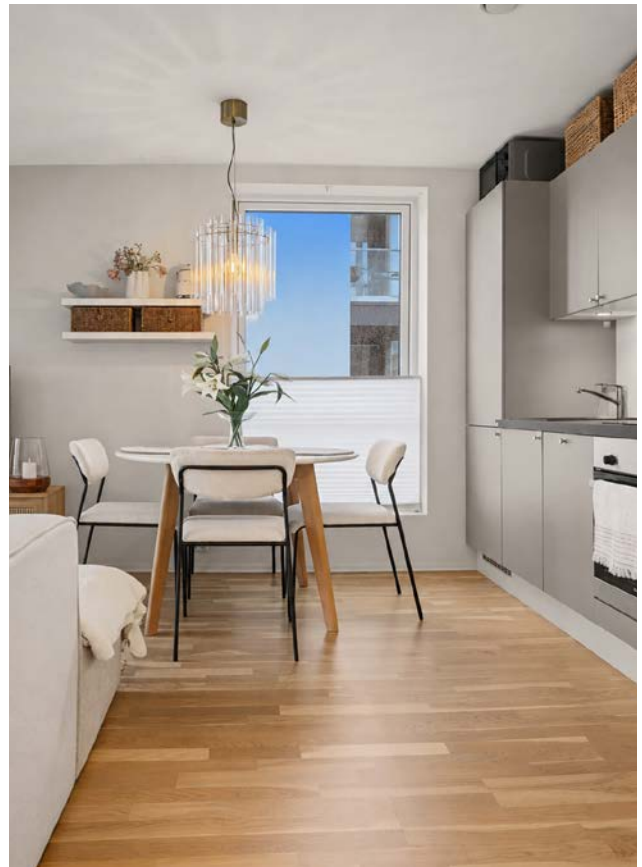
Parkettgulv og malte veggflater gir en enhetlig og moderne innvendig stil



Åpen stue- og kjøkkenløsning skaper en luftig, sosial sone



Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima



God plass til en liten spisegruppe



Kjøkkent har glatte fronter og integrerte hvitevarer noe som gir en praktisk og stilren utforming





Kjøkkenet har laminat benkeplate og avtrekk via sentralt avtrekksanlegg



Moderne og lyst bad med praktisk innredning



Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Dusjsone med glassdører



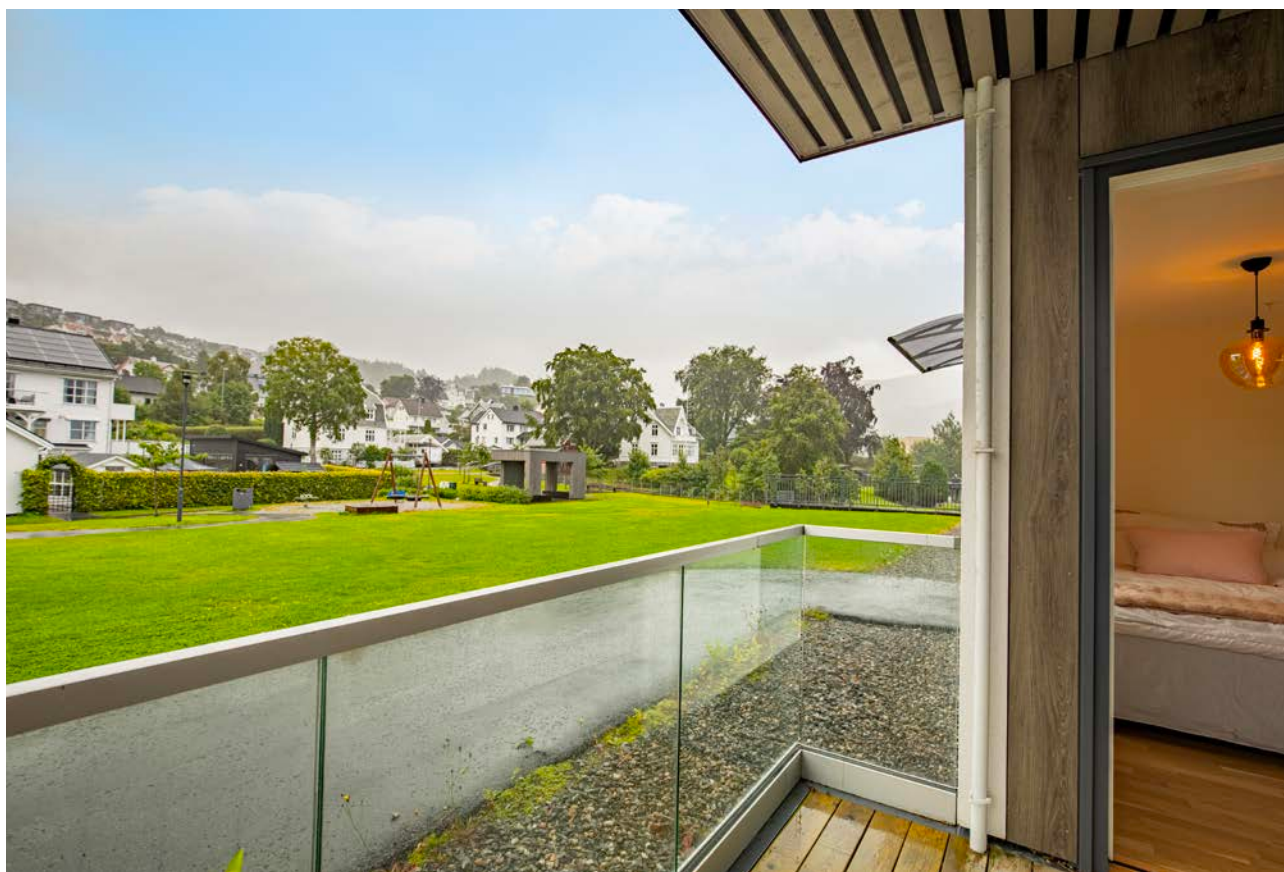
Sovealkove omgjort til soverom (ikke omsøkt)



Fra soverommet har du direkte adkomst til til balkongen



Balkongene tilbyr utsikt mot nærområdet og grøntarealer



Her kan du starte dagen i ro, med kaffekoppen på balkongen



Eiendommen ligger i et område med opparbeidet tomt og lekeplass i nærheten



Felles uteplass med sittebenker og bord

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

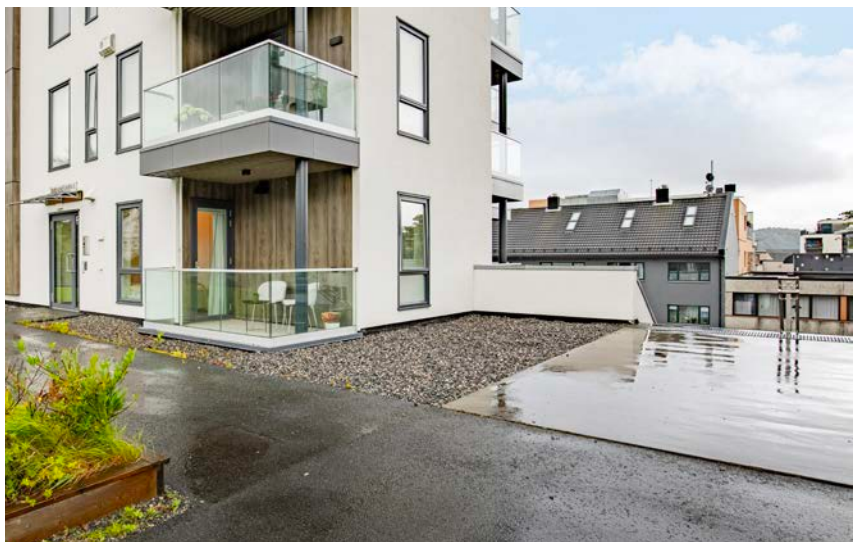
Eiendommen ligger i Bjørndalsvegen i Ulsteinvik sentrum, og har en sentral beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, barnehage og barn/ungdomsskole.

