



ANDRE SMÅHUS M/3 BOLIGER EL FL · BOLIGTAKST

Ullavikvegen 37

6230 SYKKYLVEN

Matrikkel	Gnr 14: Bnr 426, : Snr 4
Kommune	1528 SYKKYLVEN KOMMUNE
Byggear	2014
Befaringsdato	21.08.2026
Takstingeniør	Roger Birkeland
Oppdragsnummer	24
Referansenummer	STV8AKV6
Rapportdato	08.09.2026

0 TG3	1 TG2	37 TG1	0 TG0
----------	----------	-----------	----------

Vurdert markedsverdi
kr 5 100 000

BRA-i
104 m²

BRA-e
10 m²

BRA-b
14 m²

TBA
0 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR

Roger Birkeland
roger@moretakst.no
Tlf. 90134242

AUTORISERT FORETAK

Birkeland Taksering AS
Org.nr 980590666

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Oppdragets mandat	4
1.3 - Tilstand	4
1.4 - Verdi	5
1.5 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Ullavikvegen 37	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	19
3.4 - Branntekniske forhold	20
3.5 - Lovlighetsmangler	20
4 - Verdivurdering	21
4.1 - Oppsummering	21
4.2 - Teknisk verdi	21
4.3 - Sammenlignbare objekter	21
5 - Bilder	23
6 - Vedlegg og kilder	24
7 - Forutsetninger	25

8 - Ansvarlig takstingeniør	28
9 - Versjoner av rapporten	29

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Sammendrag av eiendommen

Ullavikvegen 37 er en mindre boligblokk på to etasjer pluss underetasje, oppført i 2014. Bygget inneholder fire leiligheter med felles parkering og boder i underetasjen. Eiendommen ligger like utenfor Sykkylven sentrum, i et etablert boligområde med god adkomst samt gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, dagligvarebutikker, servicefunksjoner og øvrige sentrumsfasiliteter. Leiligheten er oppført med blant annet balansert ventilasjon, luft/luft-varmepumpe, innglasset balkong på ca. 14 m², flislagt bad med varmekabler, separat toalettrom, integrerte kjøkkenapparater og sportsbod på ca. 10 m².

Sammendrag av tilstandsvurderinger

Tilstandsregistreringene er i hovedsak beskrivende og det er ikke angitt konkrete avvik eller anbefalte tiltak for leilighetens installasjoner og bygningsdeler. Det er imidlertid registrert noe stedvis bom i gulvflis på badet. Fuktmåling ved inspeksjonshull i vegg mot våtsone ga ikke utslag på unormale fuktforhold. Badets tettesjikt er delvis kontrollert, og det foreligger ferdigattest som dokumenterer gjennomført uavhengig kontroll. Taket er ikke inspisert fra taknivå, og vurderingen av takkonstruksjon og tekking er derfor basert på alder, noe som medfører en begrensning i vurderingsgrunnlaget. Det foreligger heller ikke tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygget. Det anbefales derfor å innhente slik dokumentasjon for å avklare fremtidig vedlikeholdsbehov og kostnadsrisiko. Det er ikke påvist hensynssoner eller aktsomhetsområder for skred eller flom på eiendommen.

1.2 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.3 Tilstand

0
TG3

1
TG2

37
TG1

0
TG0

1.4 Verdi

Verdi:

kr 5 100 000

Dato verdsetting:

02.09.2026

1.5 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Anne Turid Furland dødsbo

Formål med taksten

Tilstandsrapport av bolig i forbindelse med salg.

Befaringsdato

21.08.2026

Tilstede på befaringen

Roger Birkeland, JO Arve Furland

Takstingeniør

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

Tlf. 90134242

08.09.2026



Roger Birkeland

(Oppdrag: fcbec5d8-1a0a-4e9d-baf0-228df06c8c58 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Ullavikvegen 37 ligger i et etablert og sentrumsnært boligområde i Sykkylven. Nærområdet består hovedsakelig av boliger, med dagligvarebutikker, apotek og øvrig service i Sykkylven sentrum. Det er kort avstand til barnehage, skoler, kulturhus og symjehall, samt bussholdeplass med forbindelse til øvrige deler av kommunen. Området har leke- og grøntområder i nærheten.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	688.7 m ²
Kommune	1528 SYKKYLVEN		
Gårdsnummer	14		
Bruksnummer	426		
Seksjonsnummer	4		

Totalt tomteareal

688.7 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 128 m²

Sum BRA-i 104 m²

Sum BRA-e 10 m²

Sum BRA-b 14 m²

Sum TBA 0 m²

2.3.1 ULLAVIKVEGEN 37

Andre småhus m/3 boliger el fl

Byggeår: 2014

Ullavikvegen 37
6230 SYKKYLVEN



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 14: Bnr 426

Seksjon 4

FURLAND ANNE TURID

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Mindre boligblokk på 2 etasjer pluss underetasje, oppført i 2014. Bygget inneholder 4 leiligheter med felles parkering og boder i underetasje.

UTVENDIGE FORHOLD

Mindre boligblokk fra 2014 i bindingsverk med ytterkledning av pussplater og vedlikeholdsvennlig liggende panel av metall/kompositt. Flatt tak med bærende dekke av isolerte A-plater, tekket med papp/PVC-membran. Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags energiglass. Ytterdør til leiligheten i formpresset trefiner med brann- og lydkrav, hovedinngangsdør i aluminium med 2-lags glass. Innglasset balkong på ca. 14 m² i betong med flislagt gulv og aluminiumsvinduer. Elementpipe og vedovn i stue.

INNENDIGE FORHOLD

Malte gipsvegger og -himlinger, eikeparkett på gulv. Etasjeskiller av betongelement. Porttelefon installert. Garderobeskap på soverom. Felles parkering i underetasje. Sportsbod i underetasje på ca. 10 m² med støpt plate, betongvegger og betongelement i tak.

VÅTROM

Bad med fliser og varmekabler i gulv og flislagte vegger. Dusjnise med glassdør, veggmontert toalett og servantinnredning. Smøremembran som tettesjikt og plastsluk. Balansert ventilasjon og tilluft via dørspalte. Separat toalettrom med fliser på gulv, malte gipsvegger, veggmontert toalett, servant og ventilasjon.

KJØKKEN

Innredning fra Drømmekjøkkenet med slette fronter, laminat benkeplate med underlimt kum og fliser mellom benk og overskap. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Bod/teknisk rom med adkomst fra bad. I tillegg disponeres sportsbod i underetasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon. Luft/luft-varmepumpe. Vedovn tilknyttet elementpipe. Sentralstøvsuger. Rør-i-rør vannsystem med fordelerskap i bod/teknisk rom, innvendige vannrør av kobber og plast, avløp i plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår. Porttelefon.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i Ullavikvegen, like utenfor Sykkylven sentrum, i etablert område med god adkomst samt gode sol-, lys- og utsiktsforhold og nærhet til barnehage, skoler og servicetilbud. Aktsomhetskart angir ikke hensynssoner for skred eller flom på eiendommen.

2.3.1.2 AREAL

Underetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 10 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		10 m ²
1. etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 118 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue, Kjøkken, 3 soverom, Bad, Toalettrom, Gang, Bod/teknisk rom		104 m ²
Innglasset balkong (BRA-b)	Innglasset balkong		14 m ²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Eiendommen ligger i Ullavikvegen like utenfor Sykkylven sentrum og ligger i et etablert område med boliger og næringsvirksomhet i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler og alle sentrumsfasiliteter.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ULLAVIKVEGEN 37

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

TG2

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.1	Vannledninger	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.	Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og	TG1
2.13.4.2	lignende varmesentraler)	
A.2.14.1	Radon	TG1
A.2.16.1	Andre forhold innvendig	TG1
A.2.16.1	Andre forhold innvendig	TG1
A.2.16.1	Andre forhold innvendig	TG1
A.2.16.1	Andre forhold innvendig	TG1
A.2.2.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.3	Vann- og avløpsledninger	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.3.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.3.3	Ventilasjon	TG1

- A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
- A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.4.2 Overflater – Gulv
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
- A.3.17.3 Vinduer og ytterdører
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.3 Toalettrom
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

3.2 Ullavikvegen 37



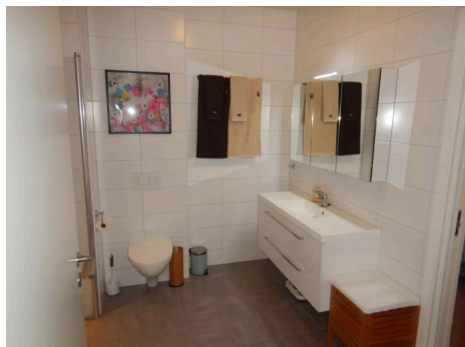
Byggeår: 2014

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjnische med glassdør, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling. Skyvedør til bod/teknisk rom.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er flis på vegger, malte gipsplater i himling.

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

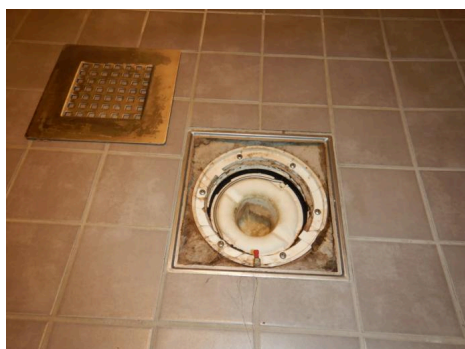
Beskrivelse:

Det er flis og varmekabler i gulv. Noe stedvis "bom" i gulvflis.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er smøremembran som tettesjikt. Plastsluk. Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er vann- og avløpsrør av plast. Plastsluk.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte under dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Dusjnise med glassdør, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling. Skyvedør til bod/teknisk rom.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er boret inspeksjonshull i vegg i stue mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG1 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest, som bekrefter at påkrevd uavhengig kontroll er gjennomført, og dokumentasjonen oppfyller dermed ett av kriteriene i NS 3600:2025 for godkjent dokumentasjon av badets tettesjikt.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er etasjeskiller av betongelement.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

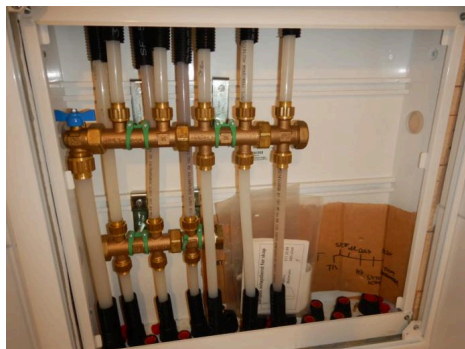
Boligen har balansert ventilasjon.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Fordelerskap for vann i bod/teknisk rom.



TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Det er avløpsrør av plast.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

200 liter vv-bereder fra byggeår i bod/teknisk rom.

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG1 A.2.13.4.2 - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)

Beskrivelse:

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

A.2.14 - Radon

TG1 A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

TG1 A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Sentralstøvsuger

Beskrivelse:

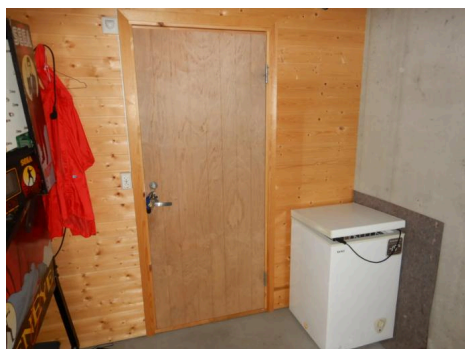
Det er installert sentralstøvsuger i bod/teknisk rom. Det er ikke meldt om feil eller avvik på støvsuger.

TG1 A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Bod i underetasje

Beskrivelse:

Bod i underetasje på ca 10 m². Det er støpt plate på grunn, grunnmur av betongkonstruksjoner, lettvegg av treverk kledd med liggende panel, betongelement i tak. Innlagt strøm, inngangsdør av treverk. Normal standard.



TG1 A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Porttelefon

Beskrivelse:

Det er installert porttelefon i leiligheten. Det er ikke meldt om avvik på porttelefon.

TG1 A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

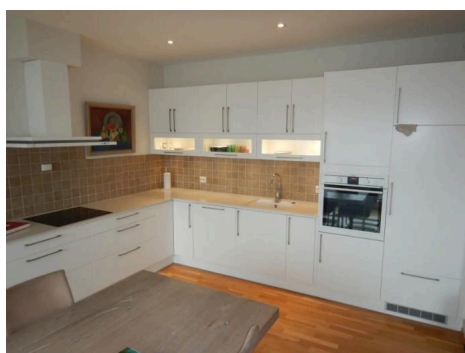
Beskrivelse:

Det er garderobeskap i soverom.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med slette fronter. Det er ventilatorhette over integrert koketopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er fliser mellom benk og overskpa. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum.



TG1 A.2.2.1 - Overflater - Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er malte gipsplater på vegger. Fliser mellom benk og overskap. Malte gipsplater i himling.

TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er parkett på gulv.

TG1 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Beskrivelse:

Vannrør av plast og kobber. Avløpsrør av plast.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

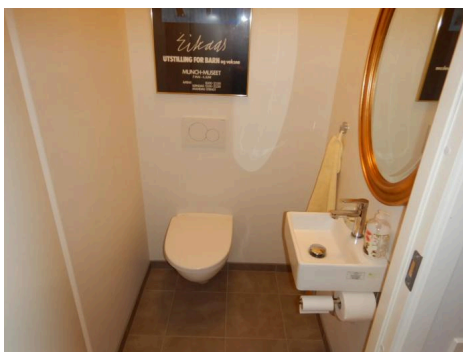
Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med slette fronter. Det er ventilatorhette over integrert koketopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom med fliser på gulv, malte gipsplater på vegger. Veggmontert toalett, servant, ventilasjon i himling.



TG1 A.2.3.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er malte gipsplater på vegger og himling.

TG1 A.2.3.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er fliser på gulv.

TG1 A.2.3.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er ventilasjon i himling tilknyttet balansert ventilasjon.

TG1 A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Beskrivelse:

Det er vann- og avløpsrør av plast.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Leiligheten har malte gipsplater på vegger. Malte gipsplater i himling.

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Leiligheten har eikeparkett på gulv.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater

TG1 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Yttervegger er kledd med pussplater og vedlikeholdsvennlig liggende panel av metall/kompositmaterial.

TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiumsbeslag utvendig og 2-lags energiglass. Ytterdør til leiligheten av formpressa trefiner med brann- og lydkrav. Skyvedør til innglassa balkong av treverk med 2-lags energiglass og aluminiumsbeslag utvendig.

Ytterdør til blokka av aluminium med 2-lags energiglass.

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er et tilnærmet flatt tak med bærende dekke av isolerte A-plater.

TG1 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Yttertak er tekking med papp, pvc-membran e.l. Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er ikke inspisert av takstmann. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå og vurderingen er utelukkende basert på alder. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er elementpipe i boligen. Kledd med beslag utvendig over tak.
Det er installert vedovn i stue.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG1 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Innglassa balkong på ca 14 m². Oppført i betongkonstruksjoner med flislagt gulv. Vinduer av aluminium med enkelt glass og åpningsrammer.



A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Beskrivelse:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å innhente tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler, slik at vedlikeholdsbehov og eventuelle tiltak kan avklares. Manglende oversikt kan medføre usikkerhet om tilstand og fremtidige kostnader.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene? **Nei**

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? **Ja**
År: 2014

Opplever eier at sikringene løses ut ofte? **Nei**

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i det elektriske anlegget? **Nei**

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? **Ja**

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? **Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang? **Nei**

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? **Ja**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? **Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Nei**

Det er ikke forevist samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person? **Nei**

Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er fra byggeår og har normal standard utifra dette.

