

notar



ULSTEINVIK

Skollebakken 7

Leilighet | BRA-i/BRA Total 92/111 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 935 620,-

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

Vi kjenner dem alle.





ULSTEINVIK - Flott leilighet i attraktivt  
borettslag | Heis | 2 sov | Vinterhage og  
balkong | Garasje | Nydelig utsikt





# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 8   |
| Plantegning       | 12  |
| Bilder            | 15  |
| Ditt nye nabolag  | 24  |
| Om eiendommen     | 27  |
| Vedlegg           | 40  |
| Budskjema         | 103 |

## Åpen budrunde

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

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



## Nøkkelinformasjon

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Adresse         | Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK |
| Prisantydning   | Kr 4 390 000,-                  |
| Fellesgjeld     | Kr 527 224,-                    |
| Omkostninger    | Kr 18 396,-                     |
| Totalpris       | Kr 4 935 620,-                  |
| Fellesutgifter  | Kr 9 890,-                      |
| BRA-i/BRA Total | 92/111 m <sup>2</sup>           |
| Eierform        | Andel                           |
| Boligtype       | Leilighet                       |
| Byggeår         | 2008                            |
| Soverom         | 2                               |
| Etasje          | 4                               |



# Din megler



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner

mmk@notar.no  
934 28 322



Skollebakken 7

# Plantegning



# Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

## Visningen som aldri stenger

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









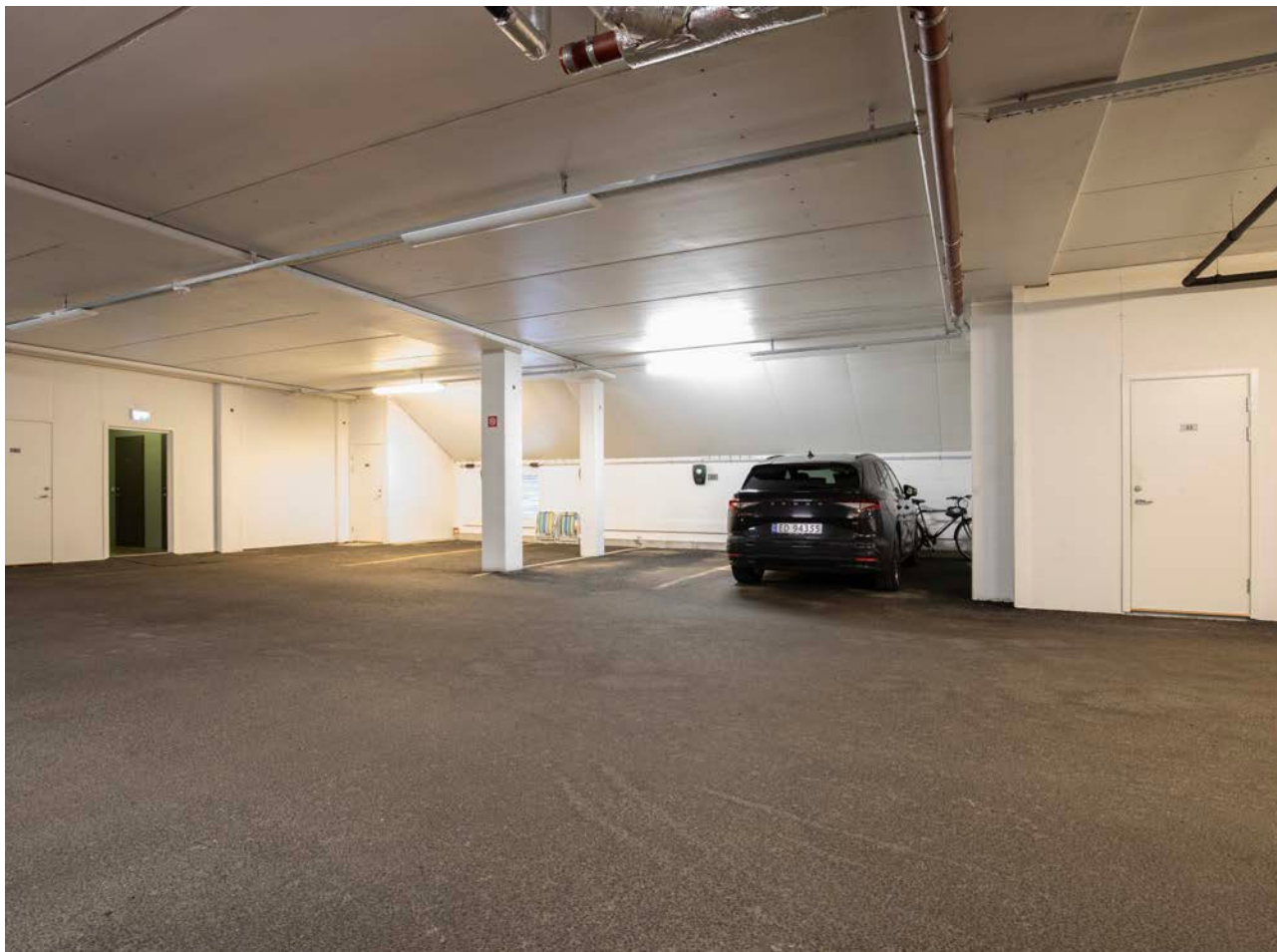












# Velkommen til Skollebakken 7

Velkommen til Skollebakken 7!

En pen og praktisk leilighet beliggende sentralt i Ulsteinvik. Boligen er en del av et populært borettslag for de over 60. Fra eiendommen er det gangavstand til kjøpesenter, cafeer, restauranter, bibliotek, legesenter og alle andre sentrumsfunksjoner. Bygget er sørvest vendt med flott utsikt og gode solforhold.

Bygget er oppført i 2008 har 4 etasjer. Den aktuelle leiligheten ligger i øverste etasje med flott utsikt over sentrum. Boligen inneholder gang, en romslig og åpen løsning med stue og kjøkken, bad, eget vaskerom, to soverom, stor innglasset balkong/vinterhage og balkong. I tillegg har leiligheten sportsbod og garasje med elbil-lader i underetasjen.

Sameiets fellesarealer og uteområder fremstår som velholdt og er pent opparbeidet.

Velkommen!

# Bli kjent med ditt nye nabolag

## **BELIGGENHET**

Eiendommen er beliggende på Skollebakken i Ulsteinvik. Eiendommen har en sentral og god beliggenhet med gangavstand til Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand ligger idrettsanlegg på Høddvoll.

## **ADKOMST**

Kommunal adkomstvei.

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



Skollebakken 7

# Om eiendommen



# Eiendommen

## Adresse

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK

## Oppdragsnummer

3-0145/26

## Selger

Wenche Våge Stokke

Rolf Atle Våge

Per Ivar Våge

## Matrikkel

Gårdsnummer 8, bruksnummer 465, , ideell andel 1/1, andelsnr. 16 i Ulshaugen Seniorbustader BRL med orgnr.: 992349425 i Ulstein kommune.

## Eieform

Andel

## Boligtype

Leilighet

## Energiklasse

C

## Info energiklasse

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

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

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

## Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## Tomt

Eiet tomt på 1.682 kvm.

## Beskrivelse av tomt

Flat terrassert vestvendt felles tomt for borettslaget. Tomtearealet er pent opparbeidet med forstøtningsmurer med rekkverk av metall stolper med kjetting, kantstein, blomsterbed med bark og beplantning. Tomten felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

## Takst

Tilstandsrapport datert 16.09.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

## Byggeår

2008

## Byggemåte

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Leiligheten ligger i et bygg med grunnmur og fundamenter av betong.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er utført med malte betongelementer.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taket er tekket med papp og har taknedløp. Etasjeskillet er av betongelementer.

VINDUER/DØRER

Vinduer og skyvedør er av metall med to-lags glass. Ytterdøren er en formpresset malt dør med to-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Balkongen er av betong med terrassebord, og rekkverket er utført i metall og glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

VÅTROM

4 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

4 etasje > Bad > Overflater gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i

forskrift på befaringstidspunktet.

4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk  
- Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

4 etasje > Bad > Ventilasjon  
- Avtrekket på våtrommet er plassert i taket ved innerdøren, dette gir redusert luftsirkulasjon.

4 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom  
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

4 etasje > Vaskerom > Overflater gulv  
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

4 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk  
- Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### Ventilasjon

- Det er en del støy fra ventilasjonsaggregatet.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)  
- Varmepumpen er 15 år gammel, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

##### Varmtvannsbereder/tank

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:  
VÅTROM

4 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### ELEKTRISK ANLEGG

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler bad.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått

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

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgeren ønsker å trekke frem:

Punkt: 1. Er det dødsbo?

Svar: Ja

Beskrivelse: Avdødes navn: Ingeborg Våge

Punkt: 2. Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Wenche Våge Stokke

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

## Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Nye skapfronter på kjøkkeninnredningen ifølge eier.

2017:

• Ny kjøkkeninnredning ifølge kontaktperson.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Dimmen Målar-service AS har utført diverse malingsarbeid i 2025.

2024:

- Ladeanlegg anskaffet 2024.

## Regulerings- og arealplaner

I henhold til regulering for Joakimbakken - Låna datert 30.06.1988 viser til at eiendommen er regulert til offentlig bebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 2 m

Formål Gangvei

Delareal 4 m

Formål Parkeringsplass

Delareal 962 m

Formål Offentlig bebyggelse

Bustader, høgare utnyttingsgrad

§ 13

I områda kan det førast opp bustadhus i høgde inntil 7 m (mønehøgde) med tilhøyrande garasjer.

§ 14

Tillate bebygd areal, rekna etter NS 3940, må vere mellom 20 og 35 prosent av tomtestorleiken.

§ 15

Det skal utarbeidast bebyggelsesplan som bygningsrådet godkjenner for heile tomtearealet før det vert gitt løyve til utbygging på deler av områda.

- I tillegg er finnes det minde reguleringer.

Regulering for Ulshaug dater 06.06.2007 viser at eiendommen er regulert til Offentlig bebyggelse og gang-/sykkelvei

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 443 m

Formål Offentlig bebyggelse

Delareal 91 m

Formål Gang-/sykkelvei

Bustader, høgare utnyttingsgrad

§ 13

I områda kan det førast opp bustadhus i høgde inntil 7 m (mønehøgde) med tilhøyrande garasjer.

§ 14

Tillate bebygd areal, rekna etter NS 3940, må vere mellom 20 og 35 prosent av tomtestorleiken.

§ 15

Det skal utarbeidast bebyggelsesplan som bygningsrådet godkjenner for heile tomtearealet før det vert gitt løyve til utbygging på deler av områda.

Ruhulering for Ulshaug-Bakken datert 26.10.2023 viser at eiendommen er regulert til parkering, Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og kjørevege.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 114 m

Formål Parkering

Feltnavn o\_P

Delareal 29 m

Formål Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting  
Feltnavn o\_T2

Delareal 38 m

Formål Kjørevege

Feltnavn o\_KV2

4. FØRESEGNIS TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone, frisiktsone (H140 1-3)

Innanfor frisiktsone skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Buskar, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsone dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

4.1.2 Støysone – raud støysone (H210 1-2)

Innanfor raud støysone tillatast ikkje oppføring av støyfølsame bygningar.