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 2C, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

2-0163/26

SELGER

Henriette Eidset Førde

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 84, seksjonsnummer 36, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Bjørndalvegen Park; med orgnr.: 925061859 i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

SAMEIEBRØK

31/2940

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.08.2026. utført av VerdiAnalyse AS v/Sertifisert Takstingeniør Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - UTVENDIG

ETASJESKILLE

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong, og bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

VINDUER/DØRER

Det er malte vinduer med 3-lags glass, en brann- og lydklassifisert entrédør, samt en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Balkongene har terrassedekke av tre, rekkverk med glassfelt og metallprofiler, og utvendige veggflater med platekledning. Over balkongene er det himling med spilekledning. Adkomst til balkongene skjer gjennom balkongdører fra soverom og stue.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater gulv

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

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er skade på sideflaten av baderomsinnredningen.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2025 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Beskrivelse: Det er skade på siden av innredningen (høyresiden av vasken)

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

Ja

Beskrivelse: Skeivt gulv og skeive vegger i leilighet. Små sprekker i gips vegg og tak

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.

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

Sameiet er gitt nabovarsel av kommunen. Løyve til tiltak er datert 23.03.2026

Dette gjelder krysset mellom gjerdegata og Vikemyra (Trillenkrysset). Formålet med arbeidet er:

1. Plassering av dropp-sone for av- og påstigning frå bil langs Gjerdegata 3, Telebygget, gnr. 8, bnr. 3, fnr. 5 på regulert fortausareal, og bygging av fortau på areal i hovudsak regulert byggjeområde. Denne dispensasjonen vert gjeve mellombels då endringa vil verte innarbeidd i områdeplanen for Ulsteinvik sentrum.

2. Redusert areal til vegføremål, justert plassering av fortau og redusert fortausbreidde i høve kryssområdet Vikemyra – Gjerdegata (Trillenkrysset) og del av Gjerdegata.

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i kommunal garasje, eller felles parkeringsplass for bygget.

Seksjonen disponerer ikke egen parkeringsplass.

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."

Det foreligger følgende avvik fra byggemeldte tegninger:

- Det er satt inn en dør mellom sovealkove og stue.

Kommunen kan kreve at slike forhold omsøkes, dokumenteres, rettes eller tilbakeføres. Eventuelle kostnader, ansvar og konsekvenser knyttet til dette overtas av kjøper.

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.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, men dokumentasjon foreligger ikke.

INNHold

Leiligheten går over et plan og inneholder:

2. Etasje:

BRA-i 32 kvm: Bad, soverom og stue/kjøkken

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-e 5 kvm: Bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.08.2026, utført av VerdiAnalyse AS v/Sertifisert Takstingeniør Jacob Engholm Holen .

STANDARD

LEILIGHET - INNVENDIG

OVERFLATER

Gulvet er utført med parkett. Vegger og himlinger er kledd med malte plater. Innvendige dører er malte, glatte dører

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer er helintegrerte, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Eier byttet fronter på kjøkkenet i 2025. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

BAD/VASKEROM

Bad fra 2020. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har

malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Dusjsonen er nedsenket. Det er fall mot sluk, men fallet er ikke tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 38 mm. Badet er utstyrt med dusjdører av glass, toalett, servant med nedfelt vask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.
- Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
- Det er balansert ventilasjon.
- Anlegget henter varmt tappevann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er felles for hele sameiet.
- Vannbåren varme med fordelerskap.
- Det er montert vannbåren varme i gulv på stue/kjøkken og bad/vaskerom ifølge skisse i fordelerskapet.
- Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Ikkje kjent om det er utført eltilsyn.
- Anlegget ble installert i 2020.
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

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: 32 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 37 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 32 m² Bad, soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Dagens soverom er inntegnet som sovealkove. Eier monterte dør mellom stue/kjøkken og sovealkove i 2026. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge om tiltaket er søknadspliktig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 990 000,-

VERDITAKST

Kr 2 000 000,-

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.

INFO EIENDOMSSKATT

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

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 939,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 507 308,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 029 232,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 49 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 68 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 058 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1516/8/84/36:

21.06.1961 - Dokumentnr: 401615 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:1
Overført fra: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2020 - Dokumentnr: 2326171 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/2940

19.12.2022 - Dokumentnr: 1436418 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:41

[illegible]

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om rett til bruk av teknisk rom
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2022 - Dokumentnr: 1436418 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:1516 Gnr:8 Bnr:544 Snr:95
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

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

GRUNNBOKSDATO

10.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

FORRETNINGSFØRER

Driv Økonomi AS

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse 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

13.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Adrian Haddal, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: adrian@notar.no

Mobil: 993 65 680

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 20 000.00 (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 0,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 200,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Ukens bolig på finn.no kr. 0,-(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema

- Energiattest
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

BUDGIVNING

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

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

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

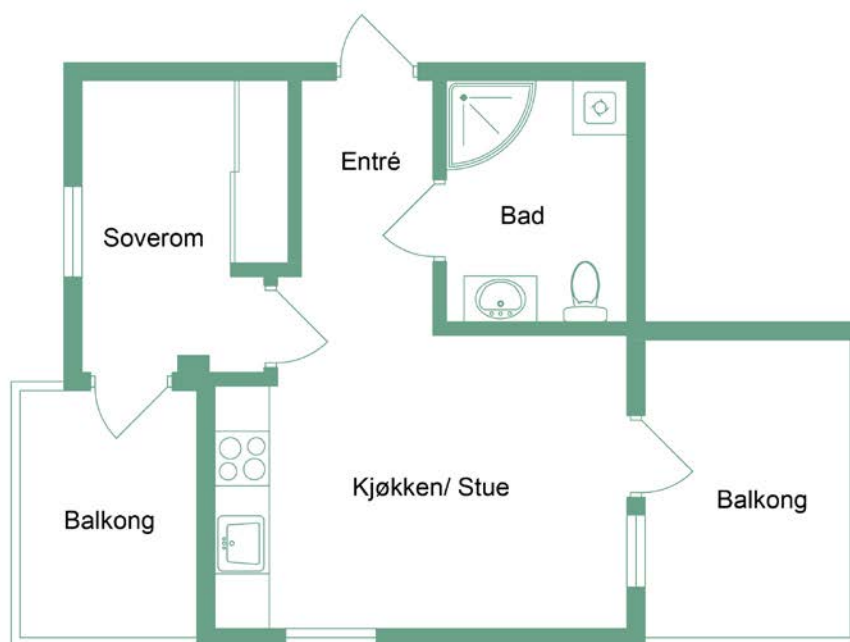
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Bjørndalvegen 2C

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 2C

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Seksjoneringstegninger
- Vedtekter
- Eiendomskart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