3.3.1 BILDER



3.4 Branntekniske forhold

Brannslange tilknyttet egen vannkran. Røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Det er opplegg for vaskemaskin i bod/teknisk rom.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting 02.09.2026
Estimert markedsverdi 5 100 000

Leilighet i 4-mannsbolig beliggende i Ullavikvegen like utenfor Sykkylven sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med boliger og næringsvirksomhet i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler og alle sentrumsfasiliteter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Ullavikvegen 37	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 932 800
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 474 624
Teknisk verdi Ullavikvegen 37 (avrundet fra 5 458 176)	5 450 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	750 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	6 200 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Øvstetegane 3, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2010 Soverom: 2	06/25/2025	3 500 000	4 000 000	48 780 Areal: 82 m ²
Ullavikvegen 5, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2018 Soverom: 2	02/02/2024	4 650 000	4 400 000	48 889 Areal: 90 m ²
Grebstadvegen 2C, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2012 Soverom: 2	06/11/2025	3 950 000	3 950 000	45 930 Areal: 86 m ²

Ullavikvegen 3, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2018 Soverom: 2	08/29/2025	4 950 000	4 925 000	54 722 Areal: 90 m ²
Ullavikvegen 5, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2018 Soverom: 2	04/27/2023	4 600 000	4 400 000	48 352 Areal: 91 m ²
Øvstetegane 3, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2009 Soverom: 2	09/28/2023	5 600 000	5 625 000	54 612 Areal: 103 m ²
Øvstetegane 1, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2004 Soverom: 3	06/30/2023	5 400 000	5 400 000	51 923 Areal: 104 m ²
Øvstetegane 5, 6230 SYKKYLVEN Byggeår: 2012 Soverom: 3	06/08/2024	4 100 000	4 100 000	41 837 Areal: 98 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

49 462 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringsplan	27.10.1999		Nei
Tegninger	30.10.2012		Nei
Seksjonering	30.05.2013		Nei
Ferdigattest	29.10.2014		Nei
Infoland	21.08.2026		Nei
Egenerklæring	02.09.2026	Ikke utfylt- dødsbo	Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

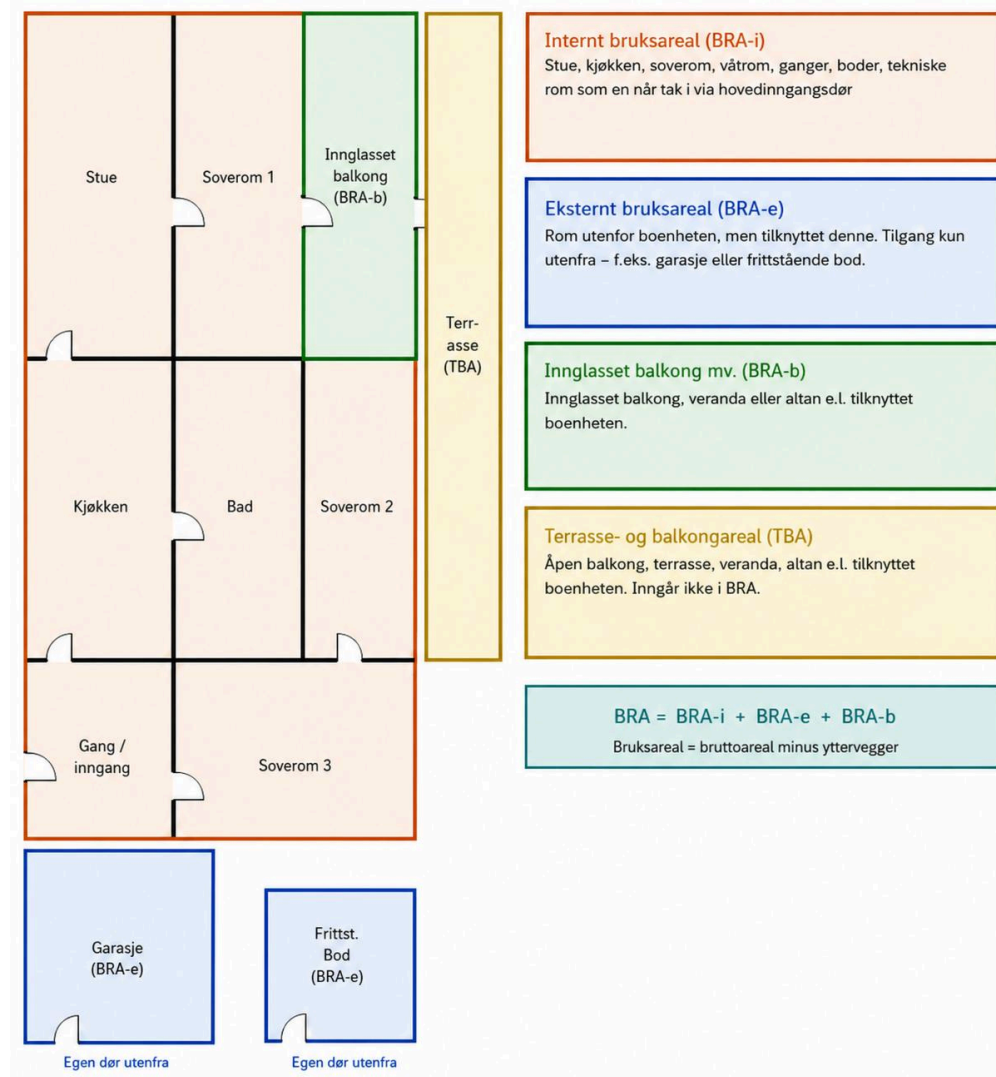
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

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 idag 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 takstmennene, 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. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

Roger Birkeland har utdanning innen eiendom fra NBT/Norges Eiendomshøyskole og Norsk Takst/Norges Eiendomsakademi innen tilstandsrapport og verditaksering av bolig, næringsbygg og tomter, samt skadeskjønn. Takstmann har også REV godkjenning (Recognized European Valuer) innen taksering av næringsbygg fra Norsk Takst/TEGOVA, og har drevet med taksering av eiendom siden 2006.



møretakst



BIRKELAND
TAKSERING AS

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	08.09.2026	Tilstandsrapport 8.9.26

Egenerklæring

Ullavikvegen 37, 6230 SYKKYLVEN

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ullavikvegen 37

Postadresse

Ullavikvegen 37

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Rundt 2014

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Furland, Jo Arve

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Jo Arve Furland

Date

2026-09-09

Identification



Jo Arve Furland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

Ullavikvegen 37, 6230 SYKKYLVEN

Dato for energimerking

09.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-347751

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

300398801

Gårdsnummer

14

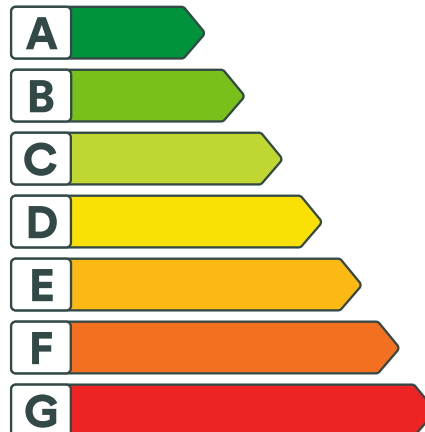
Bruksnummer

426

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0201


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

2014

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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 avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

115,88



Ullavikvegen 37, 6230 SYKKYLVEN

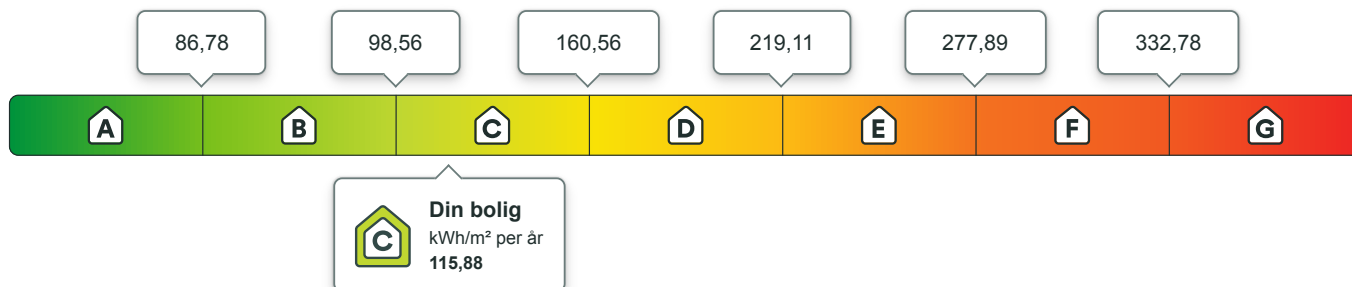


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
11 925,75

kWh/m² per år
111,83

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 innnetemperatur 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>



Ullavikvegen 37, 6230 SYKKYLVEN



Detaljering

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

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



Ullavikvegen 37, 6230 SYKKYLVEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 426, Seksjonsnr 4	Kommune:	1528 Sykkylven
Adresse:		Grunnkrets:	203 Ullavik
Veiadresse:	Ullavikvegen 37, gatenr 1022	Valgkrets:	1 Aure
(fra bruksenhet)	6230 Sykkylven	Kirkesogn:	8041001 Sykkylven
Oppdatert:	11.10.2013	Tettsted:	6133 Sykkylven

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.06.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/4
Arealkilde:				Areal felles tomt:	688,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	26.06.2013	Etablert/Endret	1528/14/426	0,0
	Matrikkelført:	26.06.2013	Etablert/Endret	1528/14/426/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1528/14/426/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1528/14/426/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1528/14/426/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ullavikvegen 37	H0201	Bolig	113,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	272,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	673,0	Igangset.till.:	11.10.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	29.10.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	673,0	Midl. brukstil.:	29.08.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300398801			Antall etasjer:	3

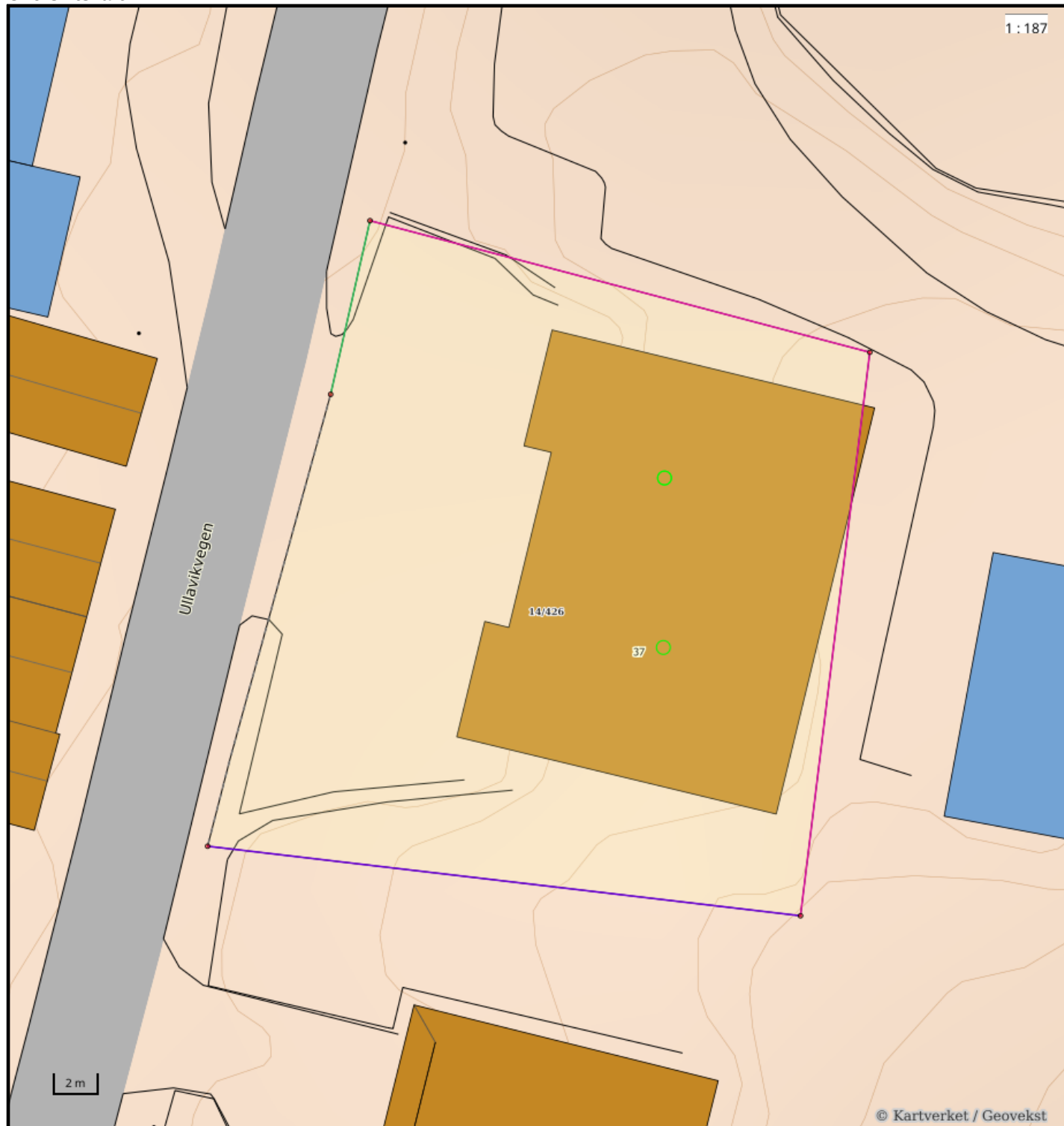
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			217,0		217,0				
H01	2		228,0		228,0				
H02	2		228,0		228,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

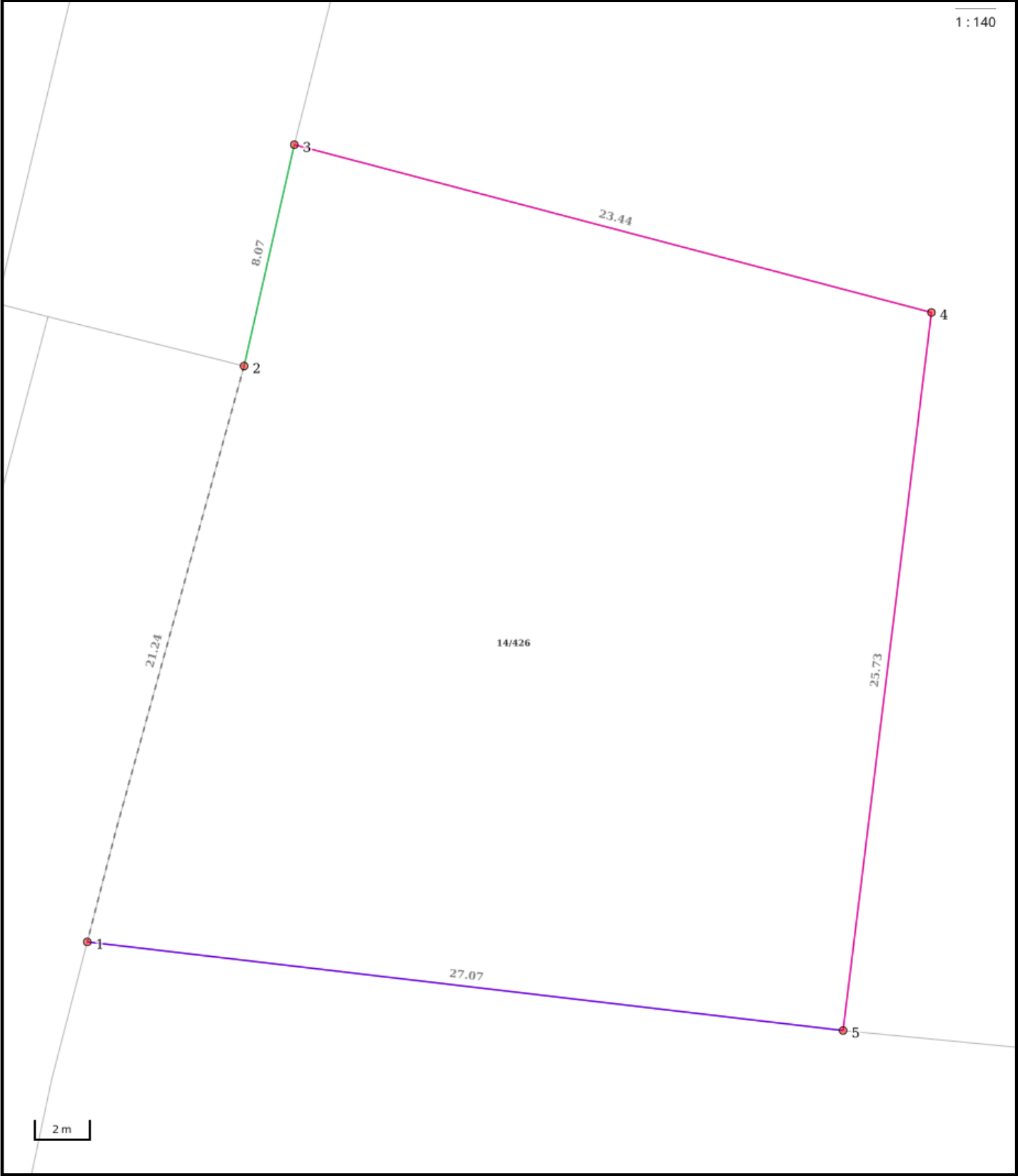
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 688,70m² Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