4.1.3 Støysone – gul støysone (H220)

Støyfølsame bygningar i gul støysone skal opparbeidast i tråd med krav i T-1442. Bueiningar innanfor området skal ha tilgang til stille side og tilgang til uteopphaldsareal med tilfredsstillande støyforhold.

Støykravet er Lden 55 dB eller lågare på fasade og uteopphaldsareal.

Kommuneplan for Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, datert 28.03.2019 viser at eiendommen ligger i område til videreføring av reguleringsplan.

Kommuneplankart og reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven.

## Oppvarming

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

## Parkeringsforhold

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. Gjesteparkering på egen grunn.

## Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp.

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.06.2008.

Merknader:

1. Momenta i kontrollerklæringane må følgjast opp.
2. Etter at momenta i kontrollerklæringane er oppfylte, og alt arbeid som er omfatta av søknaden elles er utført, skal ansvarleg søkjar be kommunen om å gje ferdigattest, jf. § 99 i plan- og bygningslova.
3. Brannalarmanlegget må vere i drift før innflytting.
4. Sløkkjeutstyr skal vere montert før innflytting.
5. Grøntareal ved p-plassane på sørsida var ikkje opparbeidd som omsøkt. Det må enten utførast med øy, jf. godkjent situasjonsplan, eller innleverast søknad om endring.
6. Alle balkongar, terrassar, trapper m.m. må ha montert rekkverk før innflytting.
7. Uteareal, som t.d. arealet ved p-plass på sørsida som var omtalt på synfaringa, og andre areal som har nivåforskjellar på over 0,5 m må ha tilstrekkeleg sikring mot fall, jf. §§ 7-41 og 7-42 i TEK. Kravet vil ikkje gjelde

nivåforskjellen frå blomsterbedd over støttemur ved garasjeporten, då arealet her ikkje vert lagt opp til opphald.

8. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR).

Det foreligger ferdigattest datert 06.02.2013

Kontrollerklæring for utføring ligg føre frå følgjande føretak

1. Rørservice AS, for sanitæranlegg, slukkeanlegg, datert 20.12.2012
2. Hareid Elektriske Teknikk AS, for alarm, nød/utelys, datert 20.12.2012
3. Prosjektbygg AS, for bygningar og installasjonar, anlegg konstruksjonar og installasjonar, datert 20.12.2012.

## Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

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

## Innhold

Eiendommen går over en plan og inneholder følgende:

4. etasje:

BRA-i 92 kvm: Stue/kjøkken/gang, bad, vaskerom og 2 soverom

BRA-b 14 kvm: Innglasset balkong

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

## Standard

LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har malte skapfronter, laminatbenkeplater

med underlimt vask og våtromsplater på veggene. Det er integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

#### BAD/VASKEROM

Bad 4. etasje:

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og himling med malte plater. Det er baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett. Det er varmekabler på badet. Badet har balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom 4. etasje:

Vaskerommet har flislagt gulv med sokkelfiser, vegger med malt strie og himling med malte plater. Rommet er utstyrt med malt skap, benkeplate, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Vaskerommet har balansert ventilasjonsanlegg.

#### OVERFLATER

Gulv: Lakkert parkett og fliser.

Vegger: Malt betong og malte flater.

Himling: Malte betongelementer og malte plater.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber og rør-i-rør-system.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmesentral: Luft-til-luft-varmepumpe fra 2011.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med automatsikringer og belysning med takpunkt for lamper og downlights.
- Branntekniske forhold: Brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange og overrislingsanlegg for vann.

#### VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å

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

#### Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

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

dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

## Arealer

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

4. etasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken/gang, bad, vaskerom og 2 soverom

BRA-b: 14 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Flat terrassert vestvendt felles tomt for sameiet.

Tomtearealet er pent opparbeidet med forstøtningsmurer med rekkverk av metall stolper med kjetting, kantstein, blomsterbed med bark og beplantning. Tomten felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

Parkeringsplass m/el bil lader.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal.

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

## Økonomi

### Prisantydning

Kr. 4 390 000,-

### Verditakst

Kr 4 450 000,-

### Info kommunale avgifter

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

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

## Eiendomsskatt

Kr 65 172,- pr 2025

## Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2026 fordeles på 6 terminer iflg. opplysninger fra Ulstein kommune.

## Felleskostnader

Kr. 9 890,-/mnd

## Felleskostnader inkluderer

Lån nr: 14630605; IN lån 1 - Akonto renter kr. 1 777,63

Lån nr: 14630605; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 2 819,37

Andel Felleskostnader 5 293,23

Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

- Det er vedtatt 1,5 % økning av andel felleskostnader fra 01.01.26.

- Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Andre relevante opplysninger:

- Selskapet har avtale om IN ordning.

- For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder.

- Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger.

- Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtakelsesmåneden.

## Formuesverdi - Primær

Kr. 1 007 045,- som primærbolig for 2024

## Formuesverdi - Sekundær

Kr. 4 028 178,- 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. 4 390 000,- (Prisantydning)

kr. 527 223,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 4 917 224,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 935 620,- (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:

1516/8/465:

23.03.2007 - Dokumentnr: 284673 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1516 Gnr:8 Bnr:126

23.03.2007 - Dokumentnr: 284673 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Grunnboksdato

22.09.2026

## Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

## Polisenummer

1120264

## Om borettslaget

ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL er et borettslag i Ulstein med organisasjonsnummer 992 349 425. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget består av 20 enheter.

Borettslaget er en seniorbustad. Ulshaugen seniorbustader har store glassflater vendt mot sør-sørvest, og det er lagt opp til lik solskjerming for alle leilighetene.

Når det gjelder fellesforhold, er det ansatt vaktmester for fellesområdene. Styret har også ansatt en person fra Ulstein Eiendomsselskap AL som utfører renhold i trapper, svalgangar og inngangsparti.

Vedtatte saker:

- 2026-01-01: Det er vedtatt 1,5 % økning av andel felleskostnader fra 01.01.26.

- 2026-04-16: Årsmøtet ber styret utrede ei felles løysing for solskjerming for sameiget. Forslaget skal innehalde

lik solskjerming for alle leilighetene, finansierings- og tidsplan, og skal framleggast for godkjenning på eit ekstraordinært årsmøte.

- 2026-07-08: Det ble vedtatt at styret får fullmakt til å inngå avtale med Nosol basert på tilbud av 21.05.2026. Årsmøtet vedtok også å utvide prosjektet til å omhandle utvendig solskjerming på 6 stuevindu på endeveggane. Styret får fullmakt til å innhente tilbud og inngå nødvendige avtaler for prosjektet. Prosjektet har en kostnadsramme på kr 1 200 000 inkl. mva og skal finansieres med egenkapital i sameiet. Oppstart kan skje omgående, med plan om gjennomføring i løpet av høsten 2026.

#### Pågående saker

- I 2025 har styret revidert og evaluert vedlikehaldsplan, årshjul og jobba vidare med vaktmeisteravtalen.
- Dei utarbeidde dokumenta, herunder årshjul, vedlikehaldsplan, branninstruks og oversikt over sortering av boss, er lagt i eit hyllesystem i gangen mellom foajeen og vaskerommet.
- Dimmen Målarservice AS har utført diverse malingsarbeid i 2025. Grunna sjukdom hos Dimmen Målarservice har ein ikkje kome så langt som planlagt i samband med malingsarbeid og vedlikehald.
- Vaktmeister Arnstein Båtsvik har slite med sjukdom i 2025, og det er difor noko etterslep på vaktmeistertenesta.
- Styret peikar på at det bør gjennomførast eit par dugnadar i året for å halde felleskostnadane nede.
- Styret inviterte til informasjonsmøte torsdag 30. oktober.
- Vindusvask AS er leigd inn til å utføre vindusvask i byrjinga av mai 2026.

#### Innskudd

Kr. 733 500,-

#### Andel Fellesgjeld

Kr. 527 224,- pr. 26.08.2026

#### Kommentar fellesgjeld

Andelseier har benyttet selskapets avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling) og betalt ned sin andel av fellesgjelden.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14630605, Husbanken  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats: 4,03% pa.

Saldo: kr 5381761,73

Andel av saldo: kr 527223,60

( siste termin 30-09-2038 )

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

#### Andel Formue

Kr. 177 096,- pr. 31.12.2025

#### Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026:

Overskudd kr 423 000.

Årsresultat for 2025:

Overskudd kr 1 427 129.

Vedtatte kostnadsøkninger:

- 1,5 % økning av andel felleskostnader fra 01.01.26.
- Prosjekt for utvendig solskjerming, utvidet til å omhandle utvendig solskjerming på 6 stuevinduer på endeveggene, med kostnadsramme på kr 1 200 000 inkl. mva. Prosjektet finansieres med egenkapital i sameiet.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Styrehonorar for 2026 er økt til kr 46 350. Styrehonorar for 2025 var kr 45 000.

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

#### Sikringsfond

Borettslaget bekreftes tilknyttet

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

## Gebyr forkjøpsrett

Kr 6 725,-

## Styregodkjennelse

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Borettslaget godkjenner ikke nye eier som er under 60 år.

## Dyrehold

- Som grunnregel er dyrehold forbudt i Skollebakken 7.
- Den som har spesielle behov for dyrehold må søke styret om tillatelse til dette.
- De må følge de regler som er gitt og skrive under en erklæring som klargjør hvilket ansvar dette medfører for den enkelte.
- Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Interessenter må lese gjennom disse.

Noen bemerkninger i husordensreglene:

- Felles antenne for radio og TV er montert, spesialledningene må kun brukes til dette. Markiser, antenner og parabolantennene og varmepumper er ikke tillatt å montere uten styrets skriftlige samtykke.
- Uten samtykke fra styret er det heller ikke tillatt å endre utseende på, eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.
- Garasje skal ikke benyttes som lagerrom.
- Noen beboere har frysebokser og kjøleskap i bodene sine. Strømmen de bruker i bodene blir registrert på fellesmåler. Disse blir belastet ekstra for dette og beløpet blir lagt til fellesutgifter. Kr 50,- pr. fryser pr. mnd. og kr 50,- pr. kjøleskap pr. mnd. Styret kan regulere beløpet

hvis strømpris tilsier det.

- Risting av tepper og annet som gjør at støv/andre tin faller ned på naboens balkong eller inngangsparti er ikke tillatt.
- I tid mellom 23.00 og 07.00 skal det være ro i boligene

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kazmer.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- [5] Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

## 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

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

## Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

## Overtagelse

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivning.

## 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

24.09.2026

## Ansvarlig meglerforetak

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

## Megler

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

## Meglers Vederlag

|                                                                       |     |           |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|-----------|--------------|
| Fastpris vederlag                                                     | kr. | 50 000.00 | (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. - Privatvisninger faktureres ikke) | kr. | 2 500,-   | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing                                      | kr. | 2 000,-   | (inkl. mva.) |
|                                                                       |     |           | 2            |

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

# Viktig informasjon

## Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

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

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

## Andre forsikringer

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

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

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om

forsikringen og eventuelle videre valg.