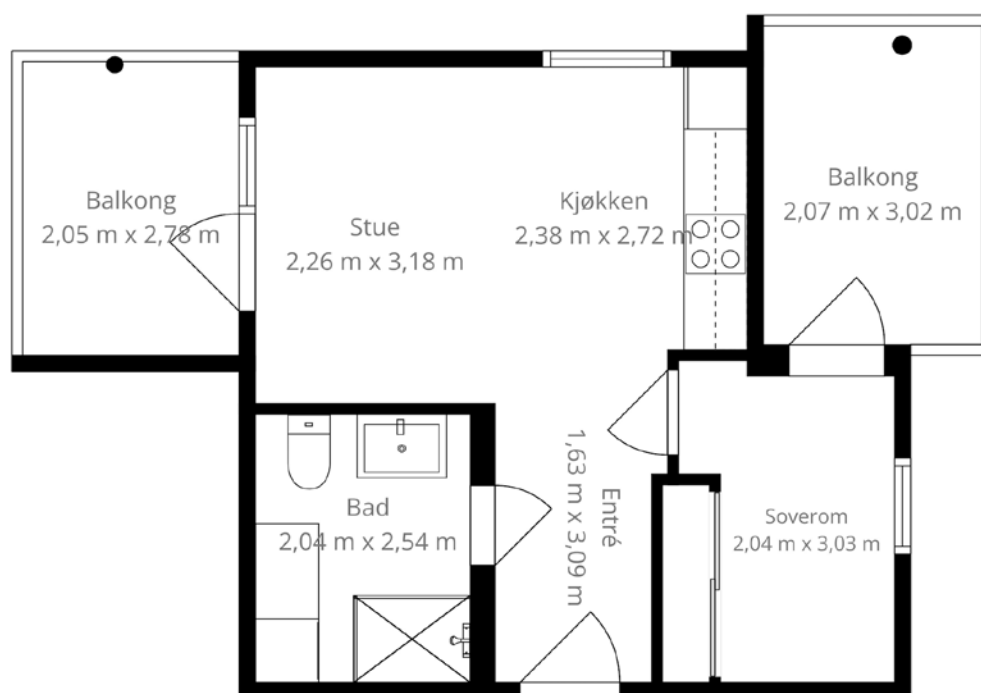
Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bjørndalvegen 2C , 6065 ULSTEINVIK
 ULSTEIN kommune
 gnr. 8, bnr. 84, snr. 36

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 07.08.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 21643-1370

Eiendomsverdi ref nr: ZX5100

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jacob@naava.no
469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør, samt en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Balkongene har terrassedekke av tre, rekkverk med glassfelt og metallprofiler, samt utvendige veggflater med platekledning. Over balkongene er det himling med spilekledning og innfelte lysarmaturer. Det er adkomst fra boligen gjennom balkongdører i soverom og stue.

Balkongenes tettesjikt, innfestinger, fallforhold og underliggende konstruksjoner er i hovedsak skjult og er ikke nærmere kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er utført med parkett.
Vegger og himlinger er kledd med malte plater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, men dokumentasjon foreligger ikke.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2020. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Dusjsonen er nedsenket.
Det er fall mot sluk, men fallet er ikke tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 38 mm.
Badet er utstyrt med dusjdører av glass, toalett, servant med nedfelt vask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer er helintegrerte, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Eier byttet fronter på kjøkkenet i 2025.
Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon.
Anlegget henter varmt tappevann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er

felles for hele sameiet.

Vannbåren varme med fordelerskap.

Det er montert vannbåren varme i gulv på stue/kjøkken og bad/vaskerom ifølge skisse i fordelerskapet.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Ikkje kjent om det er utført eltilsyn.

Anlegget ble installert i 2020.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	37 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	37 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

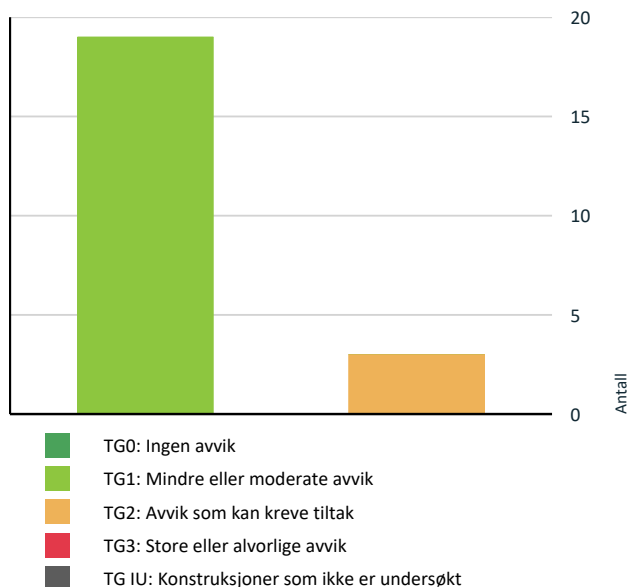
Boligbygg med flere boenheter

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

Dagens soverom er inntegnet som sovealkove. Eier monterte dør mellom stue/kjøkken og sovealkove i 2026. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge om tiltaket er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, [Gå til side](#) men det foreligger ikke dokumentasjon.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

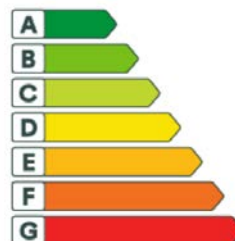
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør, samt en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongene har terrassedekke av tre, rekkverk med glassfelt og metallprofiler, samt utvendige veggflater med platekledning. Over balkongene er det himling med spilekledning og innfelte lysarmaturer. Det er adkomst fra boligen gjennom balkongdører i soverom og stue.

Balkongenes tettesjikt, innfestinger, fallforhold og underliggende konstruksjoner er i hovedsak skjult og er ikke nærmere kontrollert.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.



Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, men dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2020. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD



TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD



TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Dusjsonen er nedsenket. Det er fall mot sluk, men fallet er ikke tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Da det er fall mot sluk, anses ikke tiltak som nødvendig nå, men forholdet bør følges opp. Dersom det oppdages stående vann eller at vann ikke ledes til sluk, må utbedring vurderes for å unngå risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 38 mm.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjdører av glass, toalett, servant med nedfelt vask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er skade på sideflaten av baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Skaden vurderes som kosmetisk og påvirker ikke innredningens funksjon. Utbedring er ikke nødvendig, men kan utføres dersom det er ønskelig av estetiske hensyn.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringsstidspunkt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer er helintegrerte, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Eier byttet fronter på kjøkkenet i 2025.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Anlegget henter varmt tappevann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er felles for hele sameiet.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme med fordelerskap. Det er montert vannbåren varme i gulv på stue/kjøkken og bad/vaskerom ifølge skisse i fordelerskapet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Ikkje kjent om det er utført eltilsyn.
Anlegget ble installert i 2020.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

37 m²/32 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	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
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 150 000
--	------------	------------------

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

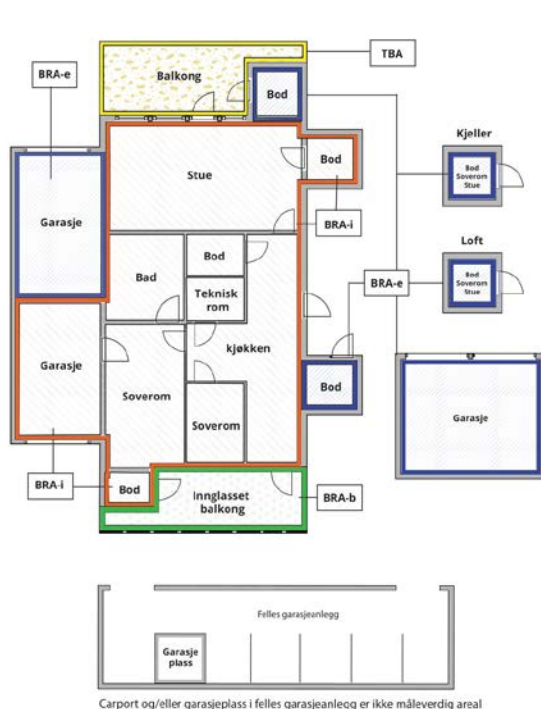
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	32			32	12
1. Etasje		5		5	
SUM	32	5			12
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken		
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens soverom er inntegnet som sovealkove. Eier monterte dør mellom stue/kjøkken og sovealkove i 2026. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge om tiltaket er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Henriette Eidset Førde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	8	84		36	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bjørndalvegen 2C							
Hjemmelshaver							
Førde Henriette Eidset							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Ulsteinvik Sentrum. Kort veg til alle servicefunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er iht. til reguleringsplankartet regulert til kombinert formål av bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte arealer, plenarealer, betong platter, trapper, forstøtningsmurer med rekkverk og gjerde. Parkeringsgarasje og utvendig parkering på tomten. Det medfølger ikke tilhørende parkeringsplass til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	12.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