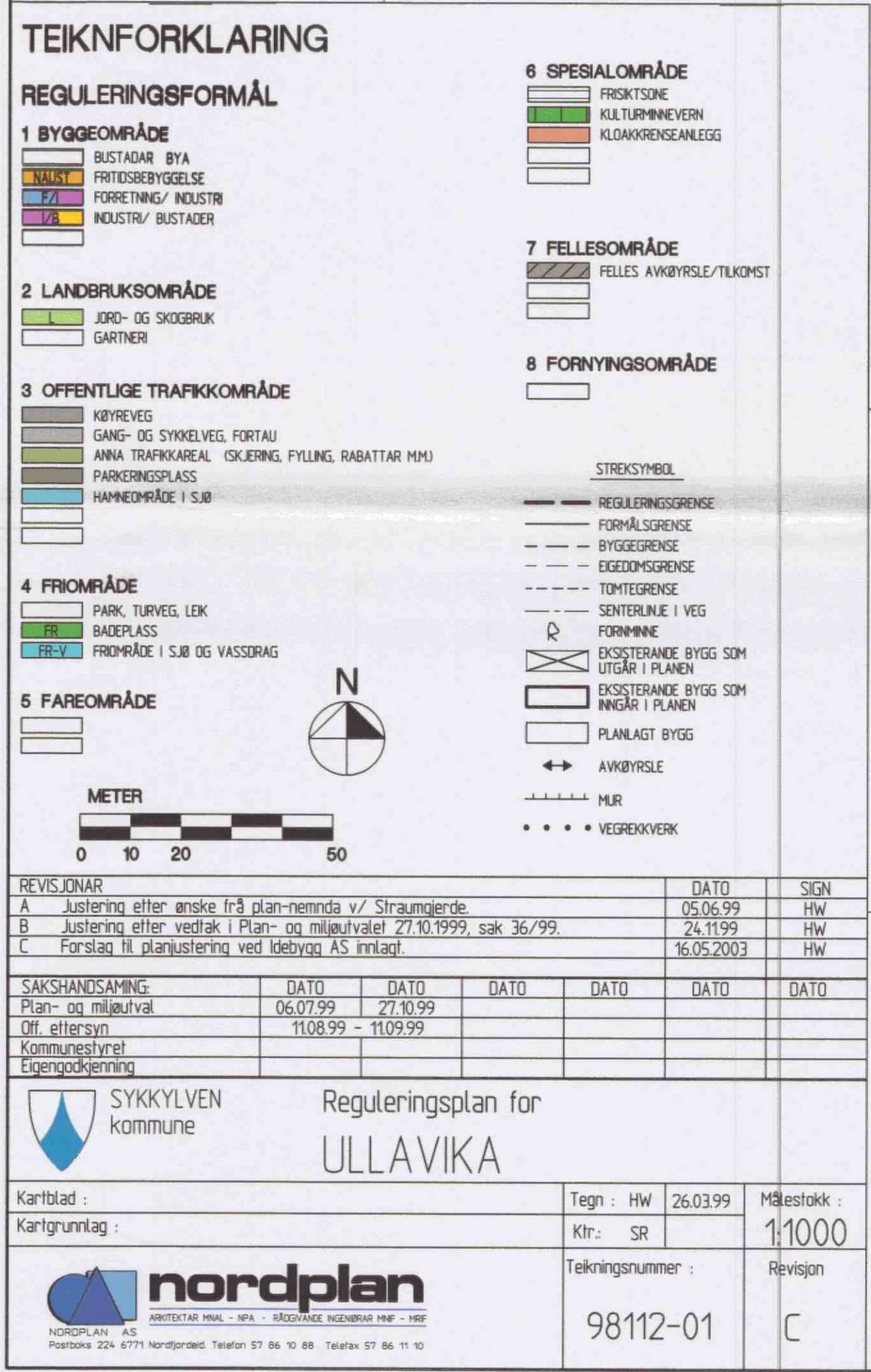
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 920 990,45	375 012,92	21,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 921 011,37	375 016,57	8,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 921 019,37	375 017,62	23,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 921 015,53	375 040,74	25,73m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 920 989,81	375 039,98	27,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



SYKKYLVEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR ULLAVIKA

OFF. ETTERSYN.

Reguleringsføresegner

Føresegner datert: 05.06.99

1 GENERELT

- 1.1 Disse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.
- 1.2 Disse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova med forskrifter og bygningsvedtekter for Sykkylven kommune.
- 1.3 Etter at disse føresegnene er vedtekne, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.
- 1.4 Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde (pbl §25.1)

- Forretning/ Industri
- Industri/ Bustader
- Fritidsbebyggelse, naust

Landbruksområde (pbl §25.2)

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg. Fortau
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)
- Hamneområde i sjø

Friområde (pbl §25.4)

- Badeplass
- Friområde i sjø og vassdrag

Spesialområde (pbl §25.6)

- Frisiktsone
- Kulturminnevern
- Kloakkrenseanlegg



2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggjegrenser

Byggjegrenser langs offentlege vegar er vist på plankartet. Der byggjegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i plan- og bygningslova § 70 om avstand frå annan bygning og nabogrense.

2.2 Utnyttingsgrad. Etasjetal. Gesimshøgde

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova (1997), § 4-2. Tillatne gesimshøgder er oppgjevne under byggjeområde i desse føresegnene.

2.3 Byggjemelding

Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldingar sjå til at bygningane får ei god form. Kommunen kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser tilpassing av nytt bygg i forhold til omkringliggande bygningar. Utvendige fargar, inkludert takfarge og materialbruk, som klednings- og tekkingsmaterialar, skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan kreve at det vert utarbeidd perspektivteikning av nye bygningar i forhold til omkringliggande bygningar. Det skal leggst vekt på å få til ei god estetisk utforming av heile området.

2.4 Ubygd areal

Dei delane av tomta det ikkje vert bygd på, skal gjevast ei tiltalande utforming. Ein bør i størst mogeleg grad prøve å ta vare på eksisterande vegetasjon.

2.5 Reklametiltak

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal vere i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande forskrifter. Reklameskilt, transparentar, flaggstenger og andre reklameinnretningar må ikkje oppsettast før løyve frå kommunen ligg føre. Det skal leggst vekt på ei god estetisk utforming.

2.6 Fylling i sjø

Fylling i sjø skal plastrast slik at fyllingsfronten får ein tiltalande utsjånad.

2.7 Utforming av bakkemur

Alle bakkemurar mot vegar skal utførast som tørrmur av naturstein, med ei helling mellom 3:1 og 5:1.

3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Situasjonsplan

Søknad om byggjeløyve skal vedleggast situasjonsplan som viser:

- plassering av avkøyrslø
- planlagt terrengbearbeiding/ beplantning på tomta
- eventuelle forstøtningsmurar o.l.
- areal til biloppstillingsplassar m.m.



3.2 Forretning/ Industri

I områda kan det først opp bygg for forretnings- og/eller industriverksemd. Verksemdar som Plan og miljøutvalet meiner vil medføre ulemper for planområdet skal visast til andre industri- eller forretningsområde.

Før utbygging skal det leggast fram utbyggingsplan for heile F/I-området.

Situasjonsplan/ utomhusplan skal vere i målestokk 1:500.

Dersom ikkje maks BYA vert bygd i første byggetrinn, skal resten av tomtearealet opparbeidast førebels med vegetasjon eller bevarast som naturområde (nosituasjon) etter utomhusplan godkjent av kommunen.

Planen skal vise tomtedeling, plassering, etasje og takform av bygningar, interne vegar og parkeringsplassar. Utomhusplanen skal innehalde eksisterande og nye koter, eksisterande og ny vegetasjon og materialbruk. Planane skal godkjennast av kommunen før frådeling/ byggeløyve vert gjeve.

Kommunen kan påby same takform og takvinkel for bygningar som naturleg høyrer saman innan området. Dette gjeld også materialvalg og farge. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar/anlegg.

Kommunen kan kreve at det vert utarbeidd teikningar som viser bygningar/ anlegg sett frå fjorden.

I område F/I 1 og F/I 2 kan det oppførast bygg i 2 etasjar, med høgste gesimshøgde 8 m.

Bygg skal vere permanente. Plasthallar o.l. blir ikkje godkjent

Utnyttingsgrad BYA maks. 40%.

Bygningsrådet kan gi dispensasjon frå dette punktet dersom særskilde tilhøve tilseier det.

Uteareala skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/ anlegget i samsvar med utbyggingsplan som skal godkjennast av kommunen.

Eventuell utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkja bygning. Val av tiltak må vurderast nærare i kvart enkelt tilfelle i høve lagerarealet sin storleik og funksjon. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen og gjennomførast samstundes med bygningane/ anlegget.

Fasade mot sjøen skal vere parallell med sjølinje/ kaifront/ fylling.

3.3 Industri/ Bustader

I områda kan det først opp bygg for industri- og/eller bustadføre mål.

Før utbygging skal det leggast fram utbyggingsplan for området.

Situasjonsplan/ utomhusplan bør vere i målestokk 1:500.

Dersom ikkje maks BYA vert bygd i første byggetrinn, skal resten av tomtearealet opparbeidast førebels med vegetasjon eller bevarast som naturområde (nosituasjon) etter utomhusplan godkjent av kommunen.

Planen skal vise tomtedeling, plassering, etasje og takform av bygningar, interne vegar og parkeringsplassar. Utomhusplanen skal innehalde eksisterande og nye koter, eksisterande og ny vegetasjon og materialbruk. Planane skal godkjennast av kommunen før frådeling/ byggeløyve vert gjeve.



Kommunen kan påby same takform og takvinkel for bygningar som naturleg høyrer saman innan området. Dette gjeld også materialvalg og farge. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar/anlegg.

I område I/B 1 kan det oppførast bygg i inntil 2 etasjar, med høgste gesimshøgde 8 m.

Bygg skal vere permanente. Plasthallar o.l. blir ikkje godkjent

Utnyttingsgrad BYA maks. 40%.

Bygningsrådet kan gi dispensasjon frå dette punktet dersom særskilde tilhøve tilseier det.

Uteareala skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/ anlegget i samsvar med utbyggingsplan som skal godkjennast av kommunen.

Eventuell utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkta bygning. Val av tiltak må vurderast nærare i kvart enkelt tilfelle i høve lagerarealet sin storleik og funksjon. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen og gjennomførast samstundes med bygningane/ anlegget.

3.4 Fritidsbebyggelse

Område N1 skal nyttast til naustbygging.

Utforming og fargebruk må tilpassast andre naust i området, og skal godkjennast av kommunen.

4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Vegareal

På regulert veggrunn er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for drift og vedlikehald av veganlegget.

4.2 Sideareal

Ved utbygging av offentlege køyre- og parkeringsareal, skal alle sideareal, gangareal og grøntanlegg opparbeidast samtidig med køyreareala. Sideareal, vegskjeringar og fyllingar skal beplantast eller behandlast etter plan godkjend av kommunen.

4.3 Hamneområde i sjø

I området skal det avsettast tilstrekkeleg manøvreringsareal for avvikling av godstransporten til sjøs. Det må ikkje plasserast ut anlegg, eller settast i verk tiltak som hindrar ferdselen til sjøs.

5 FRIOMRÅDE

5.1 Badeplass

I området er det høve til å sette opp mindre bygningar og innretningar som naturleg høyrer til føremålet, slikt som garderobe, toalett etc.



6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsone

I området mellom frisiktsline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

6.2 Kulturminnevern

Området inneheld freda kulturminne. I dette området er det ikkje løyve til å gjere terrenngrep utan at dette er lagt fram for fylkeskonservatoren til godkjenning.

6.3 Kloakkrenseanlegg

I område regulert til kloakkrenseanlegg er det høve til å bygge silanlegg m.m..

7 STØYTILTAK

7.1 Industristøy

Det skal utførast støyundersøkjingar før utbygging av dei delane av industri/ forretningsområda som kan gi støyulempar for tilgrensande busetnad.

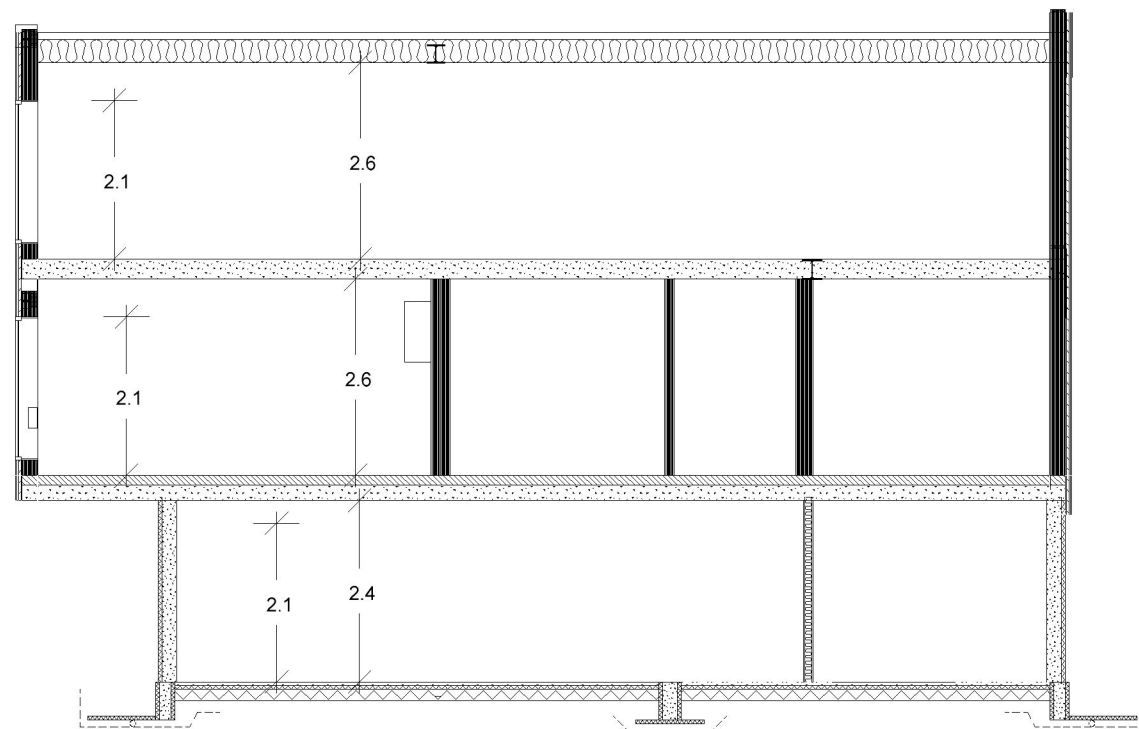
7.2 Vegtrafikkstøy

Miljøverndepartementet sine retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningslova (jfr. rundskriv T-8/79 og T-1/86) skal leggjast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette tyder at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utandørs støytilhøve i opphaldsområde nær bustad er 55 dBA og for innandørs støy 30 dBA - i begge tilfelle ekvivalentnivå i gjennomsnitt for døgnet.