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

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en

mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

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

## Personopplysningsloven

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

## Hvitvaskingsreglene

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

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

seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

## Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

# Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

## 1. Si ifra til oss

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

## 2. Få finansieringen på plass

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

## 3. Bli kjent med boligen

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

## 4. By på boligen

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

Skollebakken 7

# Vedlegg

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

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

# Tilstandsrapport



Leilighet



Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK



ULSTEIN kommune



gnr. 8, bnr. 465



Andelsnummer 16

## Markedsverdi

**4 450 000**Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 16.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

Oppdragsnr.: 11169-2047

Eiendomsverdi ref nr: LA1592

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

## Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



### Rapportansvarlig

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

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

NITO



Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

## Beskrivelse av eiendommen

### Leilighet - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med taknedløp. Yttervegger malte betongelementer. Vinduer og skyvedør av metall med to-lags glass. Ytterdør formpresset malt med to-lags glass. Balkong av betong med terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Grunnmur og fundamenter av betong.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte betongelementer og malte plater. Vegger malt betong og malte flater. Gulv lakka parkett og fliser. Etasjeskille av betongelementer. Formpressede malte innerdører. Malte garderobeskap.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malte plater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

Vaskerom. Tak malte plater. Vegger malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Malt skap, benkeplate, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter malte. Benkeplater av laminat med underlimt vask. Våtromsplater på vegger. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Balansert ventilasjonsanlegg. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler bad. Brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange og overrislingsanlegg for vann.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 111 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 111 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 800 000          |

#### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet

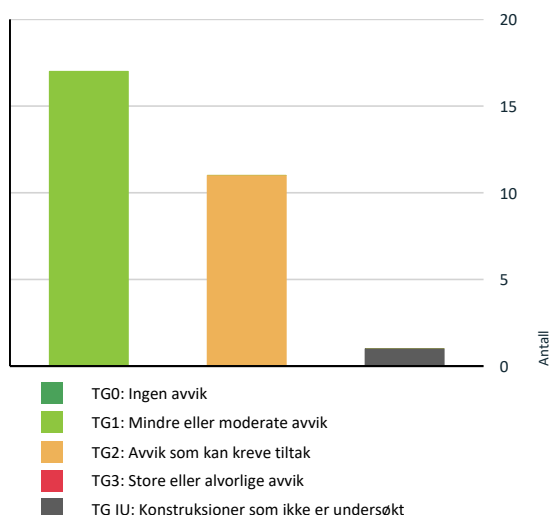
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- ! Våtrom > 4 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Ambita

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                     |
|------|---------|-----------------------------------------------------|
| 2026 | Kjøkken | Nye skapfronter på kjøkkeninnredningen ifølge eier. |
| 2017 | Kjøkken | Ny kjøkkeninnredning ifølge kontaktperson.          |

## UTVENDIG

### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduer av metall med to-lags glass.

### Ytterdører

#### Beskrivelse

Skyvedører av metall med to lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass.

### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Balkong av betong med terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

## INNENDIG

### Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv lakka parkett og fliser.

### Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Tak malte betongelementer og malte plater. Vegger malt betong og malte plater.

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskille av betongelementer.

## ! Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede malte innerdører.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Malte garderobeskap.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### 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.

### 4 ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Tak malte plater og flislagte vegger.

### 4 ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet for deler av gulvet.

## 4 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon og alder medfører usikkerhet om kvalitet og gjenstående levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

## 4 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 4 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Avtrekket på våtrommet er plassert i taket ved innerdøren, dette gir redusert luftsirkulasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekket bør vurderes å flyttes nærmere dusj for å sikre bedre luftsirkulasjon og luftutskifting.

## 4 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport



## 4 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### 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.

## 4 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Tak malte plater og vegger malt strie.

## 4 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 4 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon og alder medfører usikkerhet om kvalitet og gjenstående levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

## 4 ETASJE > VASKEROM

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

## **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Malt skap, benkeplate, skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## 4 ETASJE > VASKEROM

## **TG 1** Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

## 4 ETASJE > VASKEROM

## **TG U** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen og tekniske installasjoner. Fuktsøk avdekket ingen unormale forhold.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

## **TG 1** Overflater og innredning

### Beskrivelse

Skapfronter malte. Benkeplater av laminat med underlimt vask. Våtromsplater på vegger. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

## **TG 1** Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## **TG 1** Innvendige vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og rør-i-rør system.

## **TG 1** Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

## **TG 2** Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er en del støy fra ventilasjonsaggregatet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å gjennomføres service eller justering av ventilasjonsanlegget for å redusere støy visst mulig.

## IG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Varmepumpen er 15 år gammel, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre fortsatt drift.

## IG 2 Varmtvannsbereider/tank

### Beskrivelse

Varmtvannstank.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Varmekabler bad.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Brannvarslere, brannslukningsapparat, brannslange og overrislingsanlegg for vann.

## 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

**111 m<sup>2</sup>/92 m<sup>2</sup>**

*Leilighet : Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Innglasset balkong, Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr 4 450 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 5 150 000**

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 uten fradrag

**4 800 000**

|                                |   |         |
|--------------------------------|---|---------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 177 096 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 550 300 |

### Konklusjon markedsverdi

**4 450 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                            | SALGSDAT<br>O | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Nesevegen 35 ,6065 ULSTEINVIK<br>0 m <sup>2</sup> 2011 2 sov     | 28-04-2026    | 5 500 000 | <b>6 100 000</b> |           | 6 100 000 | <b>67 778</b>       |
| 2 Sjøgata 36 ,6065 ULSTEINVIK<br>99 m <sup>2</sup> 2015 2 sov      | 16-06-2025    | 5 500 000 | <b>6 100 000</b> | 29 819    | 6 129 819 | <b>61 917</b>       |
| 3 Sjøgata 56 ,6065 ULSTEINVIK<br>95 m <sup>2</sup> 2007 2 sov      | 24-04-2025    | 4 350 000 | <b>4 925 000</b> |           | 4 925 000 | <b>51 842</b>       |
| 4 Skollebakken 7 ,6065 ULSTEINVIK<br>92 m <sup>2</sup> 2008 2 sov  | 17-03-2026    | 4 500 000 | <b>4 500 000</b> |           | 4 500 000 | <b>48 913</b>       |
| 5 Skollebakken 7 ,6065 ULSTEINVIK<br>106 m <sup>2</sup> 2008 2 sov | 30-09-2024    | 3 490 000 | <b>4 400 000</b> |           | 4 400 000 | <b>47 826</b>       |
| 6 Gjerdegata 37 ,6065 ULSTEINVIK<br>0 m <sup>2</sup> 2020 2 sov    | 29-06-2026    | 4 490 000 | <b>4 490 000</b> |           | 4 490 000 | <b>40 089</b>       |

Kilde :  
Eiendomsverdi

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 000 000        |
| Parkeringsplass m/el bil lader                                                                             | Kr.        | 450 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 750 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>4 700 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 700 000**

### 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 450 000 |
|-------------------|-----|---------|

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 450 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 150 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervå AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

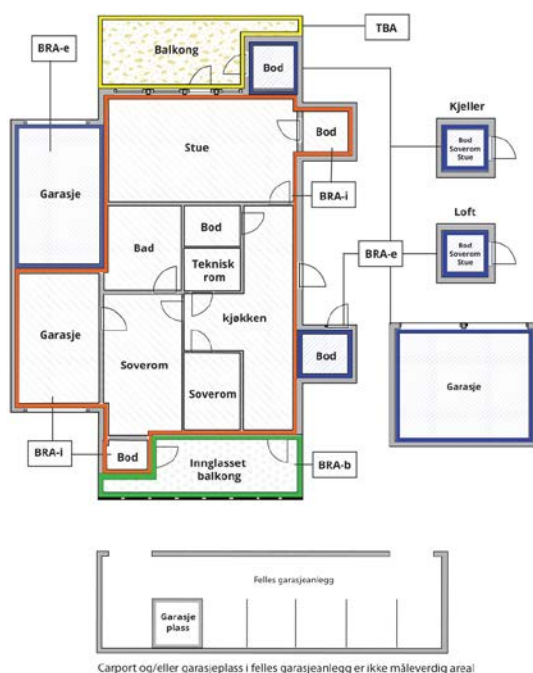
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

## Arealer

### Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4 etasje       | 92                         |                             | 14                         | 106 | 7                               |
| Kjeller        |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>92</b>                  | <b>5</b>                    | <b>14</b>                  |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>111</b>                 |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4 etasje | Stue/kjøkken/gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2 |                             | Innglasset balkong         |
| Kjeller  |                                                      | Bod                         |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 16.9.2026 | Øyvind Tjervåg | Takstingeniør |
|           | Gunnar Stokke  | Rekvirent     |

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1516 ULSTEIN | 8    | 465  |      | 0    | 1681.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Skollebakken 7 6065 Ulsteinvik

#### Hjemmelshaver

Ulshaugen Seniorbustader Brl

### Andelsobjekt

| Boligselskap                          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører               | Eier av adkomstdokumenter    |
|---------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------|------------------------------|
| H0305/ULSHAUGEN<br>SENIORBUSTADER BRL | 992349425 | H0305     | Obos<br>Eiendomsforvaltning AS | Dødsboet etter Ingeborg Våge |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende |            | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue |            | Andel fellesgjeld |            |
|--------------|-----------|------------|----------------------|--------------------|------------|-------------------|------------|
| 16           | 5 000     | 31.12.2025 | 733 500              | 177 096            | 31.12.2025 | 550 300           | 31.12.2025 |

### Årsregnskap

|                      |      |           |                                       |              |
|----------------------|------|-----------|---------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår          | 2025 |           | Samlet aksjekapital:                  | 100 000      |
| Omløpsmidler:        |      | 3 129 384 | Samlet innskuddskapital:              | 27 336 259   |
| Kortsiktig gjeld (-) | -    | 234 261   | Langsiktig gjeld (+):                 | + 18 418 962 |
| Disponible midler:   |      | 2 895 123 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 45 755 221   |

#### Kommentar

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Skollebakken i Ulsteinvik. Eiendommen har en sentral og god beliggenhet med gangavstand til Ulsteinvik sentrum. I noe lenger avstand ligger idrettsanlegg på Høddvoll.

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Reguleringsplan Joakimbakken, Låna og Ulshaug.

### Om tomten

Flat terrassert vestvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er pent opparbeidet med forstøtningsmur med rekkverk av metall stolper med kjetting, kantstein, blomsterbed med bark og beplantning. Tomten felles innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune.