Adresse

Bjørndalvegen 2C, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

13.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-332235

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300614216

Gårdsnummer

8

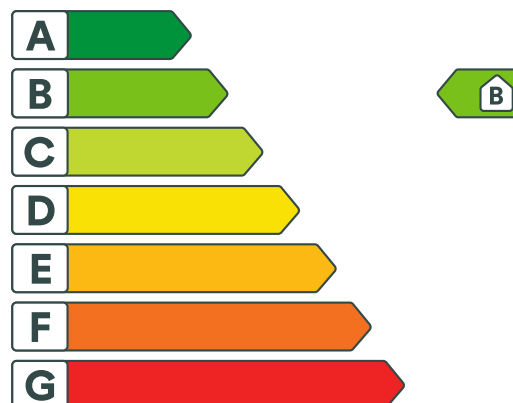
Bruksnummer

84

Seksjonsnummer

36

Bruksenhetsnummer

H0204


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

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

32,0 m²

Oppvarmet bruksareal

32,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

89,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

86,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

3 628 kWh



Bjørndalvegen 2C, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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



Bjørndalvegen 2C, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0163/26	

Selger 1 navn
Henriette Eidset Førde

Gateadresse	
Bjørndalvegen 2C	

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: 2-0163/26

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

Beskrivelse

Det er skade på siden av innredningen (høyresiden av vasken)

Initialer selger: HEF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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

Initialer selger: HEF

2

Document reference: 2-0163/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.



Adresse

Bjørndalvegen 2C, 6065 ULSTEINVIK

Dato for energimerking

13.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-332235

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300614216

Gårdsnummer

8

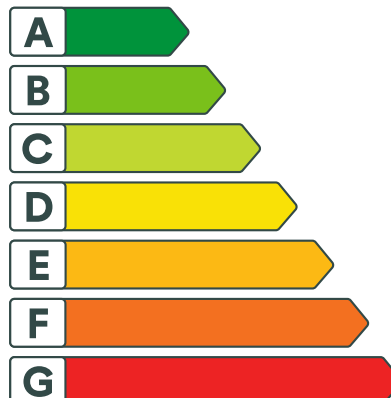
Bruksnummer

84

Seksjonsnummer

36

Bruksenhetsnummer

H0204


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

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

32,0 m²

Oppvarmet bruksareal

32,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

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, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

89,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

86,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

3 628 kWh



Bjørndalvegen 2C, 6065 ULSTEINVIK



Detaljering

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



Bjørndalvegen 2C, 6065 ULSTEINVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for prosjektet Bjørndalvegen Park utarbeidet i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak eller offentlig lovregulering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om oppdeling av andre byggetrinn i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell.

Vedtekter for Sameiet Bjørndalvegen Park

vedtatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

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 sameiebrøkens 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 årsmøte/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 parkeringskjeller (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.

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.

Fellesutgiftene 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 sikringsboks 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 seksjonseierens 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 årsmøteårsmøtet 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 procura.

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 tilstede. 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 tilstede, 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 fremgår. 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 forretningsfører plikter å være tilstede 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 tilstede 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 seksjonseierens 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.

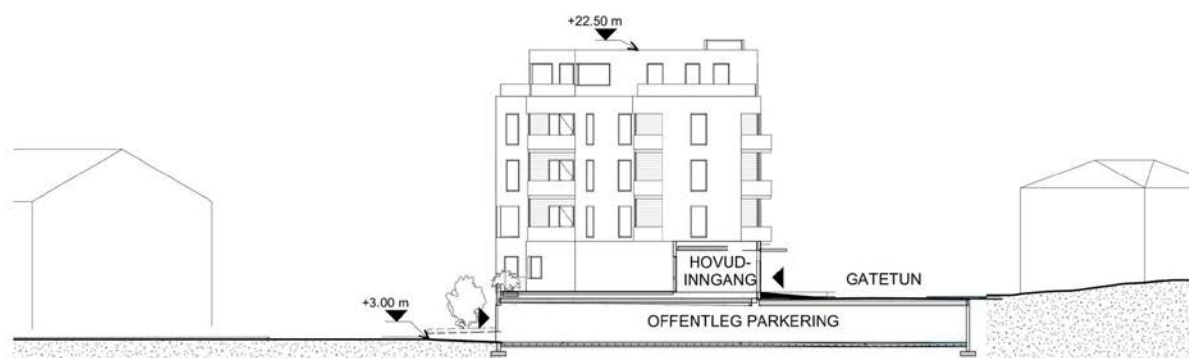
Sameiet har frem til ferdigstilling av alle byggetrinn i prosjektet ikke anledning til å endre vedtektene uten utbyggers samtykke. Bestemmelsen er ment å gi utbygger handlingsrom til å ferdigstille øvrige byggetrinn, og vil bortfalle automatisk 31.12.2021.

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

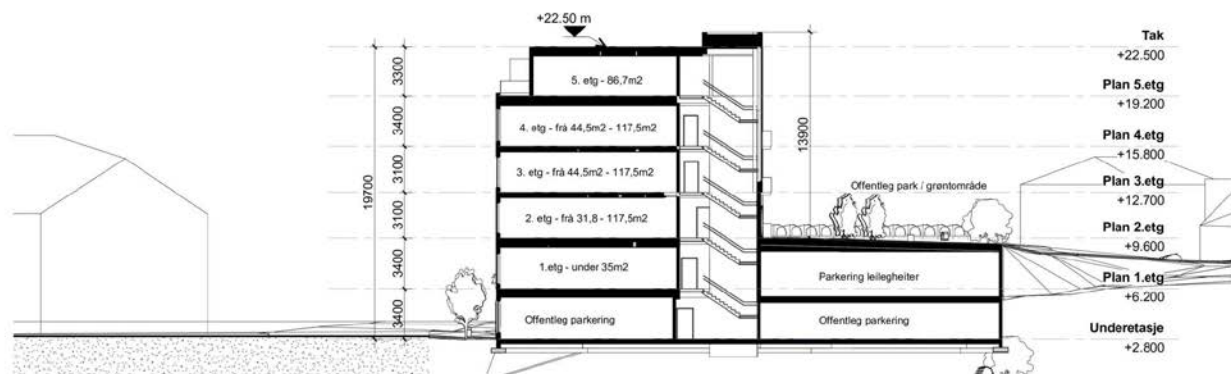
Dersom ikke annet følger av disse vedtekter eller om vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Sted, dato:

Signatur:



Snitt hovudinngang
1 : 250



Snitt leiligheter
1 : 250

Rev. A: 17.02.2017

A301

Bjørndalvegen Park

Tverrsnitt

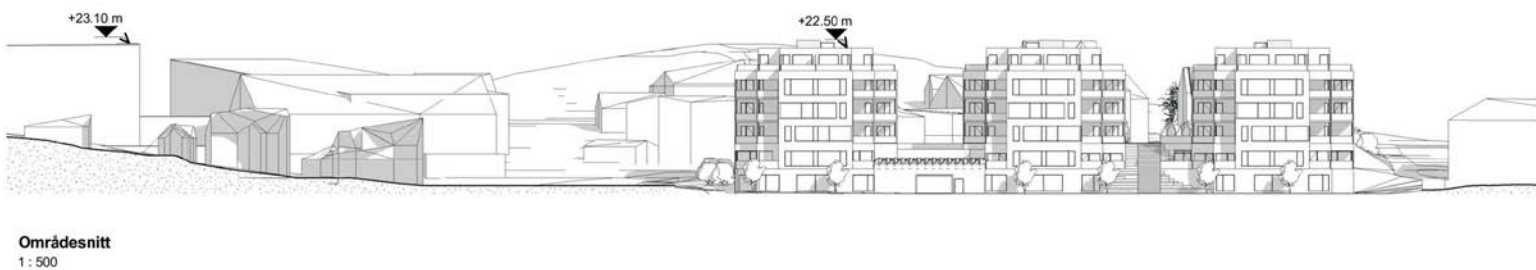
1 : 250

13.01.2017

SPORSTØL

C:\Users\K\Documents\K\Bjørndalvegen Park\Bjørndalvegen Park - 3D\3D_01\3D_01.dwg

22.02.2017 15:43:50



Rev. A: 17.02.2017

A302

Bjørndalvegen Park

Lengdesnitt

As indicated 13.01.2017

SPORSTØL

C:\Users\sporstol\Documents\Bjørndalvegen 2 - 3101_01\proj\A302_Lengdesnitt

22.02.2017 15:43:59



Sør
1 : 250



Nord
1 : 250

Rev. A: 17.02.2017

A401

Bjørndalvegen Park

Fasade sør og nord

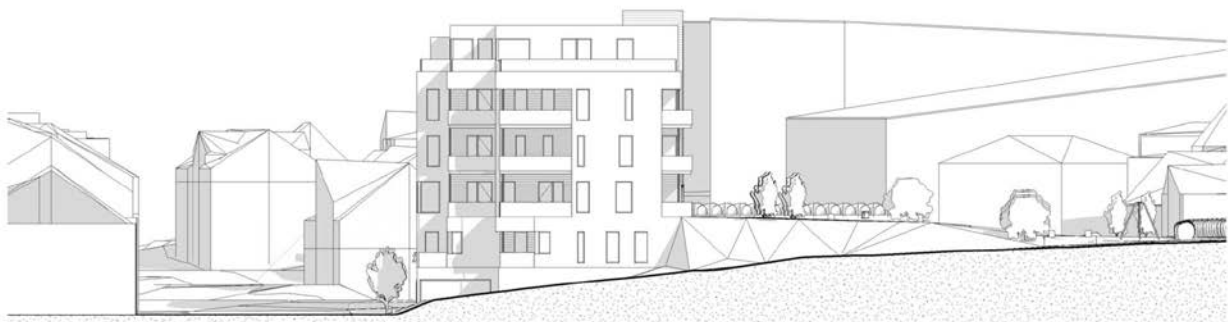
1 : 250

13.01.2017

SPORSTØL

© Utvikling og arkitektur av SPORSTØL Arkitektur AS. 2017. Alle rettigheter reservert.

22.02.2017 15:44:11



Aust
1 : 250



Vest
1 : 250

Rev. A: 17.02.2017

A402

Bjørndalvegen Park

Fasade aust og vest

1 : 250

13.01.2017

SPORSTØL

C:\Users\sporstol\Documents\Bjørndalvegen 2 - 3105_1\proj17

22.02.2017 15:44:22



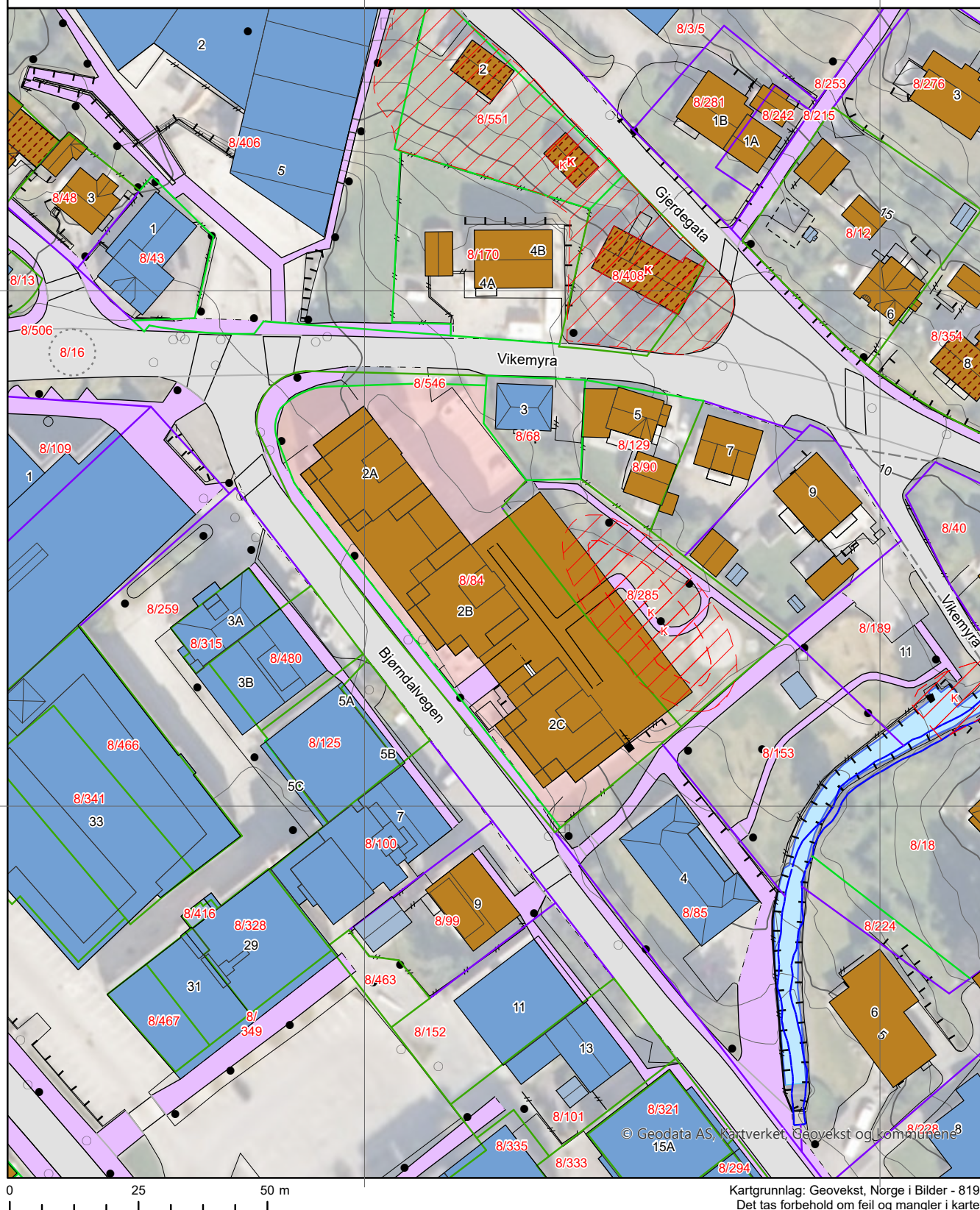
Kommune: 1516 Ulstein
Eiendom: 1516/8/84/0/36