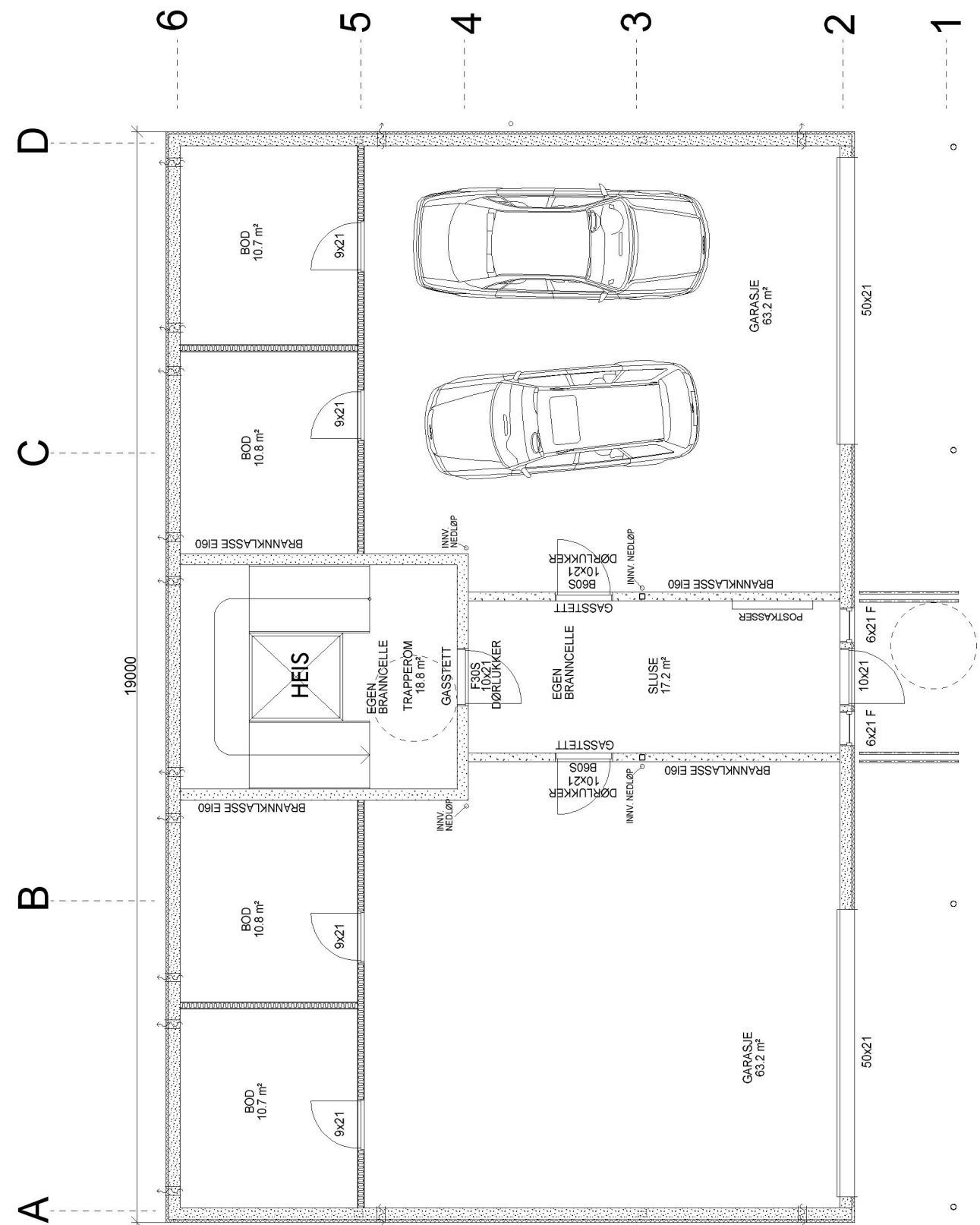
For eigedomar der utandørs støynivå er over 55 dBA, skal tilbod om lokal støyskjerm og/ eller fasadetiltak vurderast i samband med gjennomføringa av reguleringsplanen. Det endelege omfanget av lokal skjerming og/ eller fasadetiltak vert fastsett av utbyggar ved hjelp av Ambisjonsnivåmetoden og i samsvar med ovannemnde retningslinjer.

31.01.2001





SNITT A-A



PARKERINGSKJELLER

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Åpent over- bygg areal og carport	Sum BRA
Kjellerplan	217.0	21.0	238.0
1. etg. plan	228.0	15.4	243.4
2. etg. plan	228.0	15.4	243.4
SUM :	673.0	51.8	724.8
BYA :	272.5	0.0	272.5

G	29.10.2013	Div. justeringer etter prosjektering	SÅ
F	30.11.2012	Utvidet sluse, vindu på hver side av ytterdør	BIK
E	22.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
D	21.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
C	16.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
B	13.11.2012	Div. endringer plan og fasade iht tlf samtale 12.11.2012 bik	
A	09.11.2012	Utvidet med 0,6m, fasade, vinduer balkong/ trapperom	kp
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:



TILTAKSHAVER:	BRØDRENE AURS NES
BYGGEPLASS:	ULLAVIKVEGEN 37
KOMMUNE:	SYKKYLVEN

TEGN, INNHOLD:	PLAN KJELLER OG SNITT	MAL:	100
PROSJEKT:	4-MANNSBOLIG		
ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	TEGN. NR:
	30.10.2012	KP	501
			REV: G

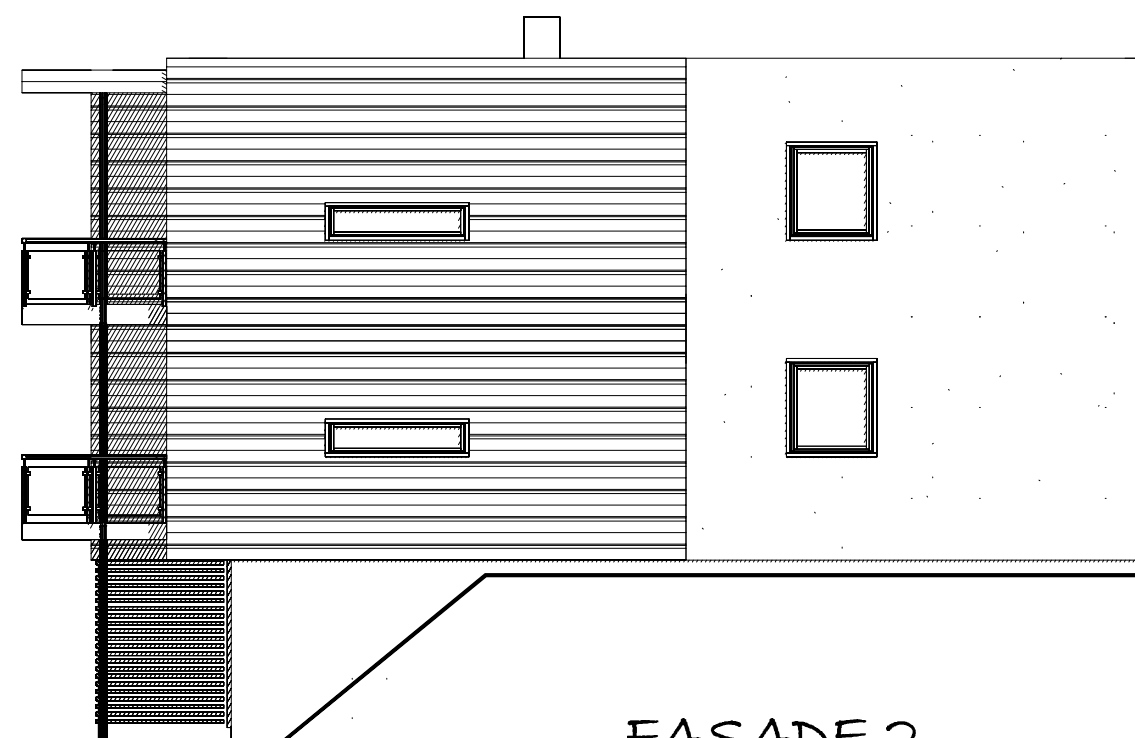
	SYSTEMHUS
FORHANDLER:	
Brødrene Aursnes	
6230 Sykkylven	

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

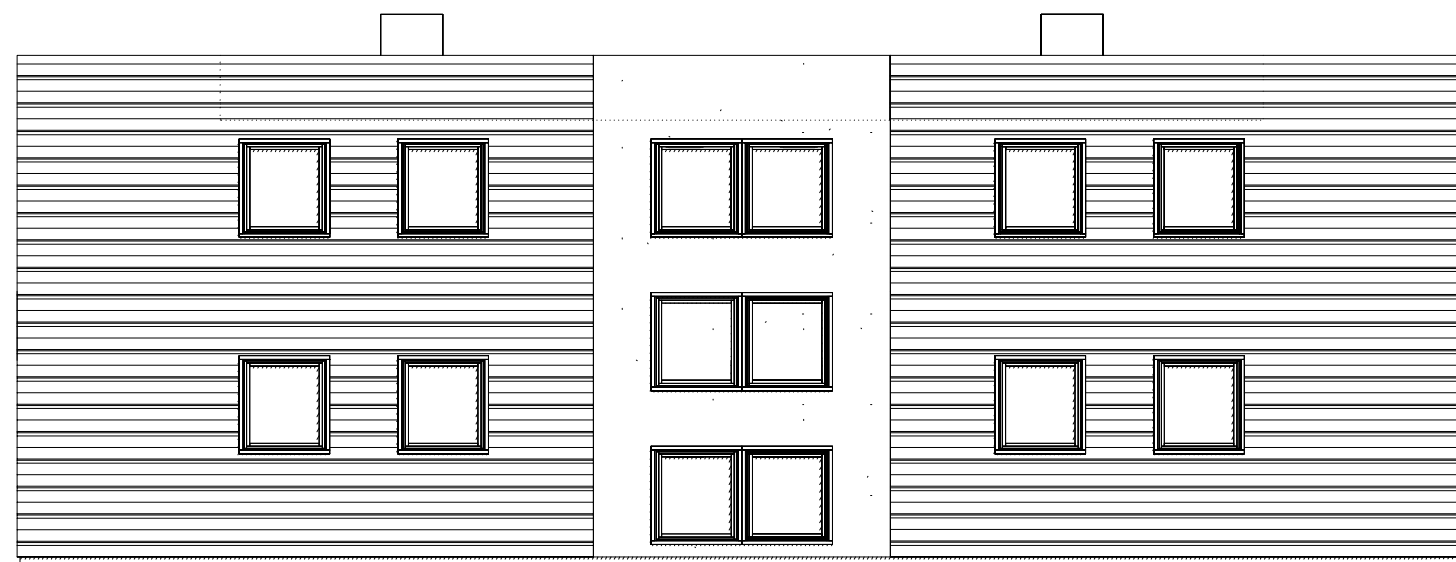
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



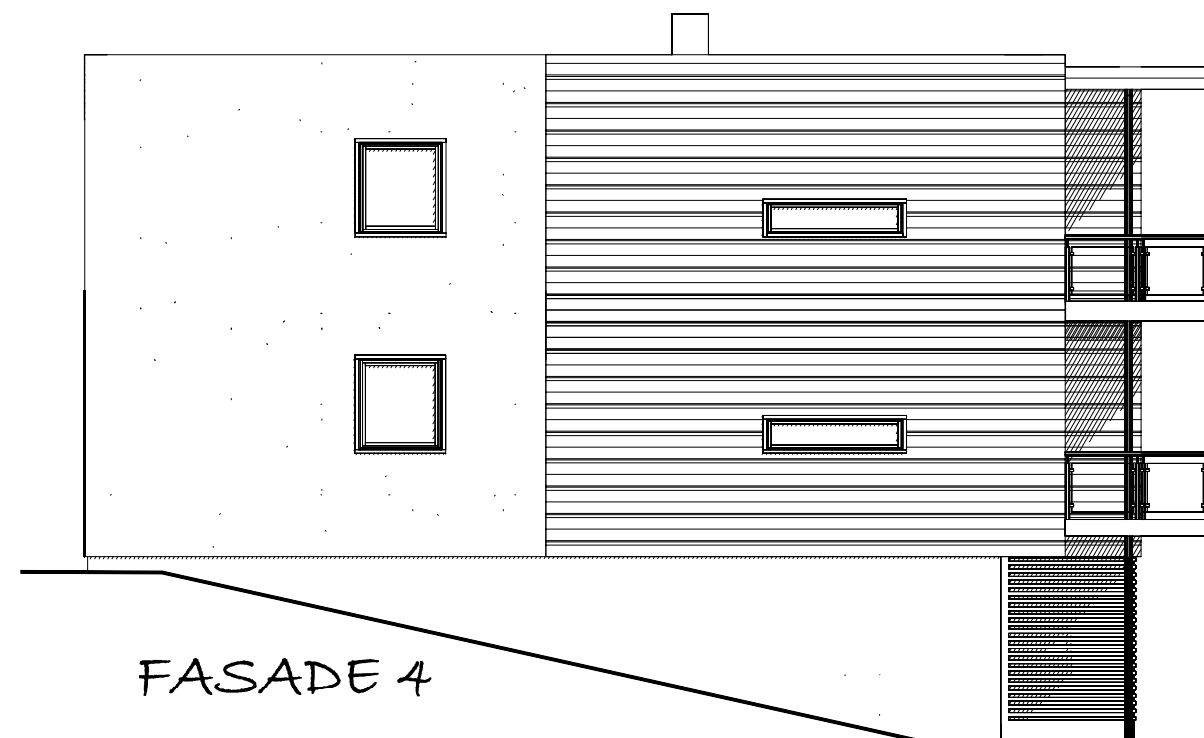
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4



FORHANDLER:
Brødrene Aursnes
6230 Sykkylven

G	30.11.2012	Fjernet oppdeling av veggplater, lik avstand vinduer	BIK
F	23.11.2012	Endring av fasade	JLK
E	22.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
D	21.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
C	16.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
b	13.11.2012	Div. endringer plan og fasade iht tlf samtale 12.11.2012	BIK
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