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Reguleringsplan             | 16.12.1987 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megleropplysninger          | 26.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring               | 13.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita eiendomskart         | 26.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita matrikkeldata        | 26.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplan                 | 28.03.2019 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest                | 06.03.2013 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse | 18.06.2008 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                   | 30.04.2006 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tussa Nett AS               | 13.01.2010 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita borett               | 09.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift            | 12.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Sunnmørskart                | 19.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi               | 19.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Årsberetning                | 17.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                     |
|---------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 21.09.2026 | Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til rekviert per e-post for gjennomgang av rapporten. |

For gyldighet på rapporten se forside

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkellesnivå 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 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."*

Leiligheten er en del av et sameie, og det er i denne rapporten

Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK  
Gnr 8 - Bnr 465  
1516 ULSTEIN

Takstmann Øyvind Tjervåg AS  
Tiggeteberget 1  
6065 ULSTEINVIK

## Forutsetninger

kun tilstandsvurdert selve leiligheten innvendig +  
vindu/dører/balkong som disponeres av objektet.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                             |        |
| Notar Ulsteinvik                                                                                        |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 3-0145/26                                                                                               |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Wenche Våge Stokke                                                                                      |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Skollebakken 7                                                                                          |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| ULSTEINVIK                                                                                              | 6065   |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
| Ingeborg Våge                                                                                           |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Wenche Våge Stokke                                                                                      |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 3-0145/26

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0145/26

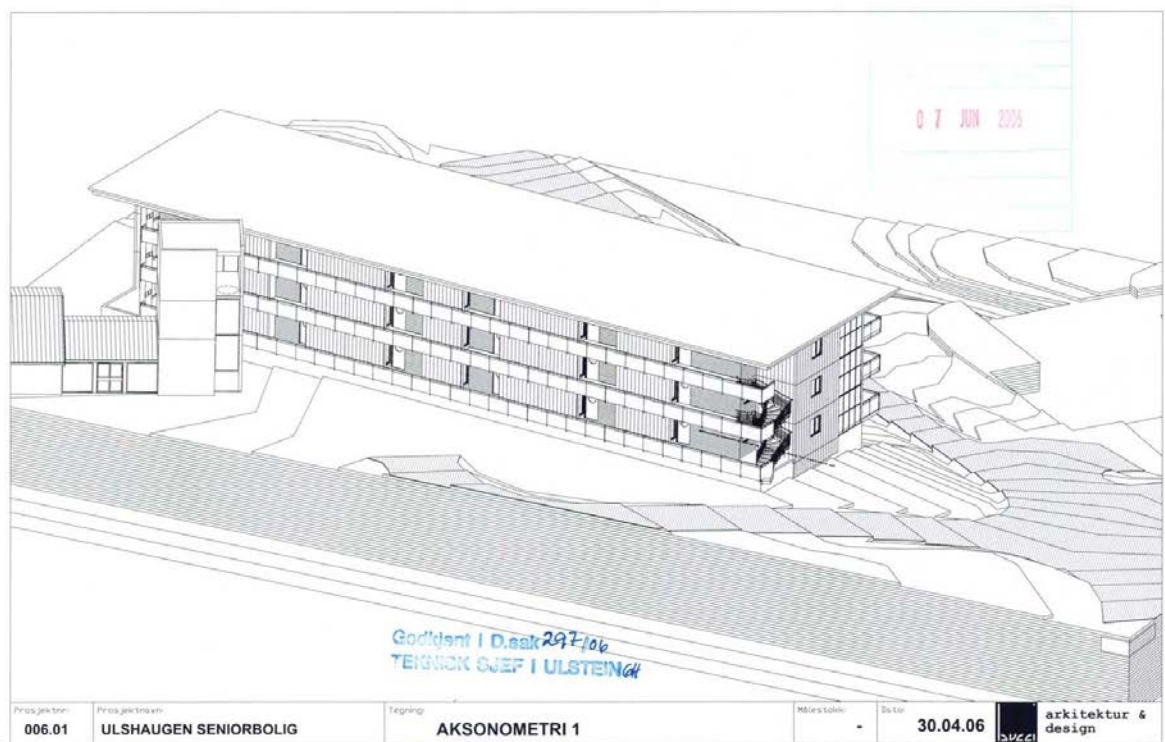
## E-Signing validated

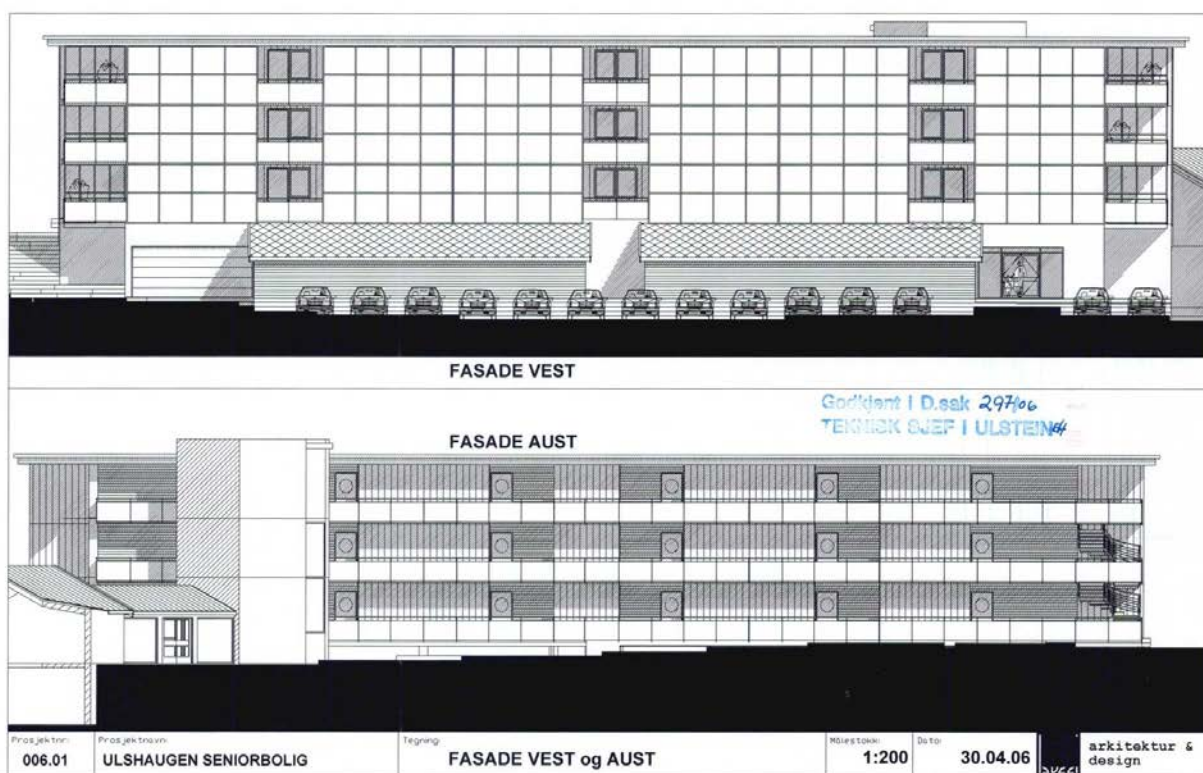
secured by 

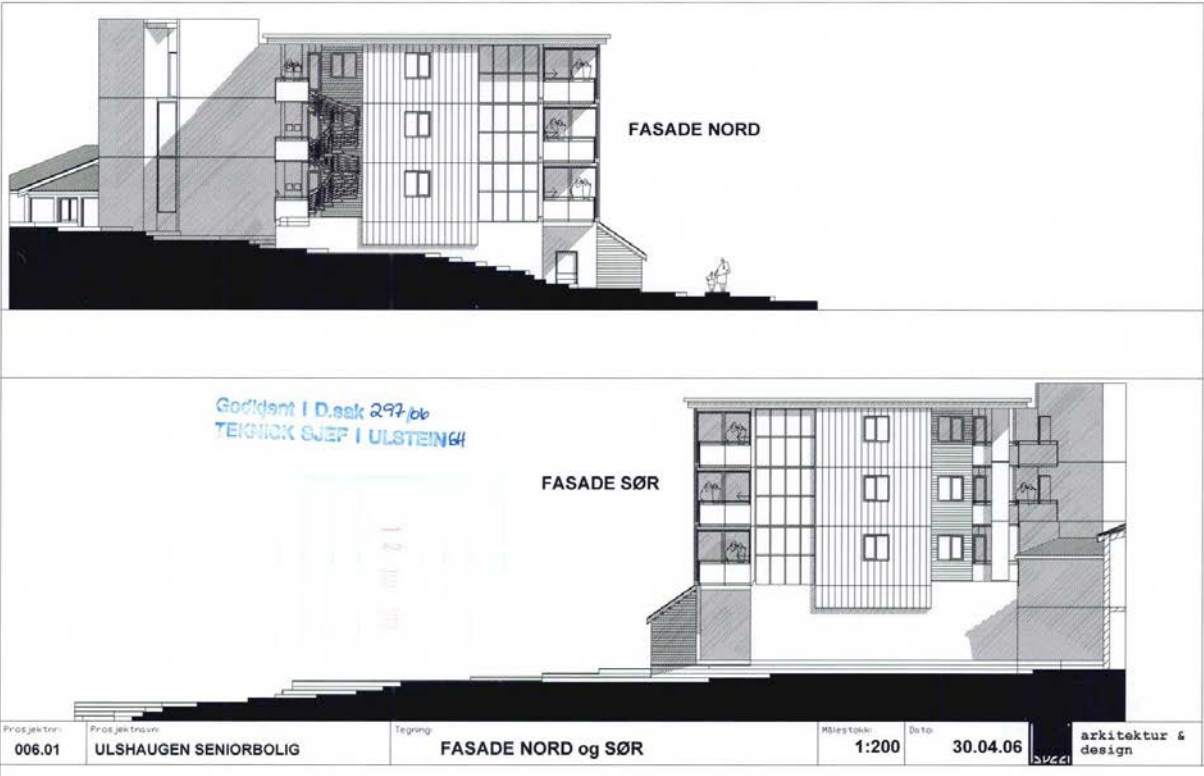
| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Wenche Våge Stokke | 5328170b52c464ed6663<br>029f02c07d5d77d8d850 | 13.09.2026<br>13:10:22 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