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 3.8.2026



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

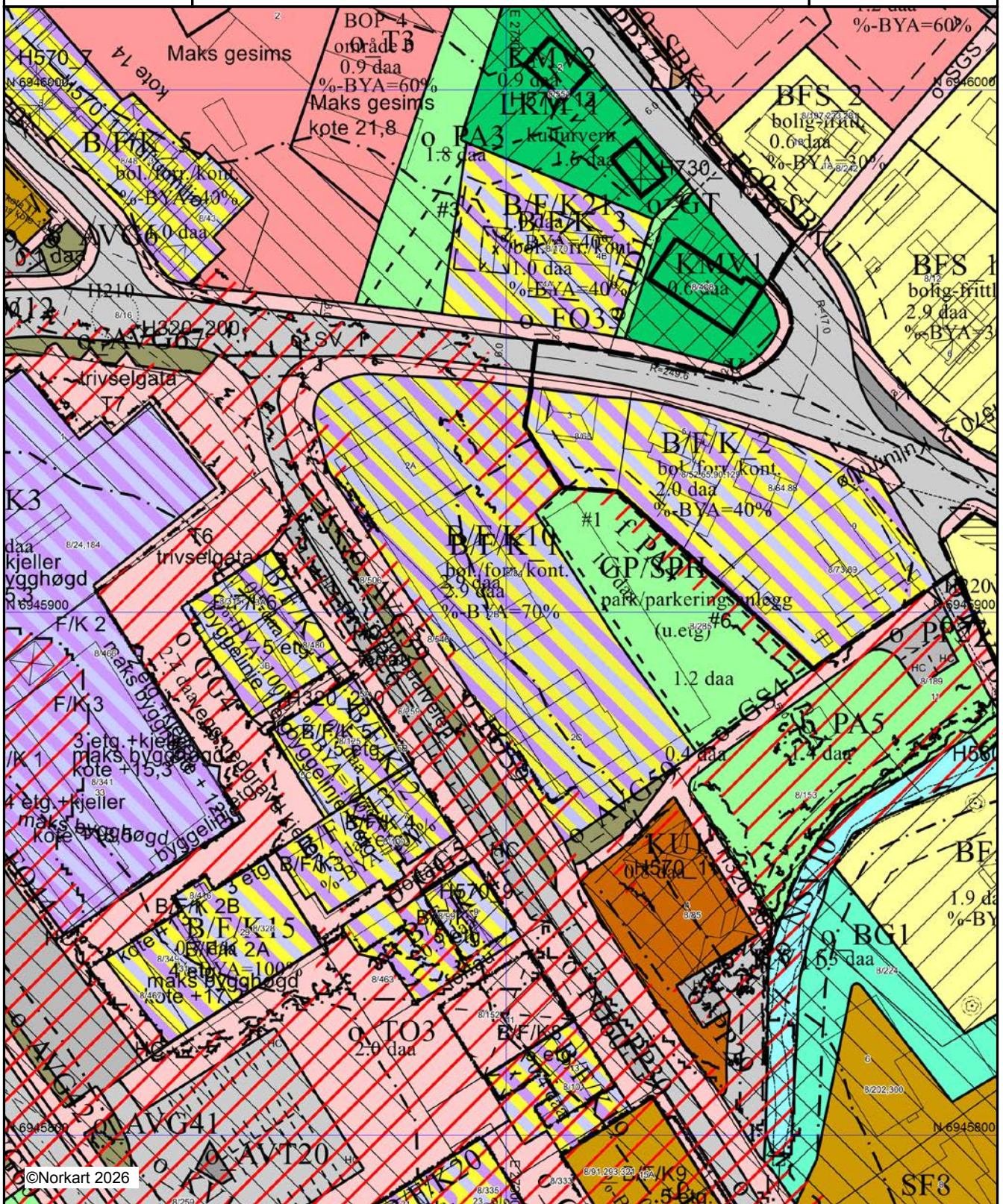
Reguleringsplankart

Eigedom: 8/84/0/36
Adresse: Bjørndalvegen 2C
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Ulstein kommune



- 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)

- Frittliggende småhusbustad
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k)
- Hotell med tilhørende anlegg
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

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

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussterminal
- Kai
- Hamneområde i sjø

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

- Park
- Anna friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

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

- Frisiktsone ved veg

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

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 6)

- Bustad/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Anna kombinert formål

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5)

- Bustader - frittliggende småhus
- Bustader - frittliggende småhus
- Sentrumsformål
- Tenesteyting
- Tenesteyting
- Kulturinstitusjon
- Andre særskilt angitte bygninger og anlegg
- Leikeplass
- Bustad/forretning/kontor
- Bustad/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Fortau
- Torg
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Annan veggrunn - grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Tekniske bygninger/konstruksjoner
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivhaldeplass
- Parkering
- Parkeringsplassar
- Parkeringsplassar

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

- Blågrøntstruktur
- Turdrag
- Turdrag
- Park

- Park
 - Kombinerte grøntstrukturformål
- ### Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfomål
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne
 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strander
- Hamneområde i sjø
- Småbåthamn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

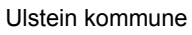
- Føresegnsområde
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

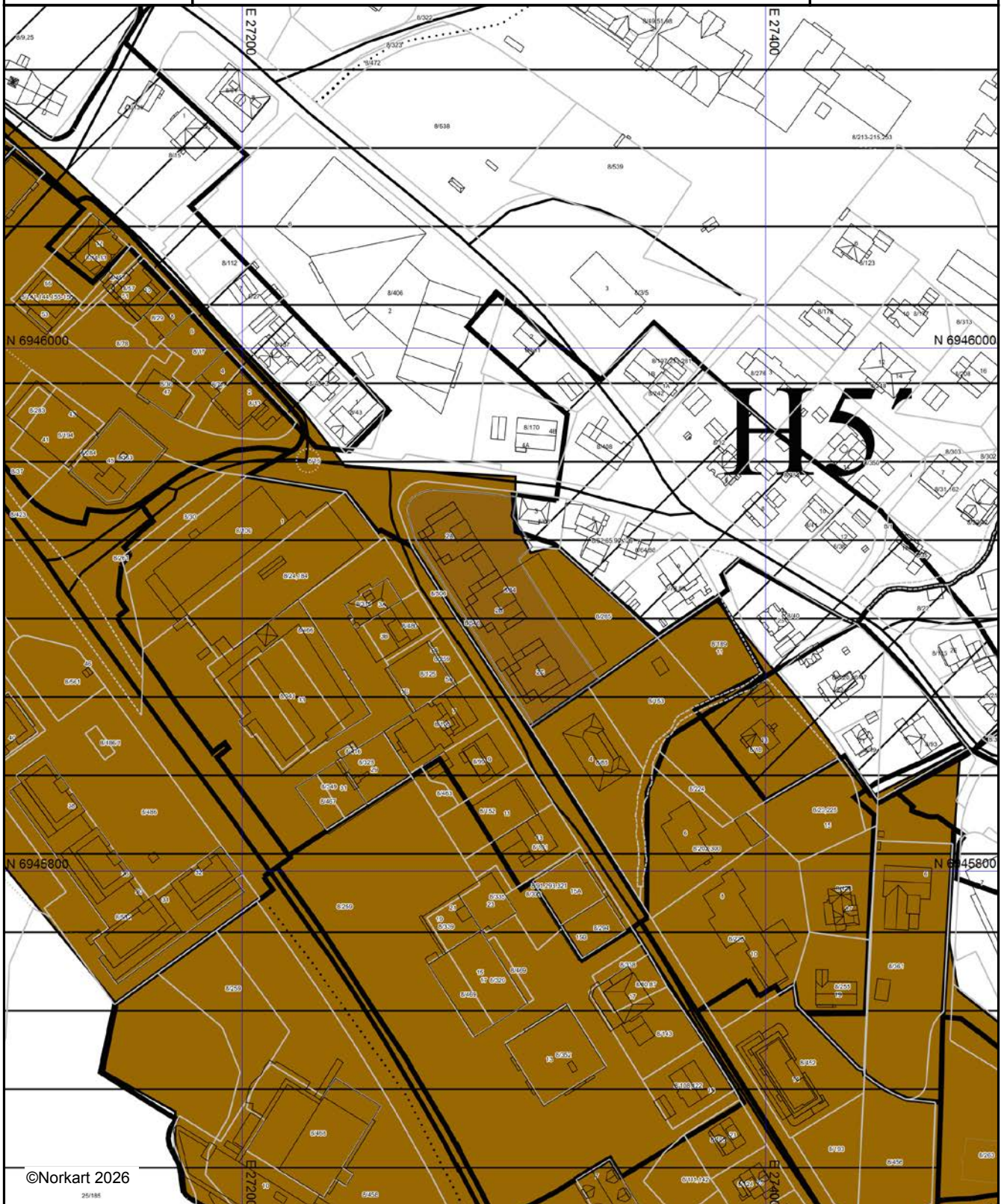
- Sikringssonengrense
- Støysonegrense
- Angittomsyngrense
- Angittomsyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Føresegnsgrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrænse
- Formålsgrænse
- Regulert tomtegrænse
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrænse
- Byggjegrænse
- Planlagt bustad
- Bygningar som skal fjernast
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Frisiktslinje
- Regulert kantkjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Målelinje/ avstandslinje
- Målelinje/ avstandslinje
- Eksisterande tre som skal bevarast
- Regulert møneretning
- PÅskrift feltnavn
- PÅskrift feltnavn
- PÅskrift reguleringsformål/arealformål
- PÅskrift reguleringsformål/arealformål
- PÅskrift areal
- PÅskrift areal
- PÅskrift utnytting
- PÅskrift utnytting