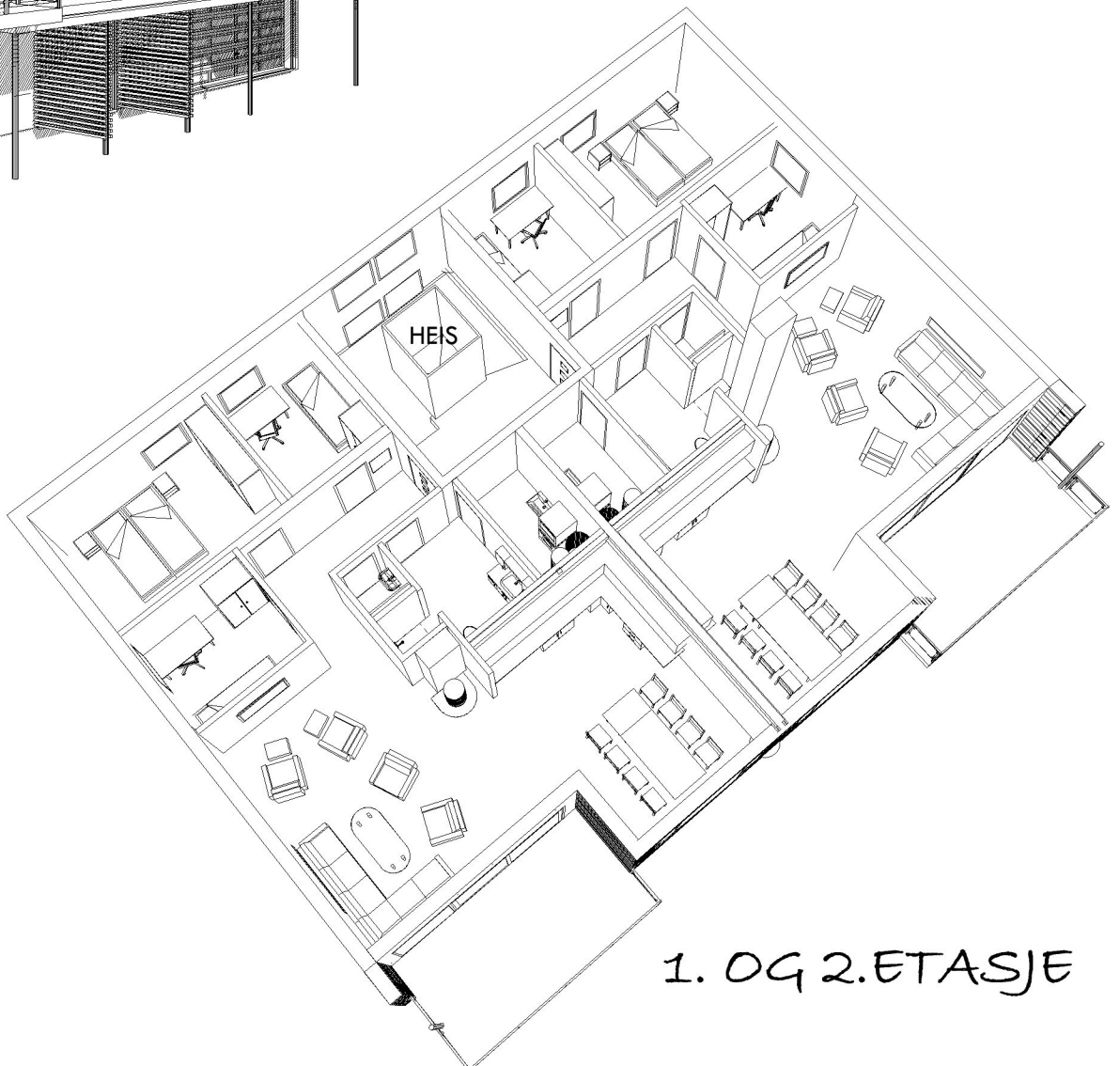
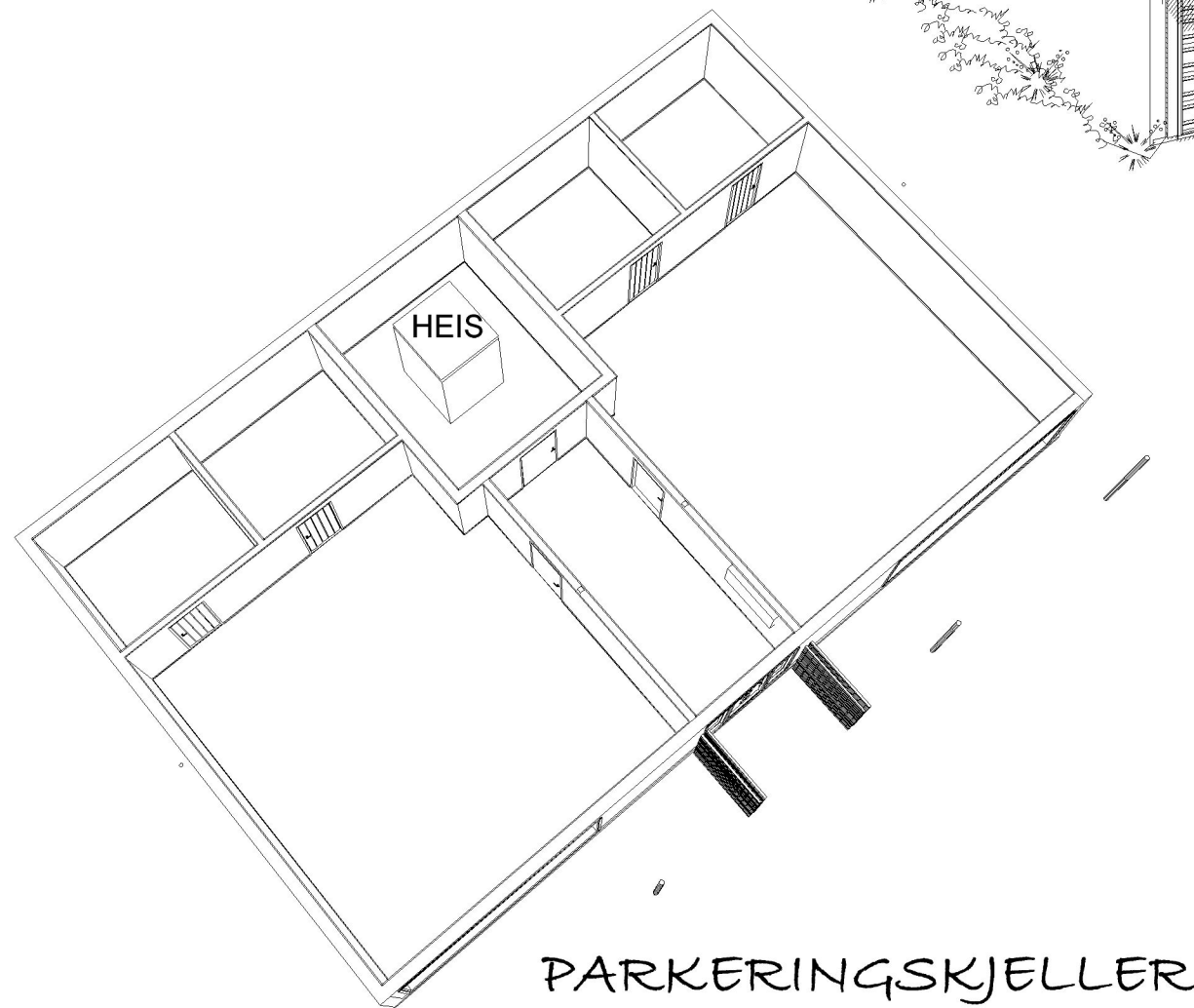


TILTAKSHAVER:
BRØDRENE AURSNES
BYGGEPLASS:
ULLAVIKVEGEN 37
KOMMUNE:
SYKKYLVEN

TEGN. INNHOLD:	MÅL:
FASADER	200
PROSJEKT:	
4-MANNSBOLIG	
ARKITEKT:	DATO:
	30.10.2012
SIGN:	TEGN. NR:
KP	502
REV:	G

Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



**SYSTEMHUS**

FORHANDLER:
Brødrene Aursnes
6230 Sykkylven

F	29.10.2013	Div. endringer etter prosjektering	SÅ
E	22.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
D	21.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
C	16.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
B	13.11.2012	Div. endringer plan og fasade iht tlf samtale 12.11.2012	BIK
A	09.11.2012	Utvidet med 0,6m, fasade, vinduer balkong/ trapperom	KP
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

**ARKITEKTKONTOR**

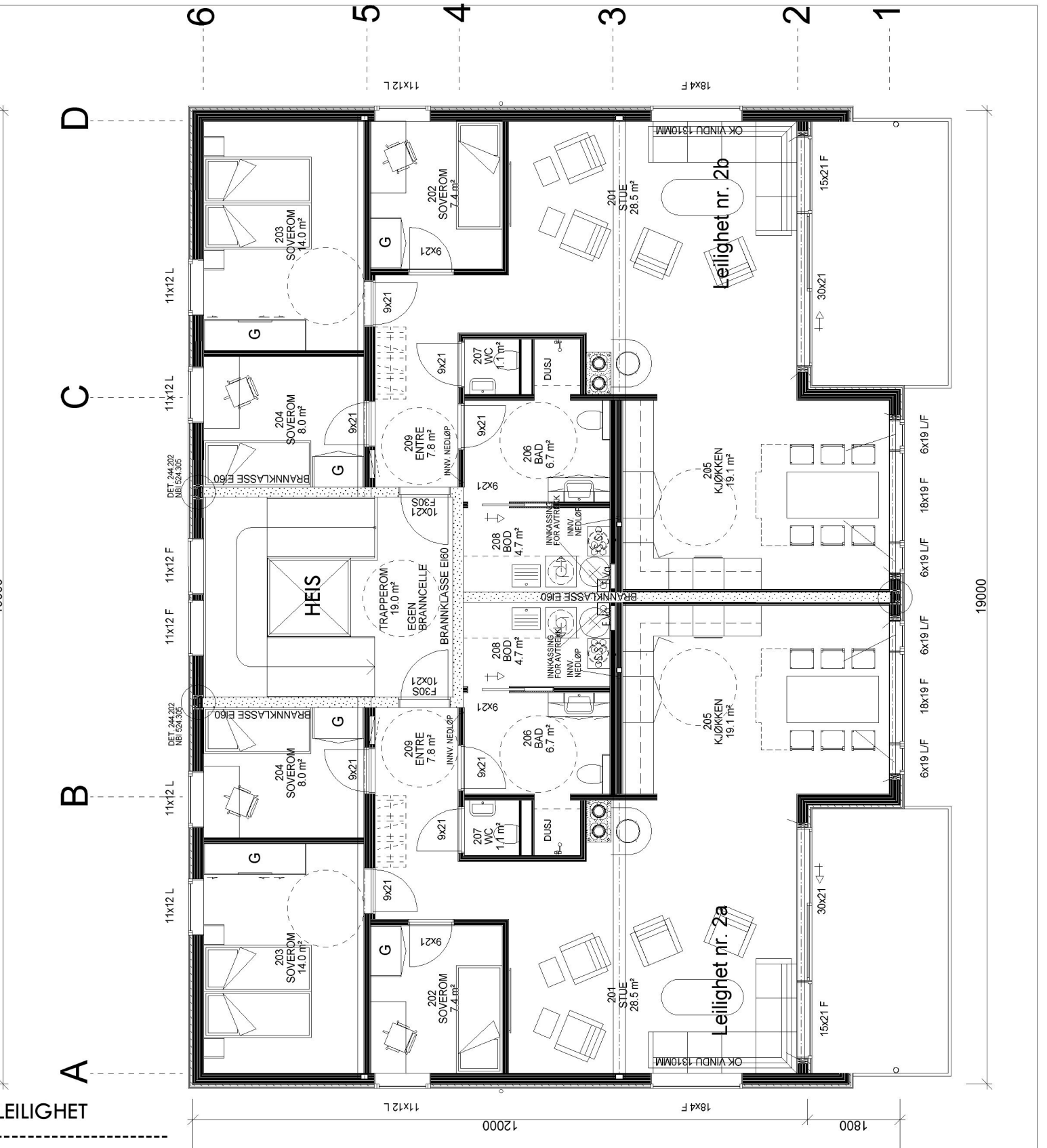
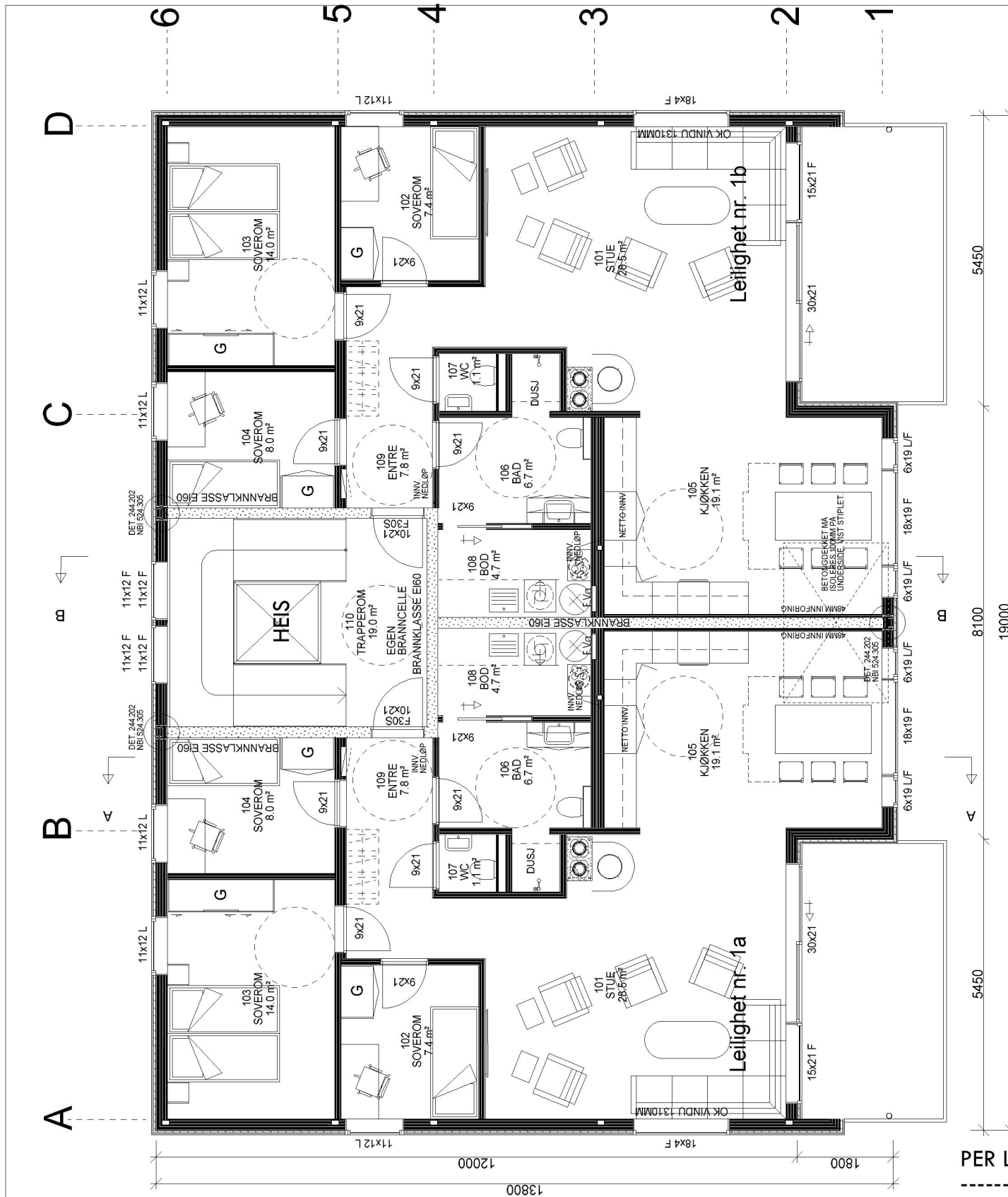
Abel Meyersgt. 22, postboks 172,
7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60

TILTAKSHAVER:
BRØDRENE AURSNES

BYGGEPLASS:
ULLAVIKVEGEN 37

KOMMUNE:
SYKKYLVEN

TEGN. INNHOLD: PERSPEKTIV				MAL: 100
PROSJEKT: 4-MANNSBOLIG				
ARKITEKT:	DATO: 30.10.2012	SIGN: KP	TEGN. NR: 503	REV: F



SYSTEMHUS

FORHANDLER:

Brødrene Aursnes

6230 Sykkylven

G	29.10.2013	Div. endringer etter prosjektering	SÅ
F	23.11.2012	Endring av badvegg	JLK
E	22.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
D	21.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
C	16.11.2012	Div. endringer plan og fasade	KP
B	16.11.2012	Div. endringer plan og fasade iht tlf samtale 12.11.2012	BIK
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

sykkylven

ARKITEKTKONTOR

Abel Meyersgt. 22, postboks 172,
7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60

TILTAKSHAVER:

BRØDRENE AURSNES

BYGGEPLASS:

ULLAVIKVEGEN 37

KOMMUNE:

SYKKYLVEN

TEGN, INNHOLD:				MAL:
PLAN 1 OG 2. ETG.				100
PROSJEKT:				
4-MANNSBOLIG				
ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	TEGN. NR:	REV:
	30.10.2012	KP	504	G

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Dato: 29.10.2014
Arkivref: 2013/17-11334/2014
GBNR: 14/426

Saksbeh.: Bjørnar Andersen

Vedtaksnummer: DT 414/14

SAKSOPPLYSNINGAR

Dette dokumentet er ein ferdigattest for riving av bustad samt oppføring av 4-mannsbustad på gbnr. 14/426 seksjonene 1, 2, 3 og 4.
Løyve til tiltaket vart gitt den 11. oktober 2013.

Byggestad	Ullavikvegen 37
Tiltakshavar	Brødrene Aursnes AS
Ansvarleg søkjar	Brødrene Aursnes AS

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21 -10 vert det gjeve ferdigattest for nemnde tiltak. Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av motteken erklæring om ferdigstillelse og dokumentasjon på at arbeid er avslutta (gjennomføringsplan).

Ved samsvarserklæring har utførande føretak erklært at arbeidet er kvalitetssikra og i samsvar med prosjektering, løyve og krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Ferdigattesten erstattar mellombels bruksløyve gitt i DT 325/14. Attståande arbeid er erklært utført.

Tiltaket eller delar av tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset jf. plan- og bygningslova § 20-1. Bruksendring krev særleg løyve.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Bjørnar Andersen
sakshandsamar

Du kan klage på slike vedtak, jf. Forvaltningslova § 28. Klageorganet er Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Ei eventuell klage skal vere skriftleg og nemne det vedtaket du klagar på og kva slag endring du ønskjer. Den skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast Sykkylven kommune, Rådhuset, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven innan 3 veker etter at meldinga om vedtak er motteke



Dato: 29.08.2014
Arkivref: 2013/17-9321/2014
GBNR: 14/426

Saksbeh.: Bjørnar Andersen

Vedtaksnummer: DT 325/14

SAKSOPPLYSNINGAR

Dette dokumentet er eit mellombels bruksløyve for gnr. 14 bnr. 426 snr. 1, 3 og 4. Løyve til tiltaket ble gitt i vedtak 366/13 den 11. oktober 2013.

Byggestad Ullavikvegen 37
Tiltakshavar Brødrene Aursnes AS
Ansvarleg søkjar Brødrene Aursnes AS

Ansvarleg søkar har dokumentert at alle samsvarserklæringar og kontrollerklæringar for alle ansvarsområda i byggesaka er motteken og signert.

VEDTAK:

Bygningsmynde finn at tiltaket eller dokumentasjonen har manglar av mindre vesentleg betyding.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 blir det gitt mellombels bruksløyve for følgjande delar av tiltaket: Seksjonane 1, 3 og 4.