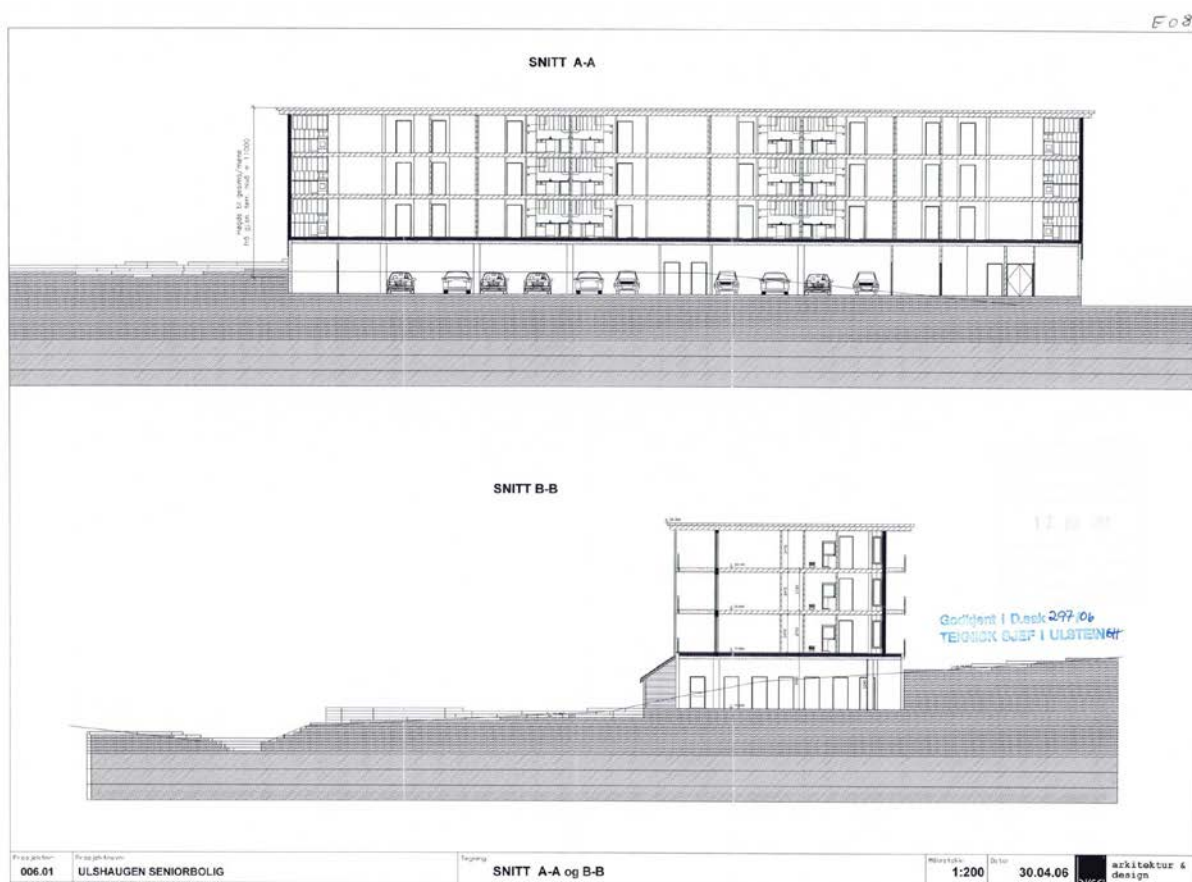
Document reference: 3-0145/26

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

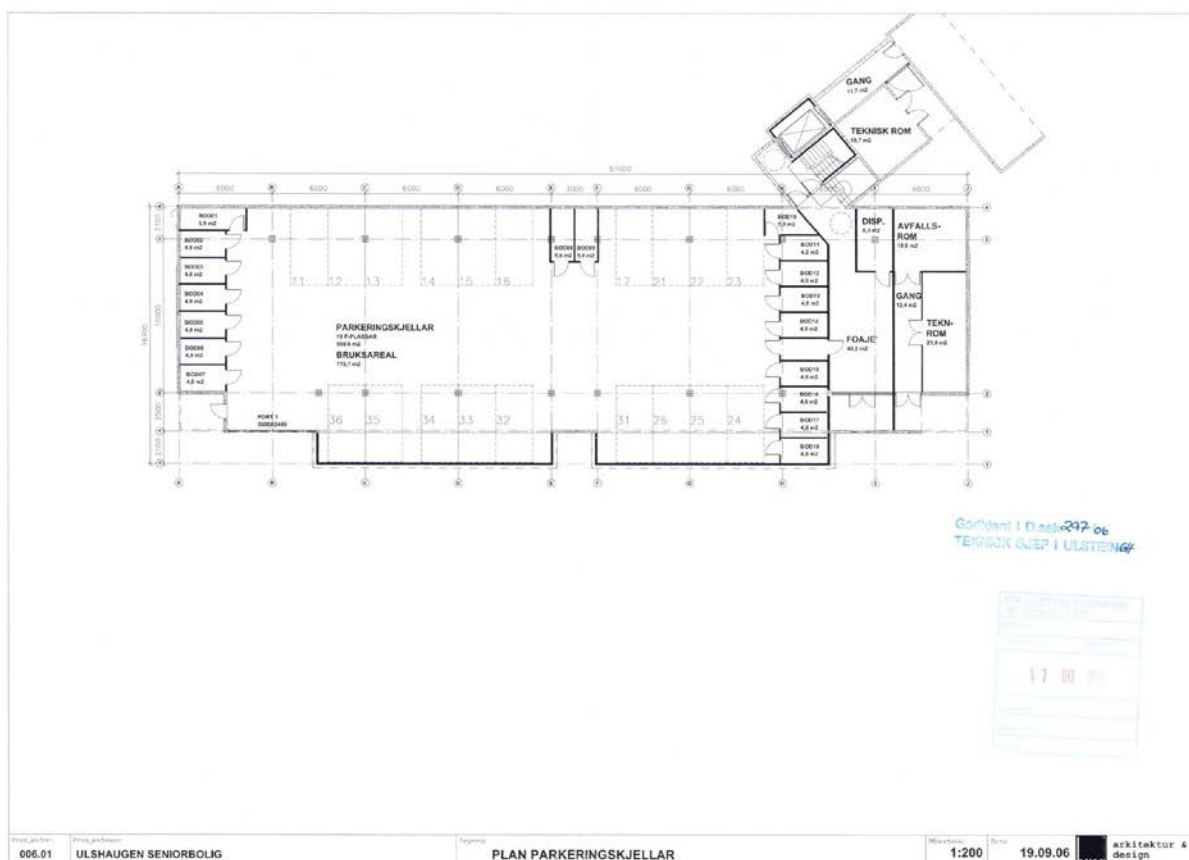


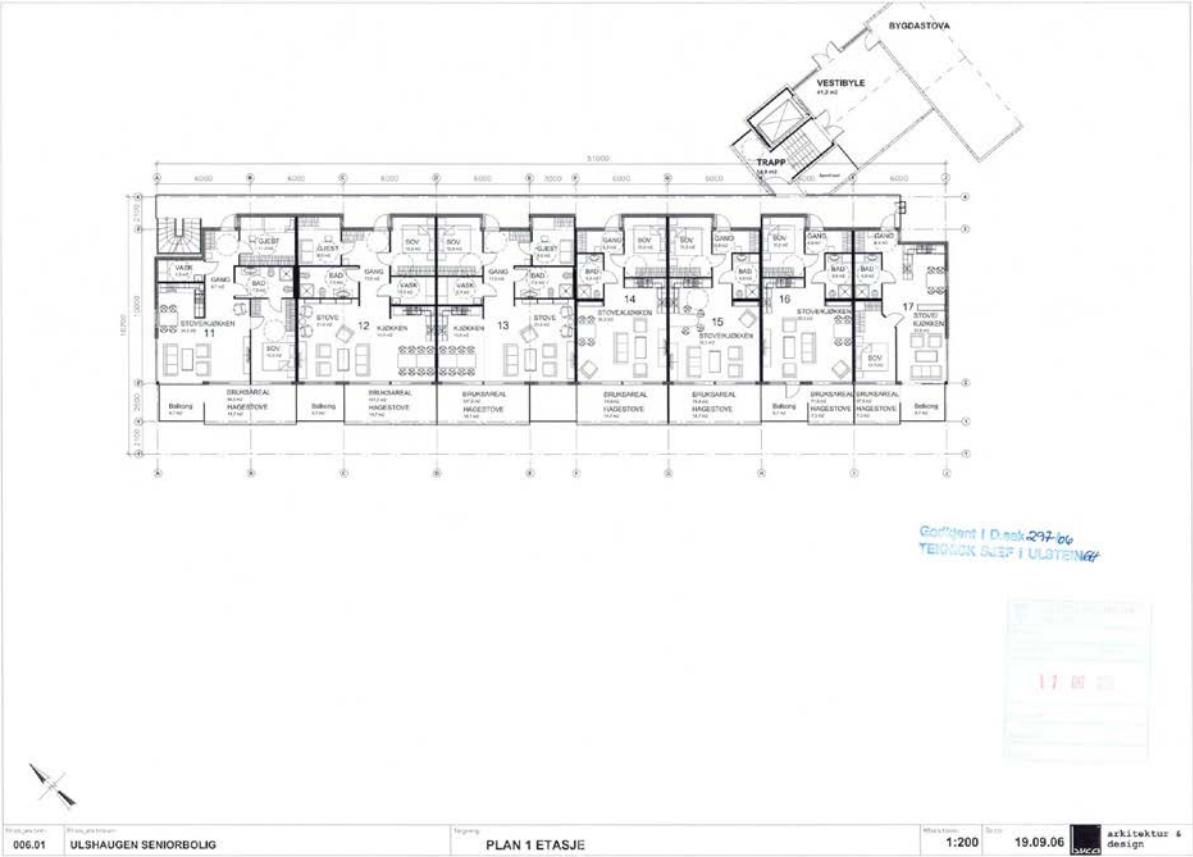


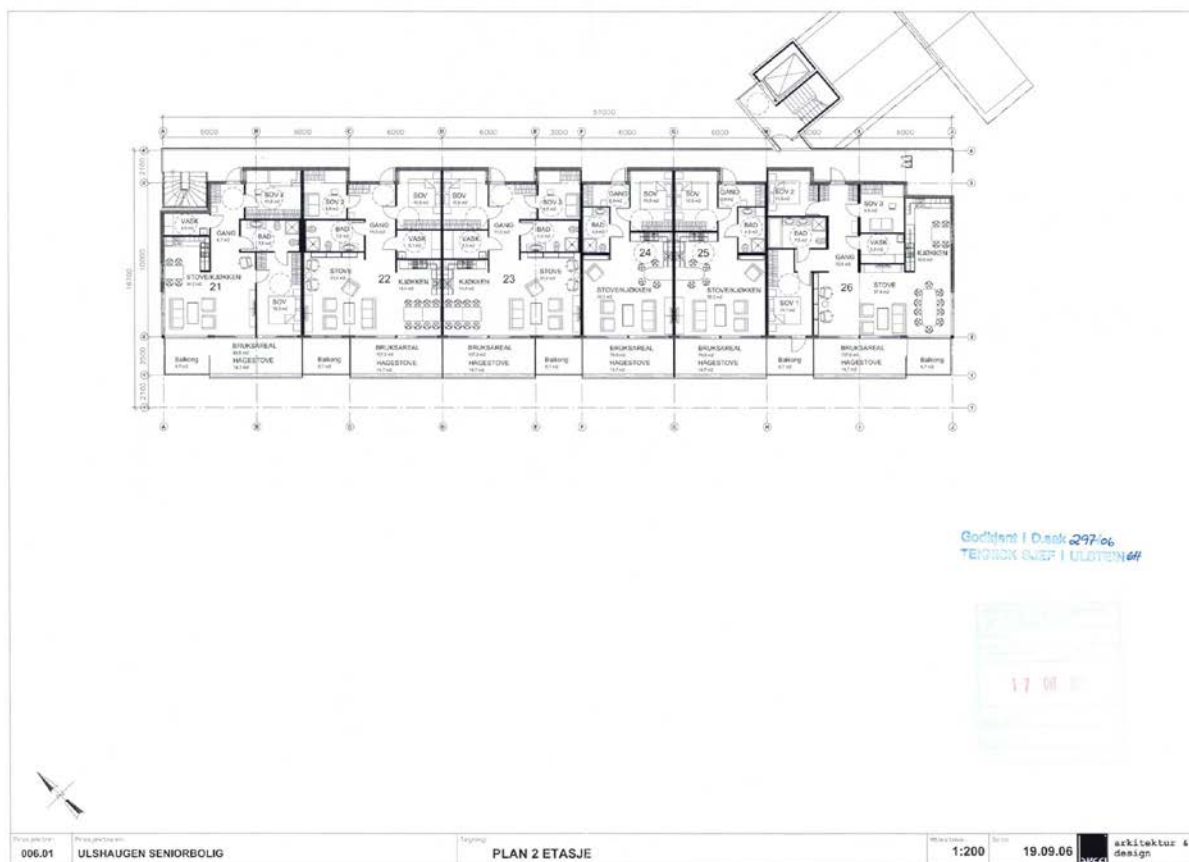












## Vedtekter

for Ulshaugen borettslag

vedtatt på generalforsamling den 14.08.2008

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Ulshaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ulstein kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

~~(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.~~

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Ulstein Kommune rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

~~Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.~~

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-16.