Eigedom: 8/84/0/36
Adresse: Bjørndalvegen 2C
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000



- 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.2)

-  Farleier - noverande

Omsynsone (PBL2008 §11-8)

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

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

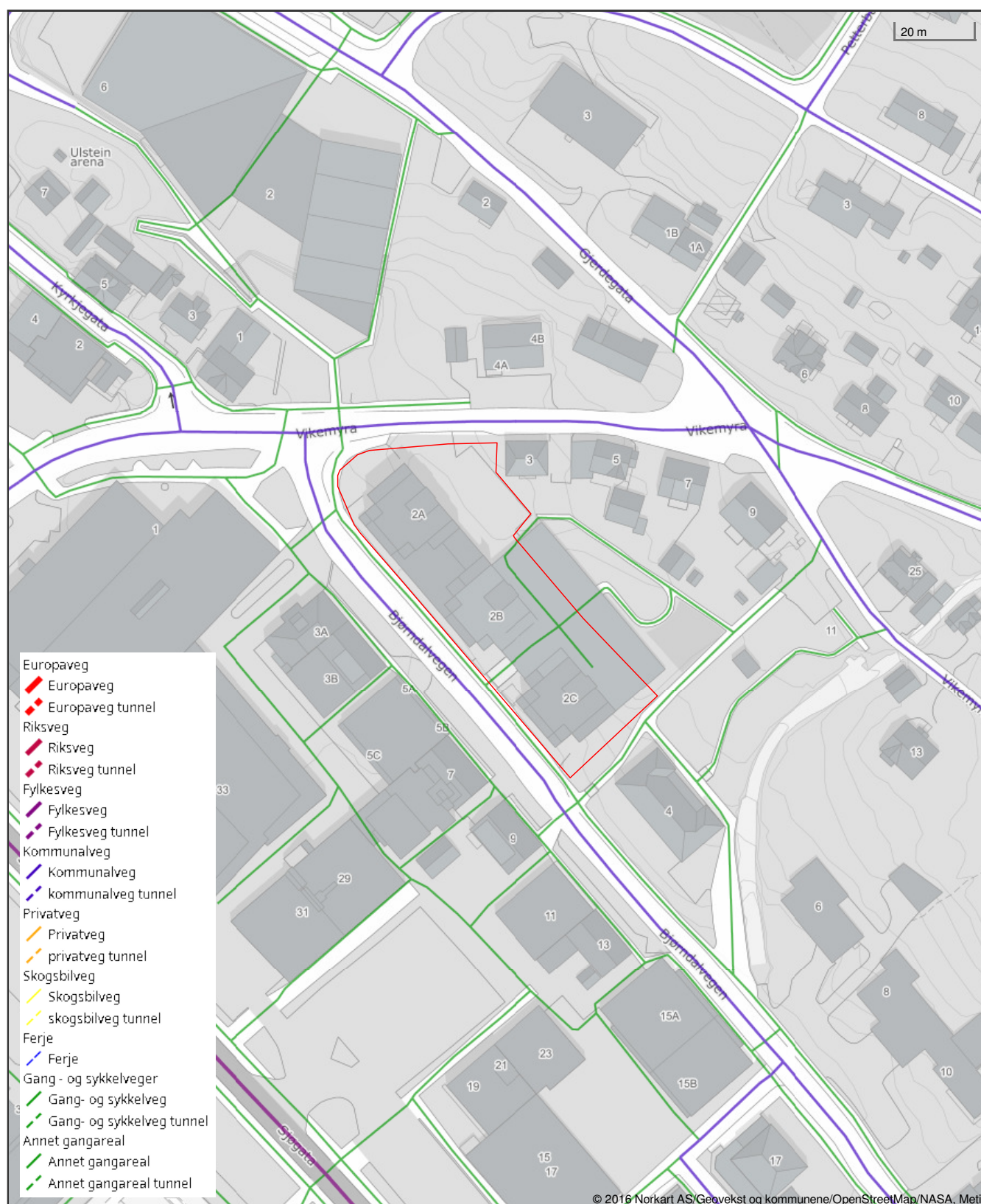
-  Angitt omsynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Detaljeringsgrense

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 2C - 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 🚶
447 elever, 27 klasser	
0.4 km	
Ulstein skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
84 elever, 7 klasser	
2.6 km	
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min 🚶
324 elever, 25 klasser	
0.7 km	
Ulstein vidaregåande skule	24 min 🚶
550 elever	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Arena Ulstein	4 min 🚶
🚗 Quality Hotel Ulstein	6 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

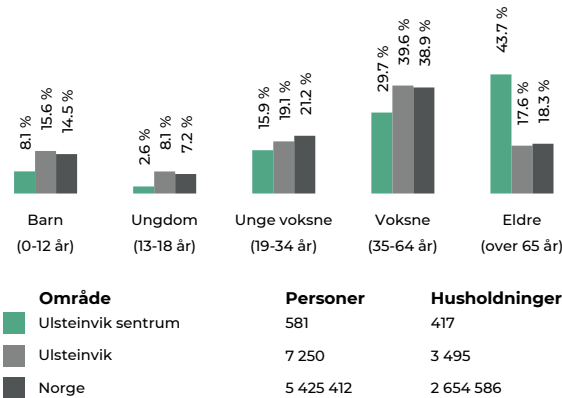
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Almejordet barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
65 barn	
0.9 km	
Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år)	17 min 🚶
37 barn	
1.3 km	
Sætra barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
43 barn	
1.4 km	