Søknad om ferdigattest skal framsettast når attståande arbeid er utført. Følgjande manglar er gjeve opp som manglar og må vere utført innan fastsett frist:

Merknad	Frist
Montering av avgrensing på natursteinsmur	31.12.2014
Innreiingsarbeid i seksjon 2	31.12.2014
Sluttrapport avfall	31.12.2014

Kommunen kan forlenge frist ved skriftleg førespurnad.

Dersom attståande arbeid ikkje vert gjennomført innan fastsett frist, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling. Dette kan gjennomførast ved sanksjonar etter kapittel 32 i plan- og bygningslova.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Bjørnar Andersen
sakshandsamar

Du kan klage på slike vedtak, jf. Forvaltningslova § 28. Klageorganet er Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Ei eventuell klage skal vere skriftleg og nemne det vedtaket du klagar på og kva slag endring du ønskjer. Den skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast Sykkylven kommune, Rådhuset, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven innan 3 veker etter at meldinga om vedtak er motteke.

Årsmelding 2025 for sameiget Ullavikvegen 37.

På årsmøtet 06.03.25 vart følgande styre valt:

Leiar Ståle Eikrem

Personleg vara Grete Eikrem

Styremedlem Anne Turid Furland

Styremedlem Jens-Petter Hjorthol

Personleg vara Marta Urizar Villate

Revisor: Anne Turid Furland

Det har ikkje vore halde ordinære styremøte i 2025, men vi hatt uformelle samtalar ang. heis/renovasjon/reinhald fellesareala/snømoking, mellom partseigarane. Vi har hatt ein reperasjon av heisa i 2025 utover vanlege vedlikehaldskostnader.(sjå rekneskapen) Rekneskapen syner eit overskot, men er i realiteten underskot då det ikkje, som nemnt under er utbetalt vaktmeister honoraret.

Vi gjennomførte ventilasjons reins i alle leilegheitene i september. Kostnadane ved dette vart fullt ut dekt av kvar enkelt eigar.

Det er enno ikkje kome i stand synfaring med snekkar(Br. Aursnes) om eit tilbod på utvendig vedlikehald av bygget, har kontakta Br.Aursnes på nytt og vonar vi får til ei synfaring snarast.

På årsmøtet 2025 vart det lagt inn kostnader til vaktmeister i budsjettet på kr 1000 pr. mnd. totalt 12000. Dette er ikkje blitt utbetalt då sameiget ikkje hadde nok midlar på konto til å dekke dette før årsskifte.

Ullavika 10.01.26.

Ståle Eikrem

styreleiar

Protokoll frå Årsmøtet i Sameiget Ullavikvegen 37 20.02.26.

Til stades: Jens Petter Hjorthol og Ståle Eikrem

Forfall: Anne Turid Furland, men ho var informert om saklista og framlegg til vedtak og hadde ingen endringsforslag.

Sak 1) Godkjenning av innkalling og sakliste . Vedtak: Godkjent

Sak 2) Val av ordstyrar og skrivar . Vedtak Ståle Eikrem valt

Sak 3) Årsmelding 2025 . Vedtak Godkjent

Sak 4) Rekneskap 2025 Rekneskapen revidert av Bente Aure, revisjonsrapport lagt fram. Vedtak: Godkjent med merknad om at uteståande for vaktmeistersteneste må utbetalast snarast.

Sak 5) Fast sette kostnadar for fellesutgifter 2026. Vedtak: Frå 01.03. 26. blir kostnadane 2500 pr. leilegheit.

Sak) 6 Budsjett. Vedtak: Det framlagde budsjettet vedteke.

Sak 7) Utvendig vedlikehald. Kostnadsoverslag frå Brødrene Aursnes lagt fram. Vedtak: Styreleiar får i oppdrag å kontakte Brødrene Aursnes for å få eit konkret tilbod på arbeidet, med max pris og tidspunkt for utføring av arbeidet.

Sak 8) Val. Vedta : Attval på heile styret, Bente Aure skal spørjast om ho vil ta revisor jobben også i 2026.

Rekneskap 2025 budsjett 2026 sameiget Ullavikvegen 37

Inntekter	Budsjett	Resultat	Utgifter	Budsjett	Resultat
Fellesutg/husleige	105600	107200	Kom. avg	40000	44340
			Forsikring	14000	15644
			Brøyting	500	727
			Felles straum	4500	4900,44
			Heis	25000	33148,75
			Div/ vedlikehald	5000	0
			Bank gebyr	0	1050,5
Sum			Vaktmester	12000	0
Overskot	1600		Overskot	4600	7389,31
Sum	107200	107200		105600	107200
Balanse 31.12.25					
Sparebanken Møre 01.01.25	4008,35				
Sparebanken Møre 31.12..25				11397,66	
Overskot	7389,31				
	11397,66			11397,66	

Budsjett 2026 Sameiget Ullavikvegen 37

Inntekter		Utgifter	
Fellesutg/husleige	120000	Kom. avg	45000
		Forsikring	16000
		Brøyting/kjøp av drivstoff	1000
		Felles straum	5000
		Heis	25000
		Div/vedlikehald	3000
		Vaktmester 25/26	24000
Overskot			1000
Sum	120000		120000

SAMEIEVEDTEKTER
for Boligsameiet ULLAVIKVEGEN 37

§ 1 «Boligsameiet Ullavikvegen 37»

Sameiets navn er «Boligsameiet Ullavikvegen 37».

Sameiet består av 4 boligseksjoner og 4 garasjer med tilhørende boder på eiendommen gnr. 14, bnr. 426 i Sykkylven.

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 7.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene er angitt ved gnr. 14, bnr. 426, og et seksjonsnr., spesielt for den enkelte seksjon. I tillegg til hver enkelt seksjon følger ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk.

Fastsettelsen av sameierbrøken skal bygge på bruksenhetenes BRA.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

§ 5 Eksklusive bruksrett til tilleggsareal: Garasje, bod og terrasser

Til hver enkelt seksjon følger en garasje med bod og terrasse. I seksjonsbegjæringen er bod og terrasse markert med B1, B2, B3 og B4. Hver seksjon har eksklusive bruksrett til garasje, bod og terrasse som følger:

<i>Snr.</i>	<i>Bod</i>	<i>Garasje</i>	<i>Terrasse</i>
1	B1	Fremfor bod B1	B1
2	B3	Fremfor bod B3	B2
3	B2	Fremfor bod B2	B3
4	B4	Fremfor bod B4	B4

§ 6 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til styret.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager. Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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

§ 7 Saksbehandling i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

- A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- B. Endring i vedtektene.
- C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 8 Styre

Til å forestår driften av Sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 3 medlemmer og en styreformann. Videre velges varamenn i det antall sameiermøtet bestemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Formann, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp forretningsførere og vaktmester, og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierene og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.

Styremøte avholdes når formann eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 Regnskapsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 10 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til en hver tid er fastsatt herom av sameiermøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned.

§ 11 Mislighold

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier
Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 12 Husorden

Styret fastsetter husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 13 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres med Sykkylven som verneeting.

§ 14 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

oo0oo

Sykkylven, den 28.10.2014

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601469037
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980365	SYKKYLVEN KOMMUNE	6230 SYKKYLVEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
959870373	BRØDRENE AUERSNES AS		Postboks 235, 6239 SYKKYLVEN

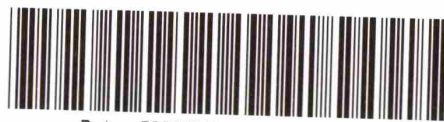
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1528	14	426

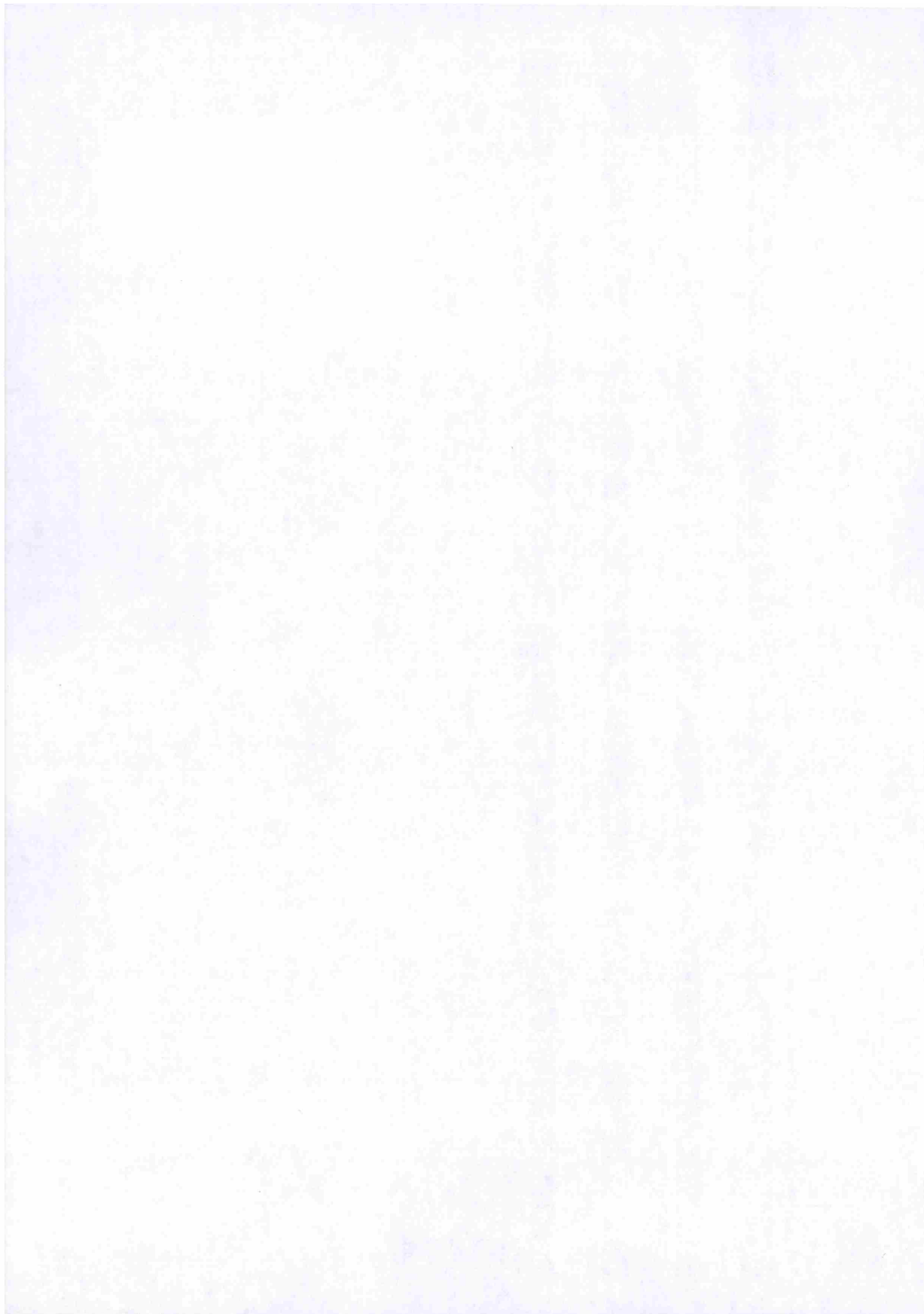
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1528	14	426	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	14	426	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	14	426	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1528	14	426	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 539260 Tinglyst: 28.06.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn BRODRENE AURSNEV AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 235		
Postnr. 6239	Poststed SYKKYLVEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 959 870 373	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

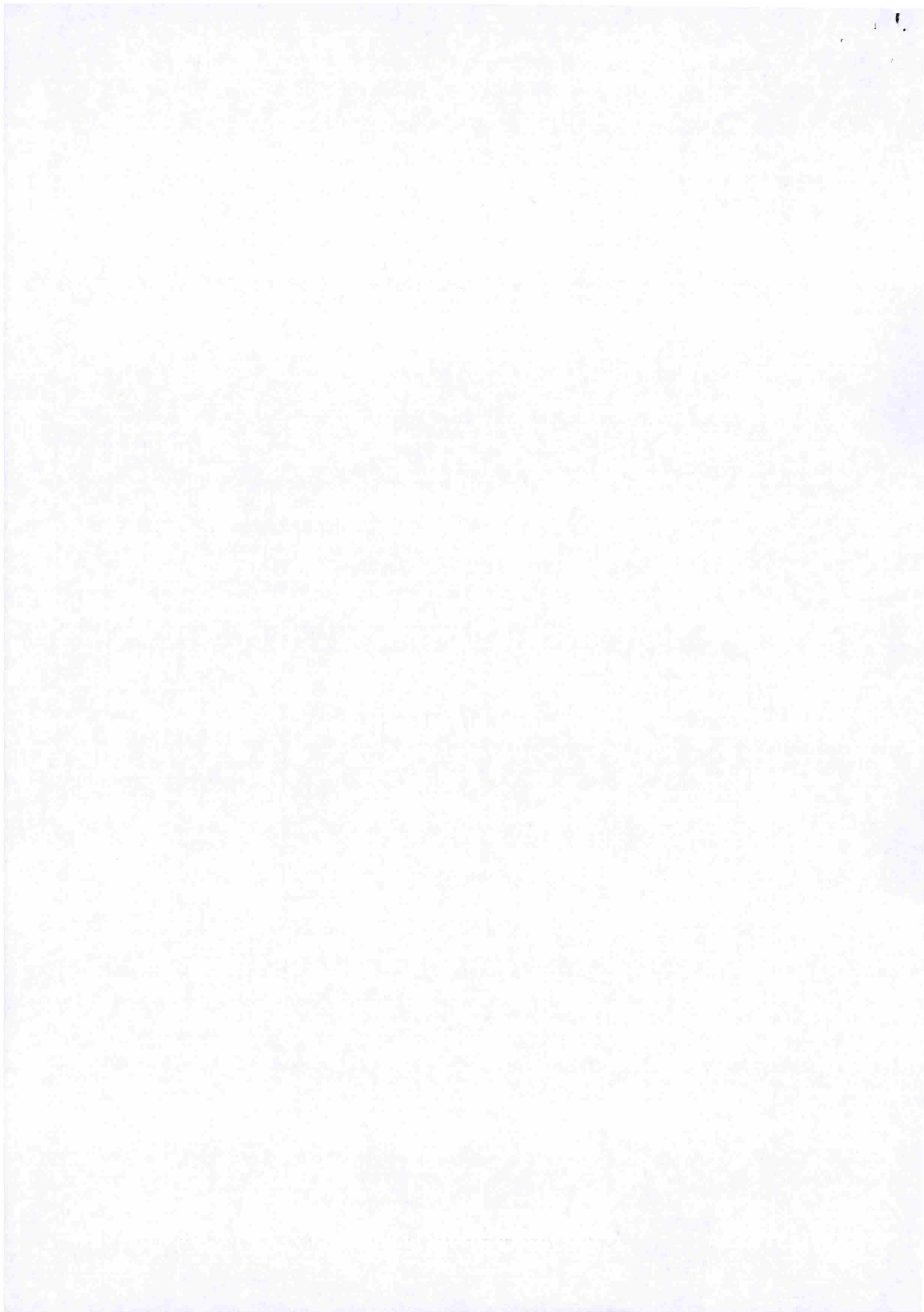
1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1528	SYKKYLVEN	14	426		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
959 870 373	BRODRENE AURSNEV AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				4	= nevner:				4										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 30/5-2013	Utstederens underskrift For BRODRENE AURSNEV AS <i>[Signature]</i> PETER ANDRÉ AURSNEV
--------------------------	---