(6) Det er forutsatt at borettslaget dekker normalt vedlikehold av garasjeanlegget og parkeringsplassene. Borettslaget dekker ikke eventuelle oppgraderinger eller nyinvesteringer i garasjeanlegget og heller ikke en eventuell økning av fellesgjelden på grunn av forhold tilknyttet garasjeanlegget.

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

#### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan meddele prokura.

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ULSHAUGEN SENIORBUSTADER BRL

## HUSORDENSREGLER

(Reviderte regler fra 24.04.2017)

For å få et trivelig bosted trenger vi ordensregler, og det er viktig at disse blir fulgt opp av den enkelte andelseier.

### Alminnelige ordensregler

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet.

Beboerne er erstatningspliktig for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet så vannet ikke fryser.

Beboerne må sørge for vanlig renhold i sine seksjoner.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon og bod.

### Utvendig utstyr – Antenner – Dører og vinduer

Felles antenne for radio og TV er montert, og spesialledningene må kun brukes til dette.

Markiser, antenner og parabolantennene og varmepumper er ikke tillatt å montere uten styrets skriftlige samtykke.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det heller ikke tillatt å endre utseende på , eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

### Beplanting

Vær med å passe på at busker, trær og beplanting ikke blir ødelagt.

### Garasje

Dører og garasjeport skal til enhver tid være lukket og låst. Garasjen skal ikke benyttes som lagerrom.

Andelseier har ansvar for å holde sin parkeringsplass i orden.

Utleie av garasjeplass er bare tillatt etter godkjenning fra styret (jfr. vedtektenes § 4-2).

### Renhold av fellesrom

Området utenfor egen ytterdør skal holdes rent av andelseieren, dette på grunn av planter, stoler, bord og matter som den enkelte har stående der.

Styret i borettslaget har ansatt en person fra Ulstein Eiendomsselskap AL som skal gjøre rent i trapper, svalganger og inngangsparti.

### Vaktmester

Styret har ansatt en vaktmester for fellesområder.

Denne kan også benyttes av den enkelte andelseier, viser til skriv fra vaktmester Båtsvik som hver andelseier har mottatt. (Du er selv ansvarlig for vedlikehold i din egen leilighet).

### **Boder**

Noen beboere har frysebokser og kjøleskap i bodene sine. Strømmen de bruker i bodene blir registrert på fellesmåleren.

Disse blir belastet ekstra for dette og beløpet blir lagt til fellesutgiftene.

Kr 50,- pr. fryser pr. mnd. og kr 50,- pr. kjøleskap pr. mnd. Styret kan regulere beløpet hvis strømprisene tilsier dette.

### **Lufting av senklær og risting av matter**

Lufting av senklær tillates, men ikke risting av tepper og annet som gjør at støv og andre ting faller ned på naboens balkong eller inngangsparti. Se også reglene for helgefred.

### **Helgefred**

Utendørs tørking av tøy, samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

### **Nattero m.v.**

I tiden mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale og bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt.

### **Husdyrhold**

Som grunnregel er dyrehold forbudt i Skollebakken 7. Men den som har spesielle behov for dyrehold må søke styret om tillatelse til dette. De må følge de regler som er gitt og skrive under en erklæring som klargjør hvilket ansvar dette medfører for den enkelte. Erklæringen er utarbeidet av styret.

### **Styret har adgang til besiktigelse**

Styret kan kreve adgang til bolig dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

### **Informasjon**

Ønsker noen av andelseierne å sette seg inn i vedtekter og kontrakter som gjelder borettslaget er styret ansvarlig for at disse er tilgjengelig.

Ordensregler henges på oppslagstavle og deles ut til alle andelseierne.

Ulsteinvik, 24.04.2017

Styret

# ambita

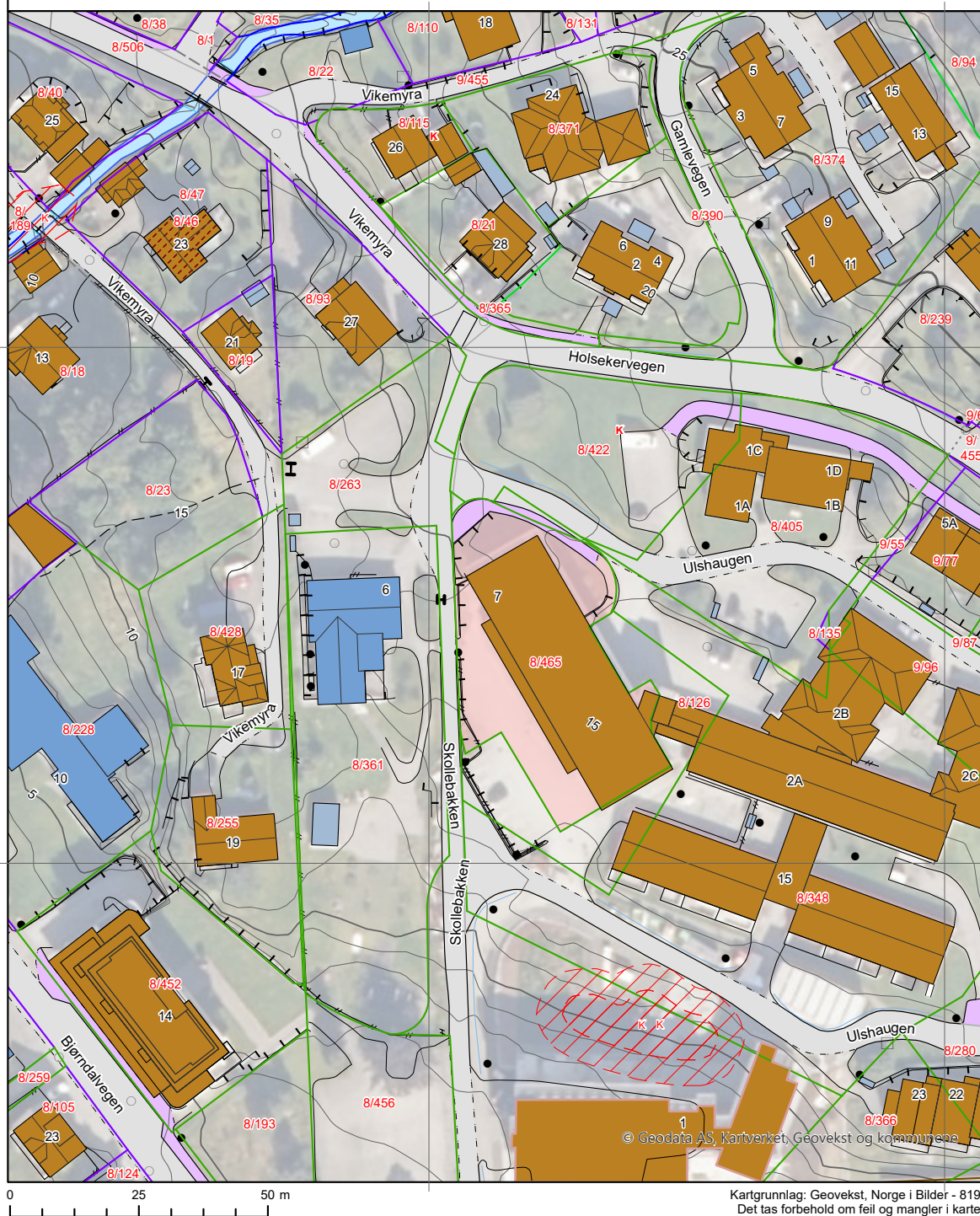
Kommune: 1516 Ulstein  
Eiendom: 1516/8/465/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 26.8.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

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

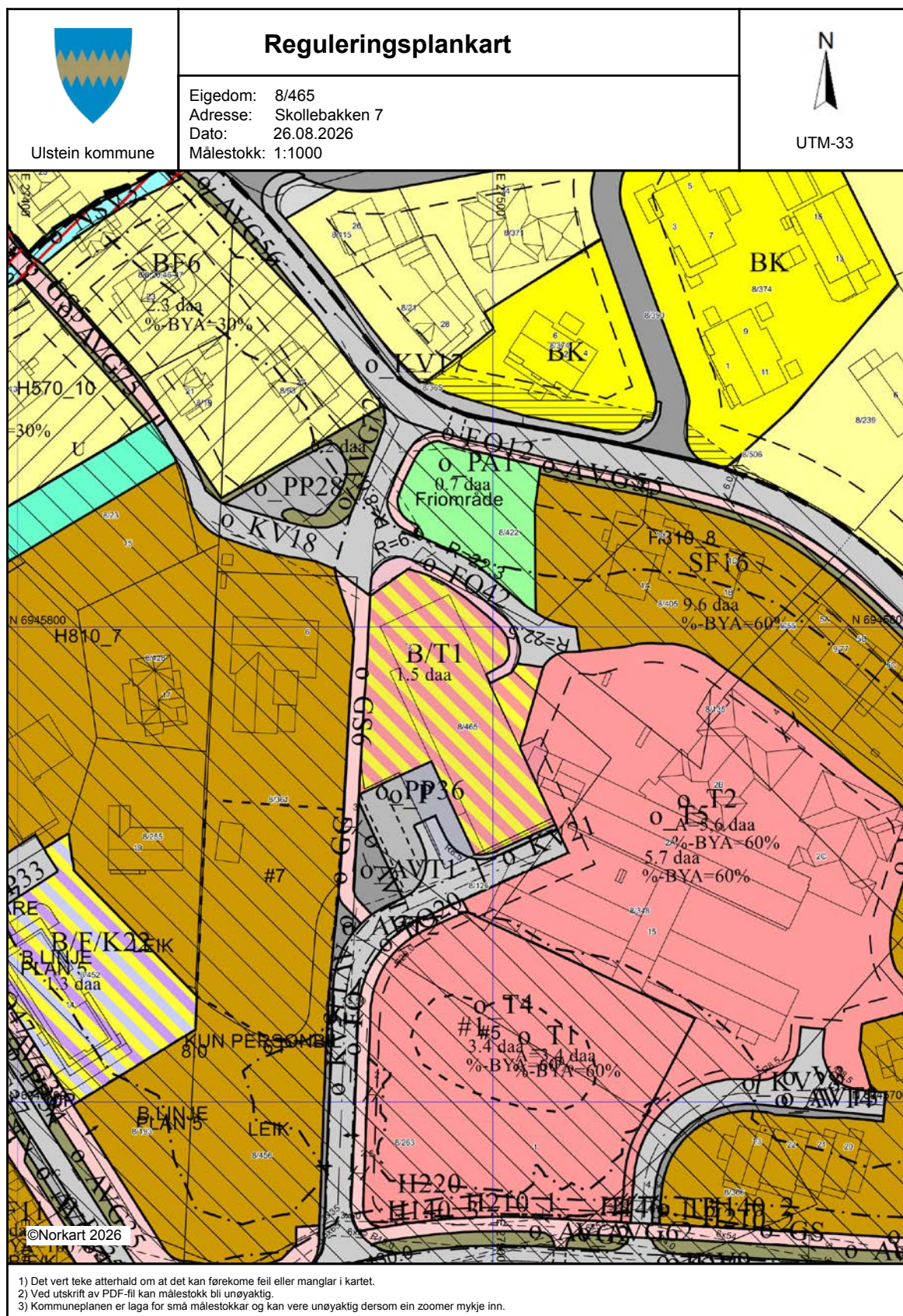
|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