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

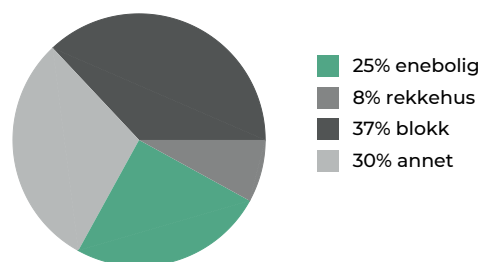
Kvalitet på barnehagene

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 🚶

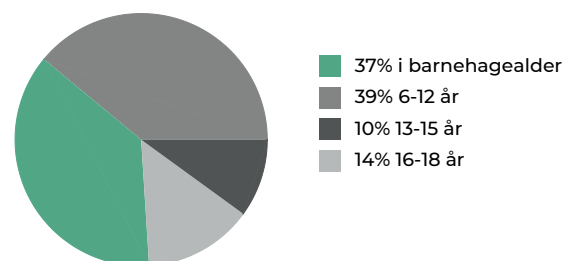
Boligmasse



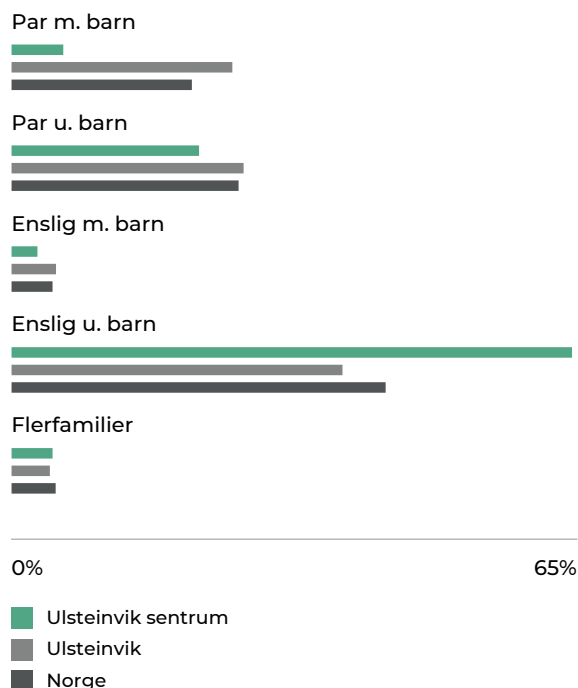
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

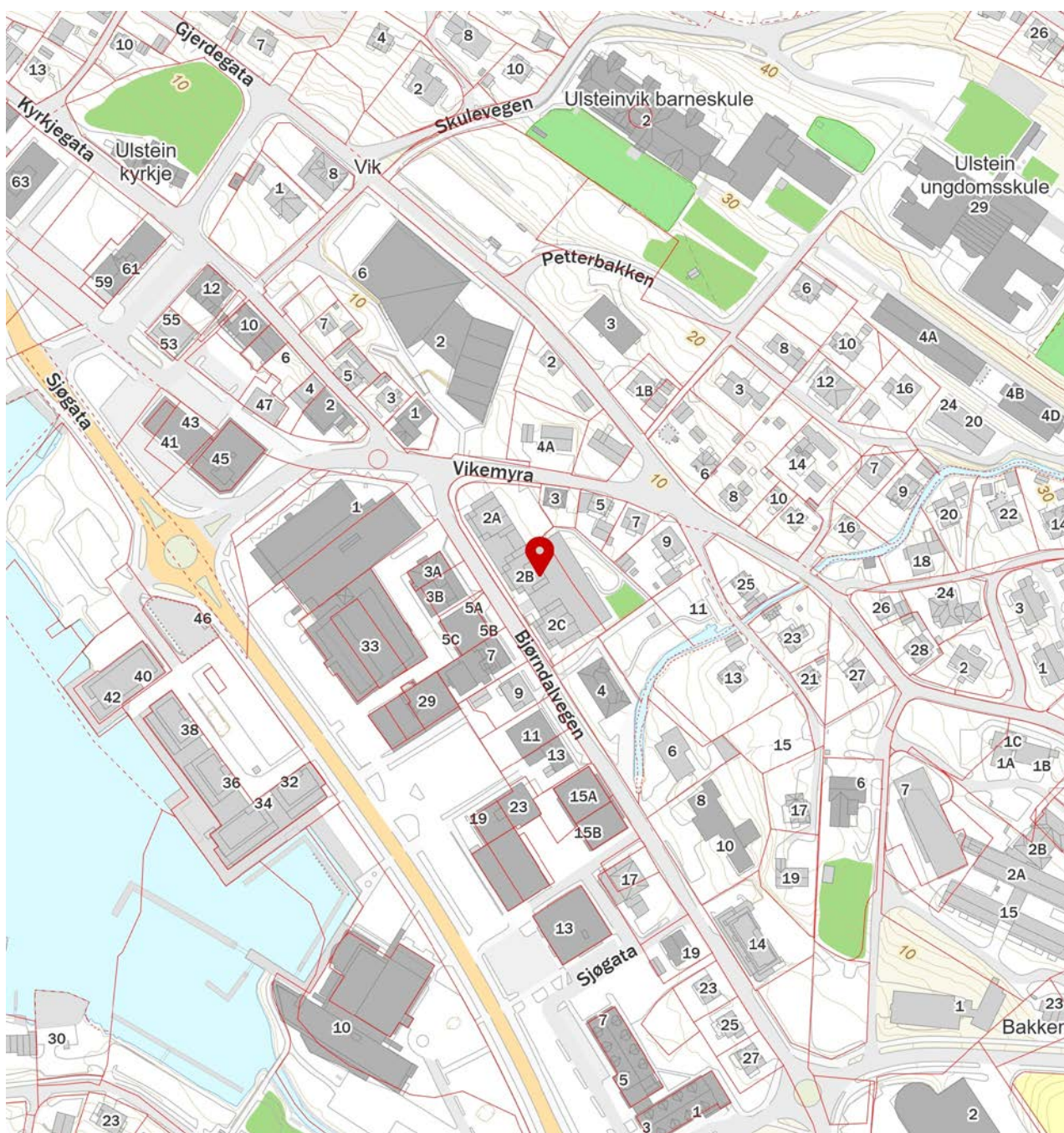
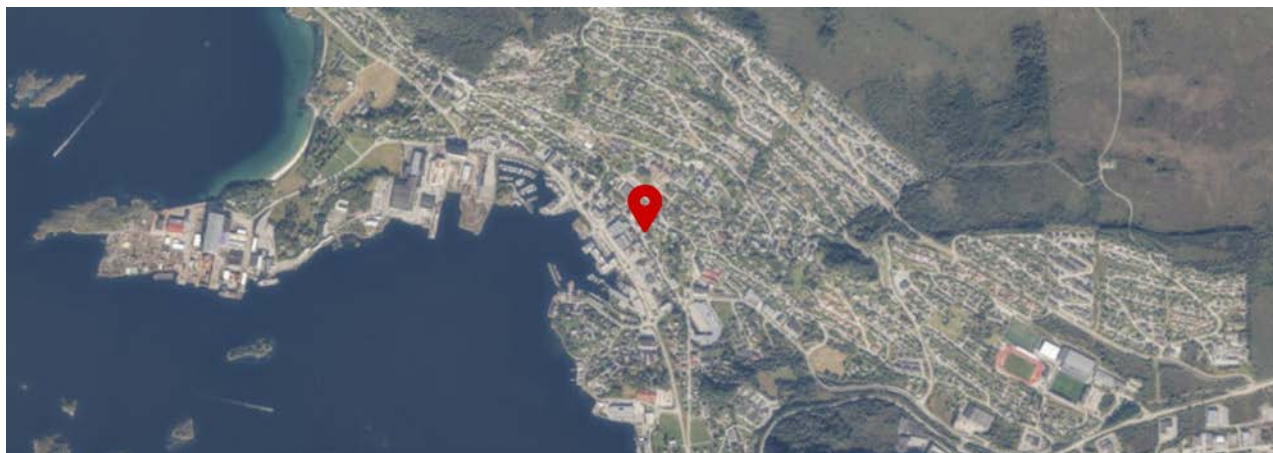


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

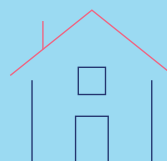
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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: 2-0163/26

Adresse: Bjørndalvegen 2C, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 8, bnr. 84, snr. 36 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Adrian Haddal

Tlf: 993 65 680

Epost: adrian@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.08.2026

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.

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/