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

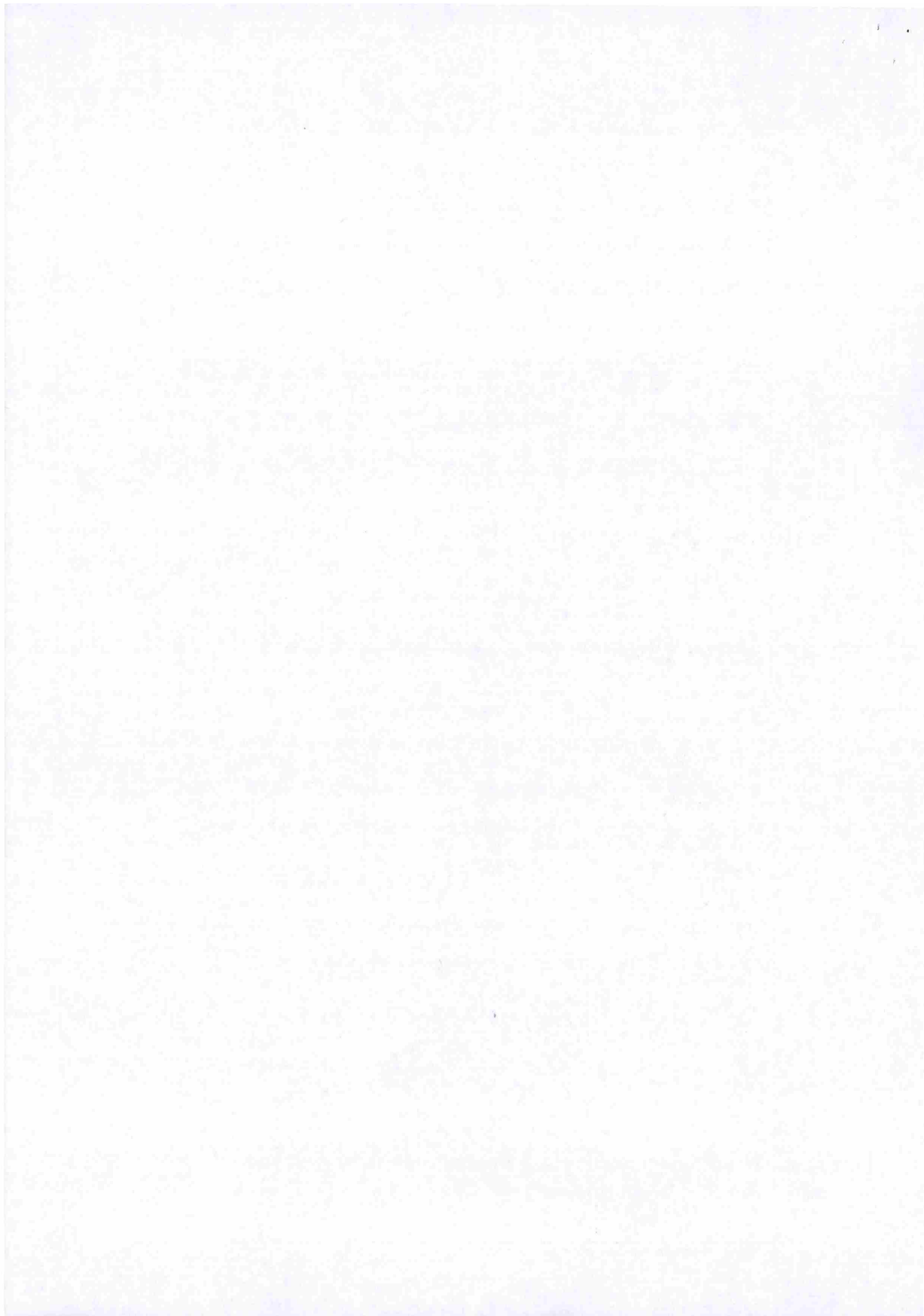
6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sykkylven 30/5-2013	FOR BRØDRENS ARBEID Knut Hermann Aursnes Rolf André Aune PETER ANDRÉ AURSNE	



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

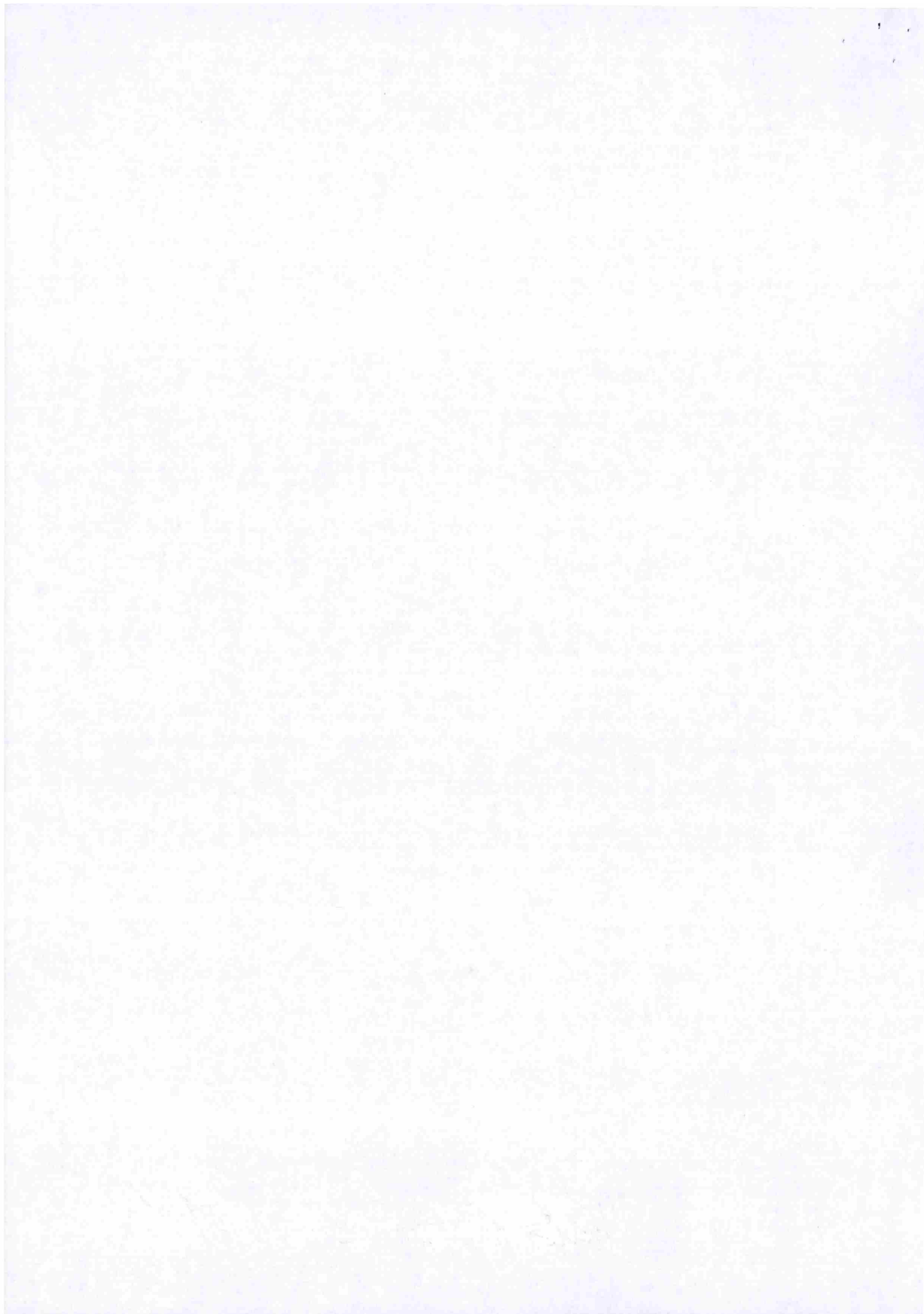
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
Dato		Stempel og underskrift		

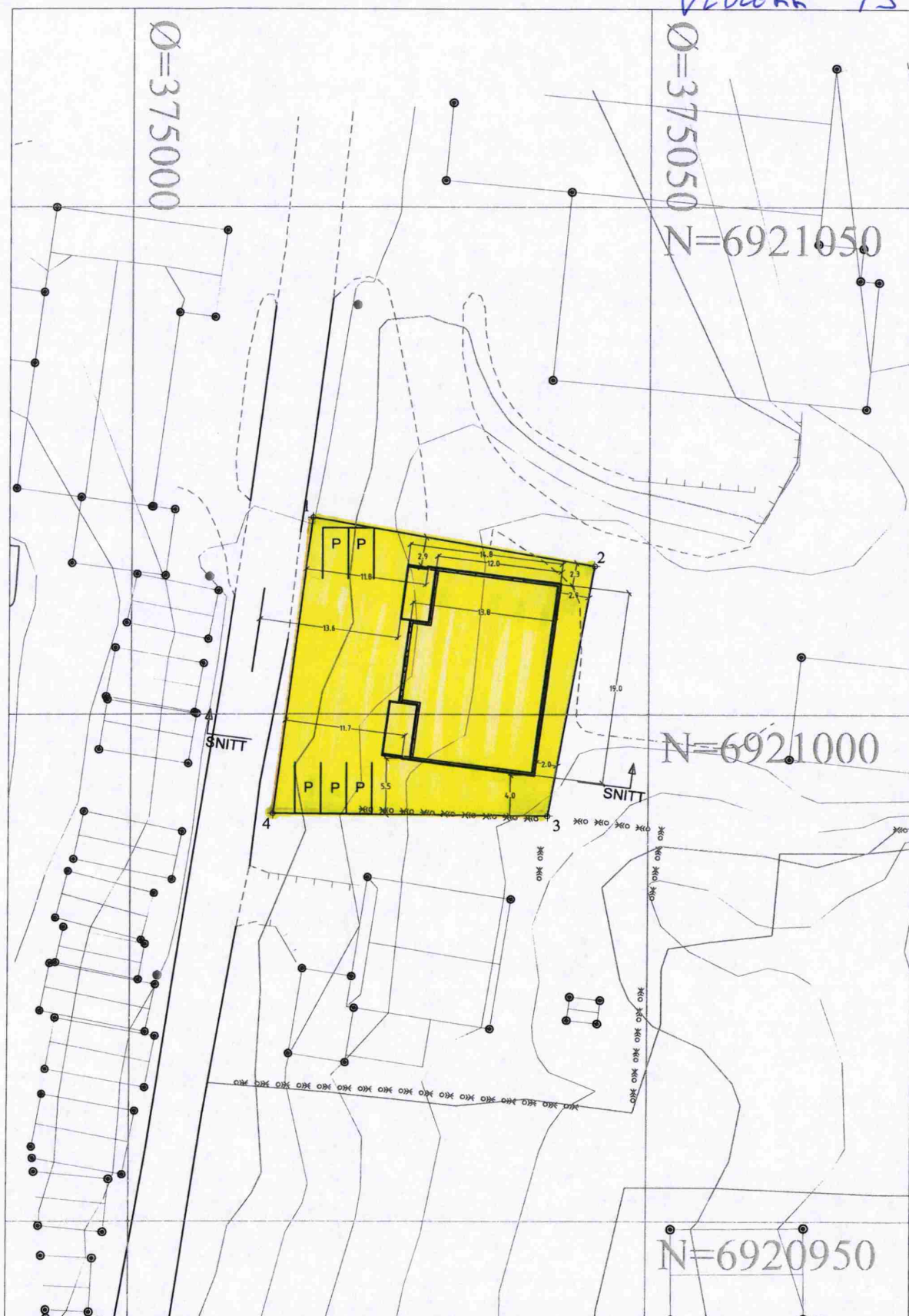
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato 30/5-2013	Utstederens underskrift <i>[Signature]</i> FOR BRØDRENE AURSUND AS PETER ANDRÉ AURSUND
-------------------	---





Abel Meyersgt. 22, postboks 172,
7801 Namsos. Tlf. 74 27 53 60



TILTAKSHAVER:

Brødrene Aursnes

INNHOOLD:

SITUASJONSPLAN

PROSJEKT:

Bolig, Ullavikvegen 37, Sykkylven

M=1:500

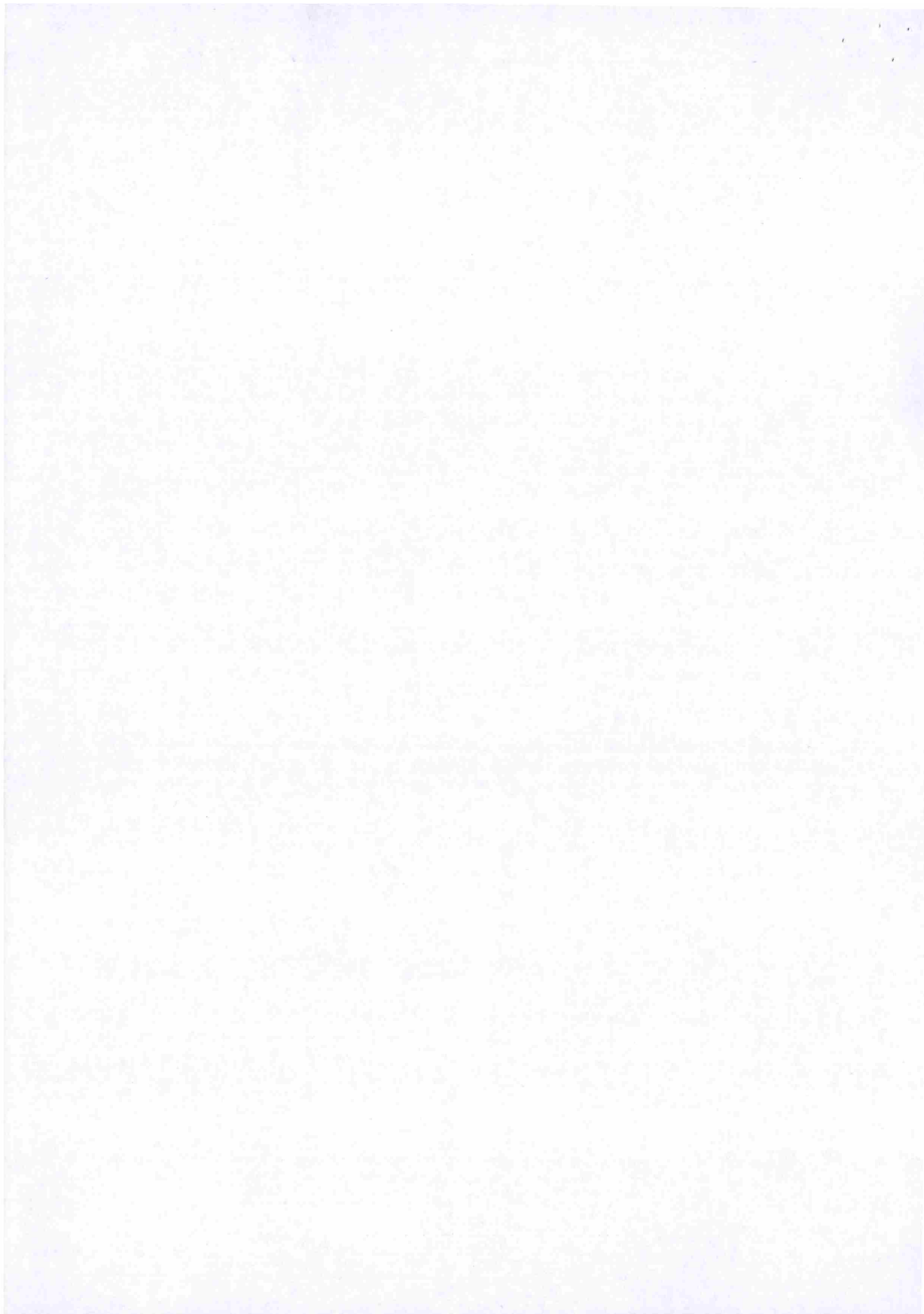
REVIDERT:

17.12.12

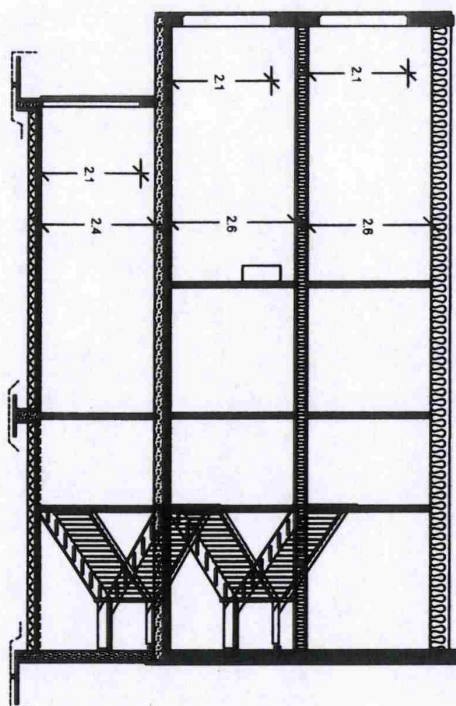
DATO:

31.10.12

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



VEDLEGG 2/3



SNITT A-A

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruttoareal BFA i m²		
	Pr etasje	Sum BFA	Sum BFA
Kjellerplan	217.0	21.0	238.0
1. etg. plan	228.0	15.4	243.4
2. etg. plan	228.0	15.4	243.4
SUM:	673.0	51.8	724.8
BVA:	272.5	0.0	272.5