## Høydekurver

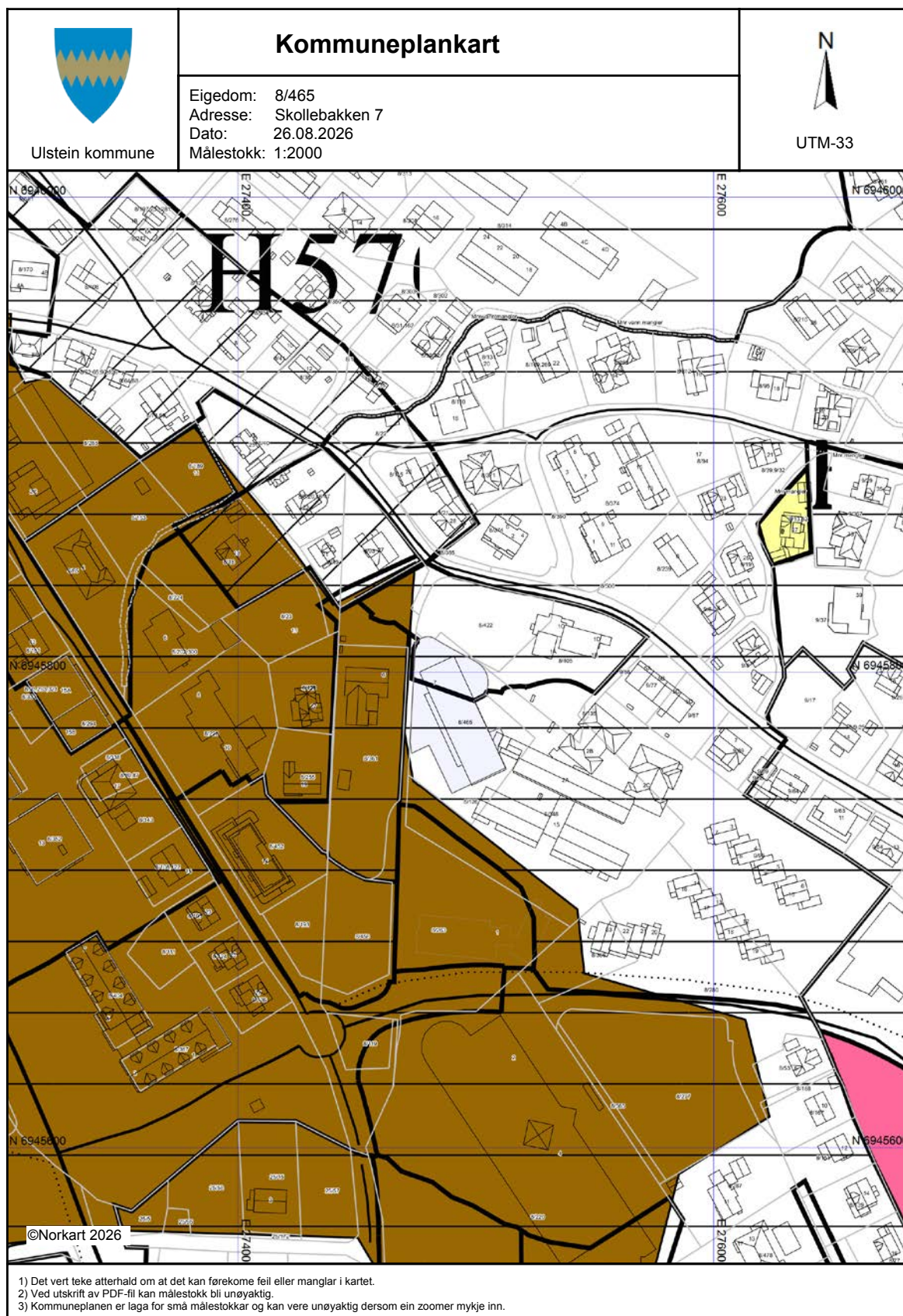
|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Metersnivå          |
|  | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

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

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



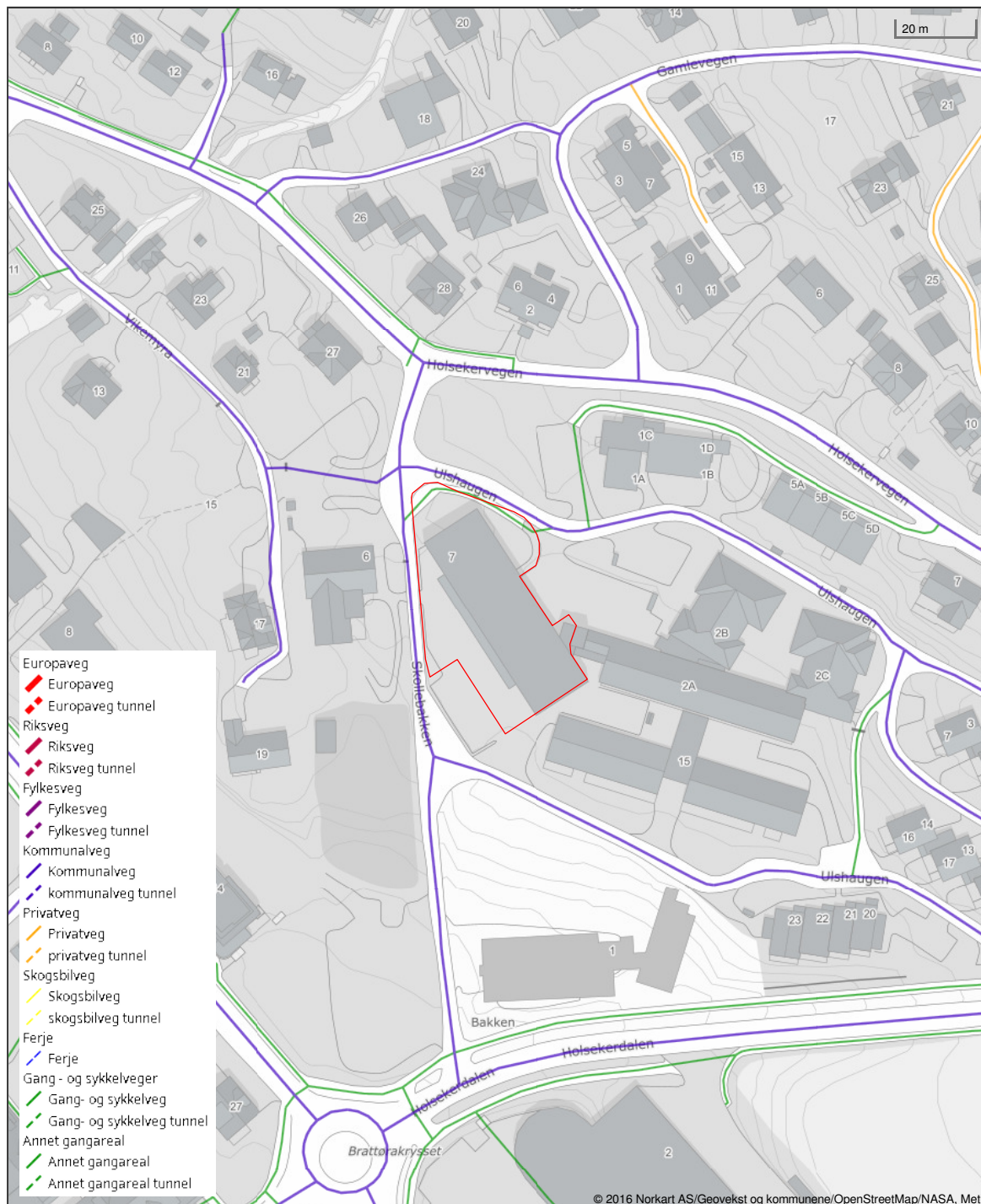




| Tegnforklaring                                                                    |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <i>Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)</i>                                   |                                                      |
|  | Bustadar - noverande                                 |
|  | Sentrumsformål - framtidig                           |
|  | Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig      |
| <i>Omsvnsone (PBL2008 §11-8)</i>                                                  |                                                      |
|  | H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø          |
|  | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde |
| <i>Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>                                            |                                                      |
|  | Angitt omsynsgrense                                  |
|  | Detaljeringsgrense                                   |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                    |                                                      |
|  | Planområde                                           |
|  | Grense for arealformål                               |
|  | Hovudveg - noverande                                 |
|  | Samleveg - noverande                                 |
|  | Tilkomstveg - noverande                              |
|  | Gang-/sykkelveg - noverande                          |
| Abc                                                                               | Kommune(del)plan - påskrift                          |

Utskriftsdato: 26.08.2026

## Vegstatuskart for eiendom 1516 - 8/465//



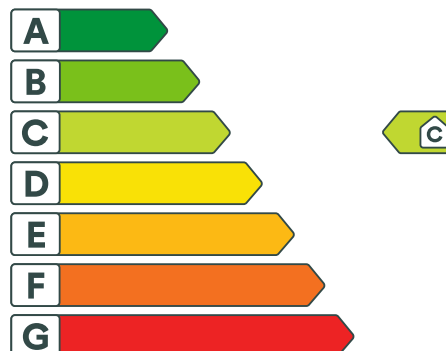
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## Energiattest



|                                                   |                                                |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>22.09.2026</b>       | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-357861</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>           | Bygningsnummer<br><b>18676478</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>8</b>                           | Bruksnummer<br><b>465</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                        | Bruksenhetsnummer<br><b>H0305</b>              |