SYSTEMHUS

Brødrene Aursnes
8230 Spikervei

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det endreres forhold som freier det under prosjekteringen

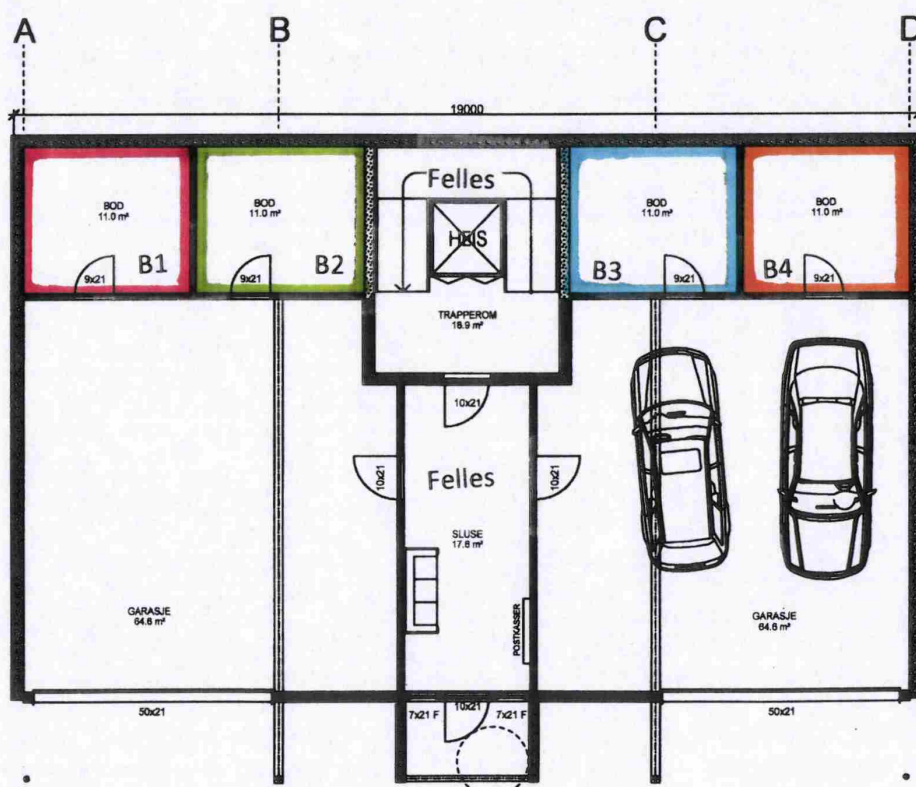
REV.	DATE	REVISJON	BR
E	22.11.2012	Utvikling plan og fasade	BR
D	21.11.2012	Utvikling plan og fasade	BR
C	18.11.2012	Utvikling plan og fasade	BR
B	15.11.2012	Utvikling plan og fasade	BR
A	06.11.2012	Utvikling plan og fasade	BR
REV.	DATE	REVISJON	BR
1	06.11.2012	Utvikling plan og fasade	BR



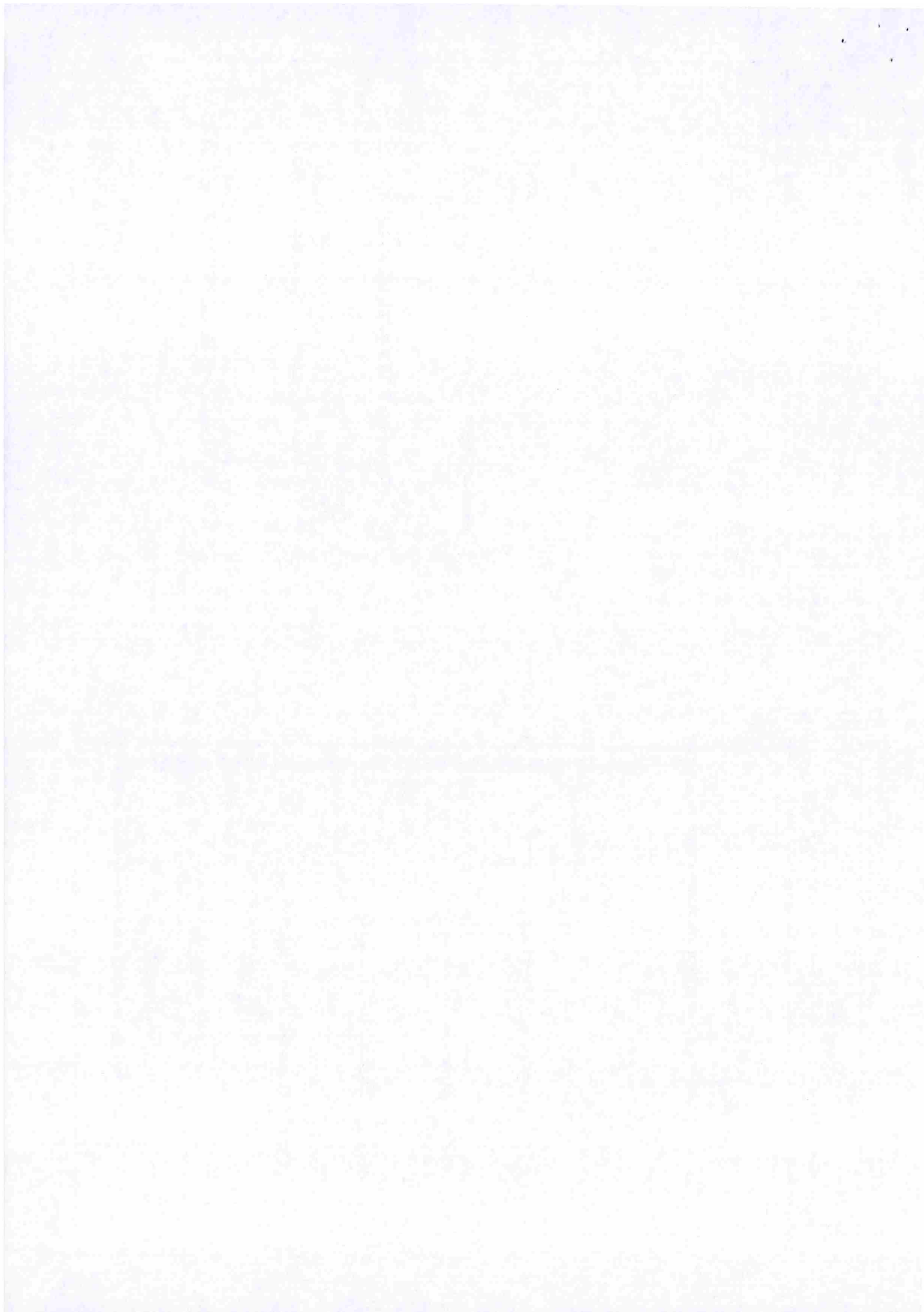
TILTAKSHAVER
BRØDRENE AURSNES
BRØDRE
ULALIKVEGEN 37
KONTORE
SYKKYLVEN

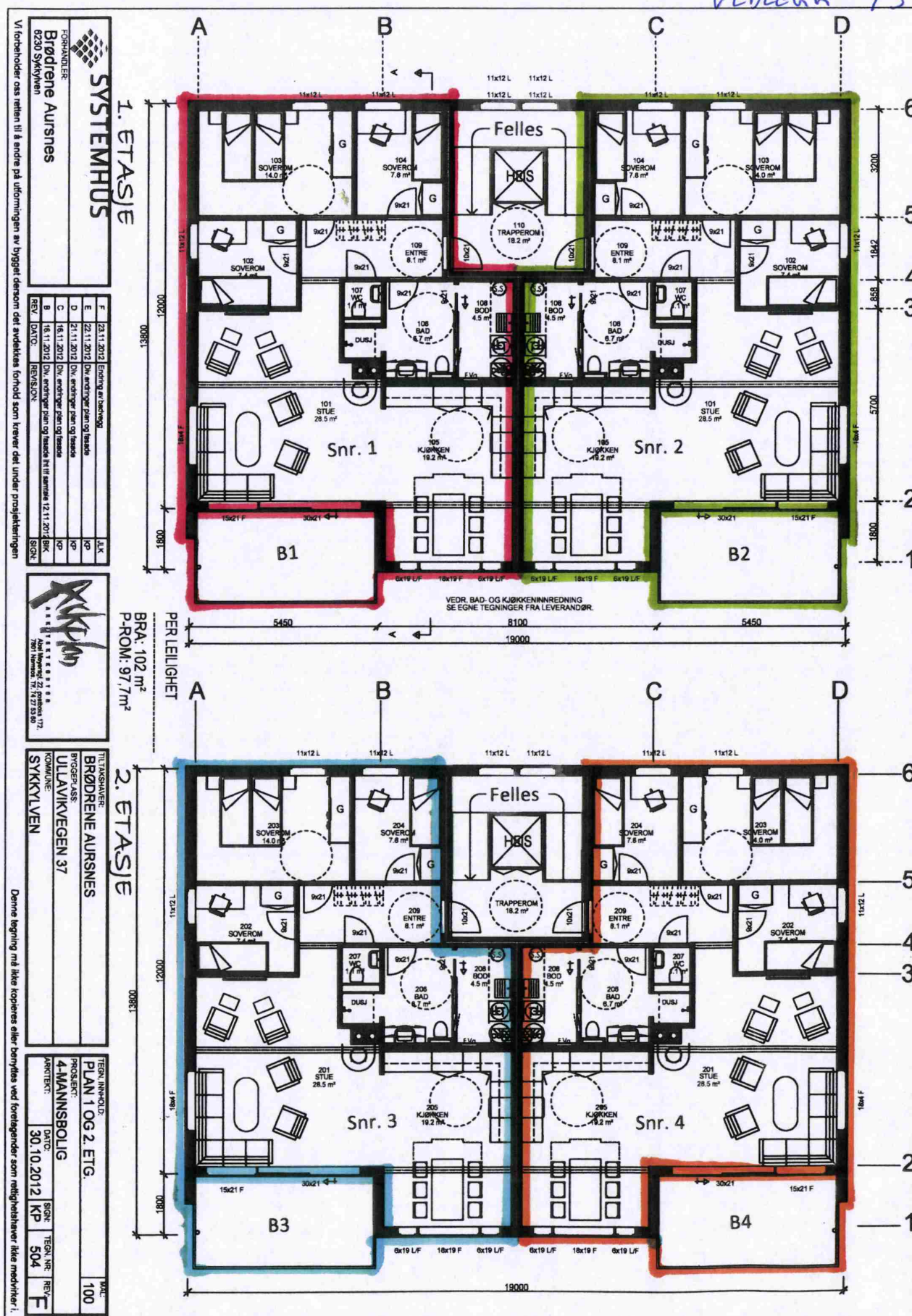
TEGN INNHOLD
PLAN KJELLER OG SNITT
PROSJEKT
4-MANNSBOLIG
ARKTEKT
30.10.2012
SGN
TEGN
301
REV
F

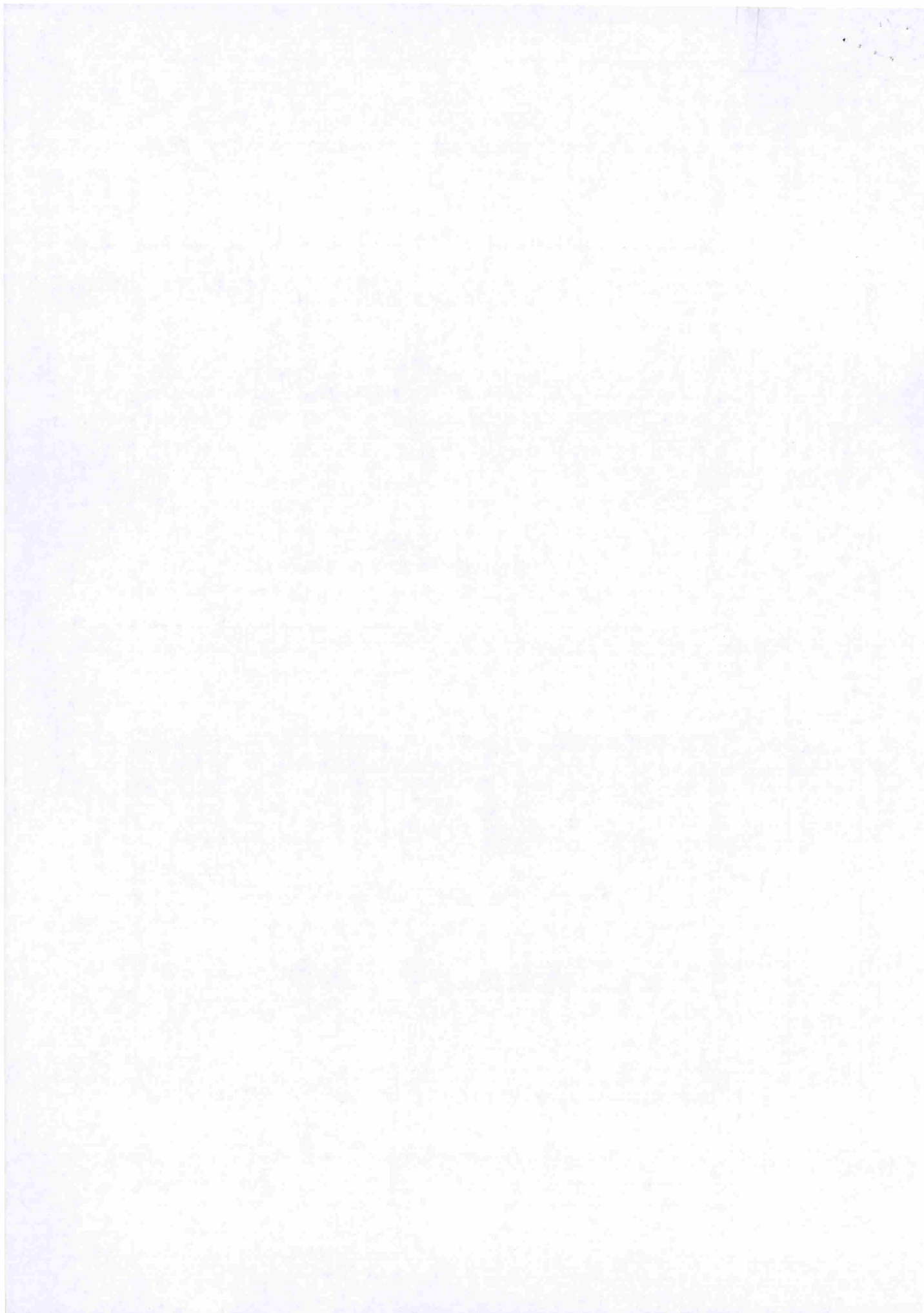
PARKERINGSKJELLER



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som vil føre til uønskede konsekvenser for utbyggeren.







Ullavikvegen 37

Nabolaget Ullavik/Grepstad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ullavik	3 min
Linje 110, 250, 255	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 32 min

Skoler

Aure barneskule (1-7 kl.)	14 min
373 elever, 21 klasser	1.2 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
284 elever, 24 klasser	0.8 km
Sykkylven vidaregåande skule	11 min
250 elever, 17 klasser	1 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sykkylven	11 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

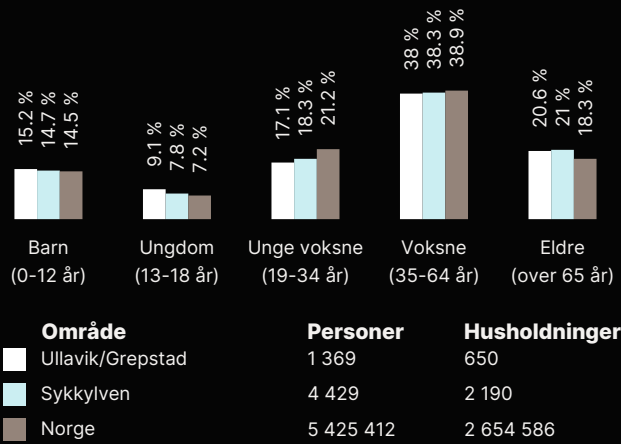


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ullavik barnehage (1-5 år)	7 min
61 barn	0.5 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år)	15 min
28 barn	1.3 km
Krikane barnehage (1-5 år)	18 min
62 barn	1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Sykkylven	11 min
Post i butikk	0.9 km
Rema 1000 Sykkylven	11 min



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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