## Om energikarakteren

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

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



## Boliginformasjon

|                                             |                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>2008</b>                      | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>        |
| Bruksareal<br><b>111,0 m²</b>               | Oppvarmet bruksareal<br><b>111,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                | Bygningsmateriale<br><b>Betong</b>      |
| Oppvarming<br><b>Varmepumpe</b>             |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |                                         |



## Grunnlag for energikarakteren

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

## Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år  
**113,26**



## Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK

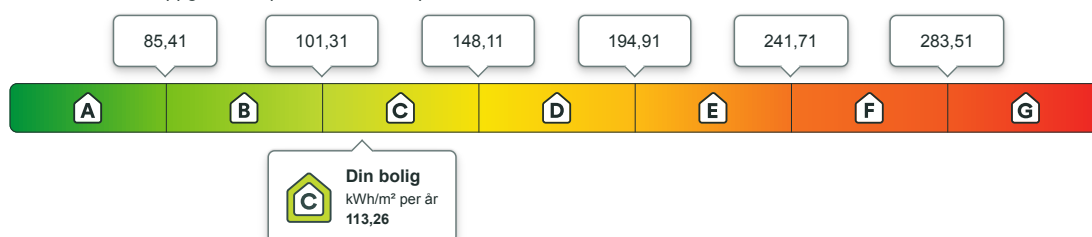


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år  
**12 214,19**

kWh/m² per år  
**110,04**

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



### Om energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK



### Detaljering

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

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>       | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Skollebakken 7, 6065 ULSTEINVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

# Nabolagsprofil

Skollebakken 7 - Nabolaget Ulsteinvik sentrum - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

## Offentlig transport

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| 🚌 Holsekerdalen                    | 5 min 🚶     |
| Linje 301, 305, 306, 310, 330, 338 | 0.4 km      |
| ✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden      | 29 min 🚗    |
| ✈ Ålesund Lufthavn, Vigra          | 2 t 8 min 🚗 |

## Skoler

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.) | 6 min 🚶  |
| 447 elever, 27 klasser          | 0.5 km   |
| Ulstein skule (1-7 kl.)         | 5 min 🚗  |
| 84 elever, 7 klasser            | 2.8 km   |
| Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.) | 10 min 🚶 |
| 324 elever, 25 klasser          | 0.7 km   |
| Ulstein videregående skule      | 22 min 🚶 |
| 550 elever                      | 1.7 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 🔌 Recharge Arena Ulstein | 5 min 🚶 |
| 🔌 Quality Hotel Ulstein  | 5 min 🚶 |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

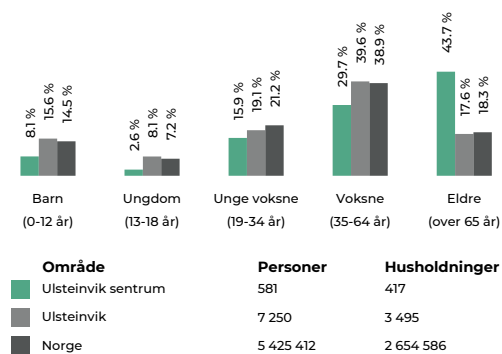
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Preg barnehager Ulsteinvik (1-5 år) | 15 min 🚶 |
| 37 barn                             | 1.1 km   |
| Almejordet barnehage (1-5 år)       | 14 min 🚶 |
| 65 barn                             | 1.2 km   |
| Sætra barnehage (0-5 år)            | 20 min 🚶 |
| 43 barn                             | 1.4 km   |

## Dagligvare

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kiwi Ulsteinvik     | 3 min 🚶 |
| Bunnpris Ulsteinvik | 4 min 🚶 |
| Post i butikk       | 0.3 km  |



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

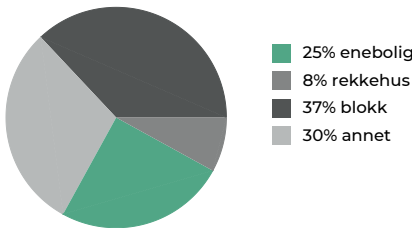
**Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

**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 | 5 min  | 🚶 |

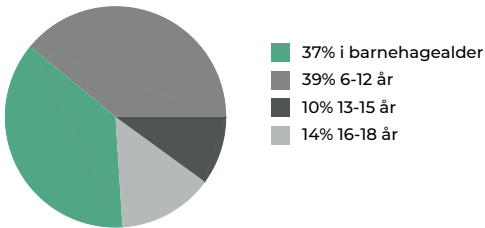
Boligmasse



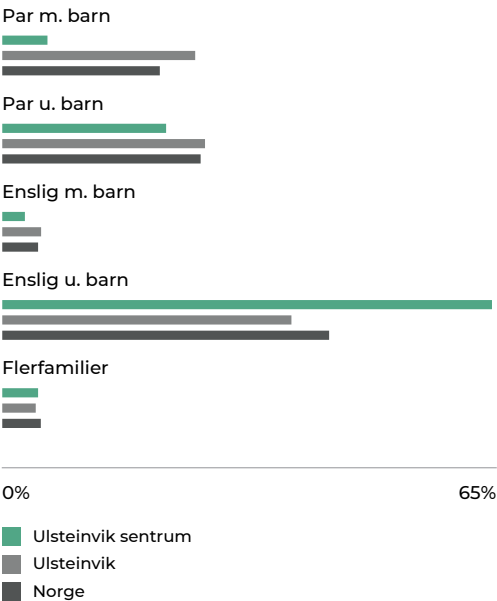
Varer/Tjenester

|                       |       |   |
|-----------------------|-------|---|
| 📍 AMFI Ulsteinvik     | 4 min | 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Mørejarlen | 3 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

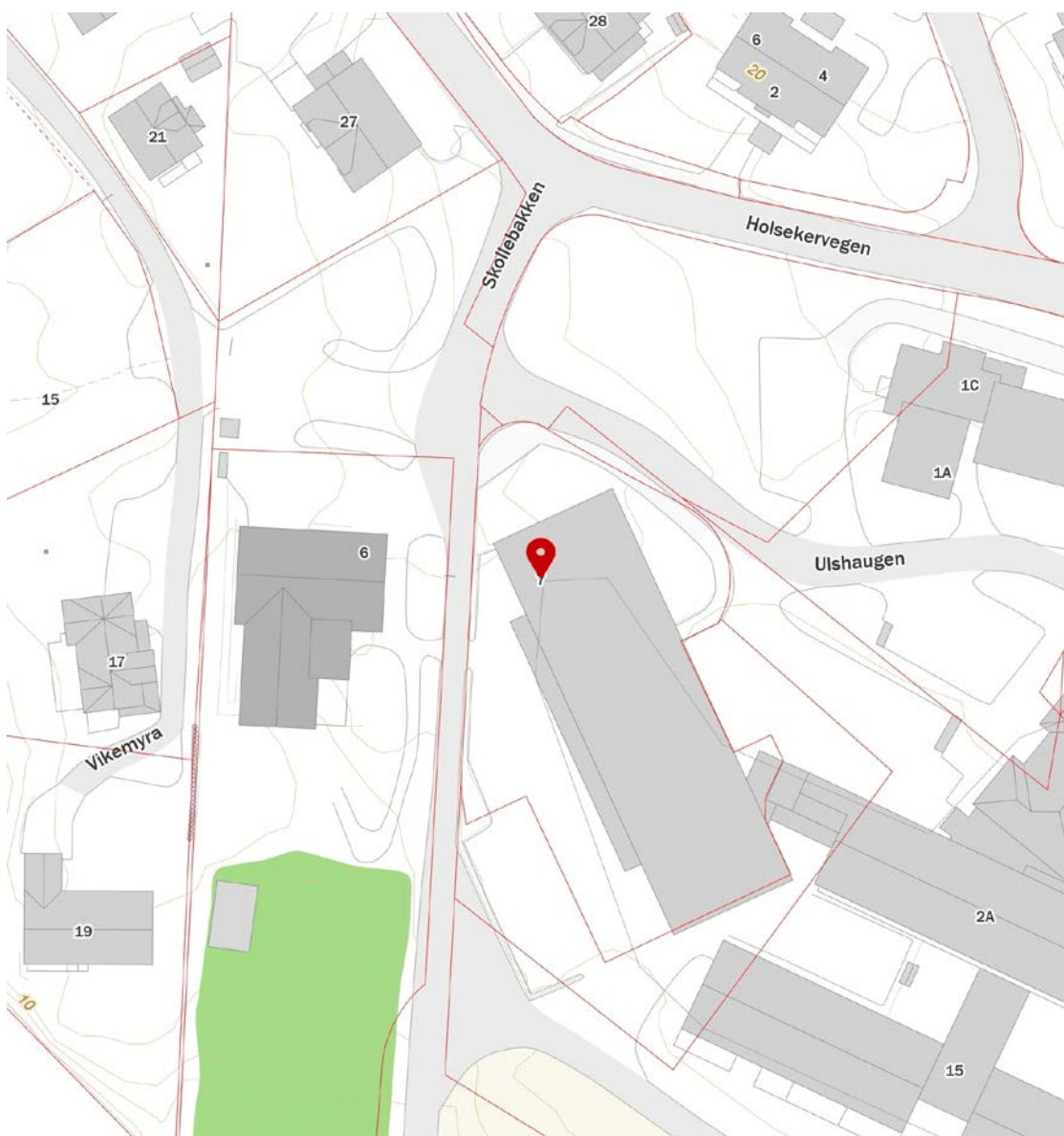
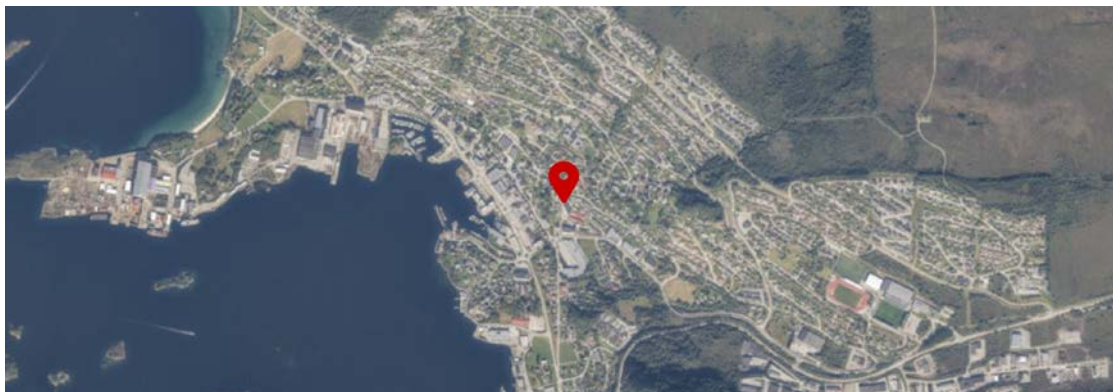


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 39% | 54%   |
| Separeert     | 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

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

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

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

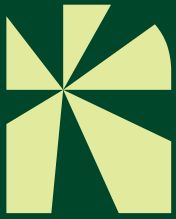
Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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