

Velkommen til

Holsvegen 126A, 6030 Langevåg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Holsvegen 126A
6030 Langevåg

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 350 000,-
Omkostninger	kr	109 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 459 840,-

BRA/BRA-i	168 / 124 m²
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2010

Energimerke 

Tiltalende del av tomannsbolig beliggende like øst for Langevåg sentrum. Boligen ble oppført så sent som i 2010 og holder god standard med lyse og moderne innredninger og farger. Boligen går over to plan og inneholder gang, bad, 3 soverom og bod/vaskerom i første etasje. I hovedetasjen er det bad og åpen løsning mellom kjøkken og stue. Det er utgang til stor balkong. Her kan man nyte de gode solforholdene og utsikten.
Her er dobbe garasje som ble satt opp i 2021 med lofts rom og ellers gode parkeringsmuligheter på tomten.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Arnfinn Seim
Eiendomsmegler

+47 930 89 487
arnfinn.seim@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Holsvegen 126A, 6030 Langevåg

Registerbetegnelse
Gnr. 92, Bnr. 262, Snr. 2, Sula kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 350 000,-
Omkostninger	kr	109 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 459 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 476 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 108 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 109 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 065,- pr 2025 og fordeles på 12 terminer.
Kommunale avgifter dekker avløp, feiing, renovasjon og vann.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 2 873,- pr 2025 og fordeles på 12 terminer.

Prognose 2026:
Kommunale avgifter: 25 733,-
Eiendomsskatt: 5935,-

Areal
BRA - i: 124 m²
BRA - e: 44 m² (garasje)
BRA totalt: 168 m²
TBA: 31 m²
ALH: 27 m² (hems garasje)

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
På eiendommen står det en dobbelgarasje med et bruksareal på ca. 34 m². Det er i tillegg romslig plass til flere biler på gårdsplassen foran garasjen. Det er også installert ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid i tilknytning til parkeringsområdet

Sameiets eiendom
Gnr. 92, Bnr. 262, SULA kommune.
Tomtestørrelse 1 295 m². Tomten er en felles eid eiendom på 1 295 m², opparbeidet på flatt terreng med gruset innkjørsel, biloppstillingsplass og garasje, samt plen og beplantning. Den felles tomten disponeres i henhold til gjeldende seksjonering.

Byggeår
2010 ifølge kommunen.

Innhold
2-massbolig har følgende innhold:
1.etg
Bad, bod, entré, gang m/trapp og 3 soverom

2.etg
Gang m/trapp, stue/kjøkken, vaskerom, bad og balkong

Dobbel garasje
Garasjen har god plass til 2 biler. Det er i tillegg isolert bod i bakkant som varmes opp ved panelovn. Lagrings hems med gulv areal på 27m²

Standard
Overflater
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bad 1.etg
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Bad 2.etg / vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har
innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Fra badet har du tilgang til praktisk vaskerom med flislagt gulv og vegger. Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vask.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra Kvik og har innredning med glatte fronter. Kjøkkenet har rikelig med benk og skap plass. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Tekniske installasjoner
vannrør i plast (rør-i-rør)
Stoppekran plassert i bod
Avløpsrør av plast

Balansert ventilasjon
V.V.B 200L
Sentralstøvsuger
Sikringsskap plassert i bod

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Holsvegen ca 3 km øst for Langevåg sentrum. Det er et etablert boligområde med eneboliger og flermannsboliger. Kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Kort vei også til Langevåg sentrum og dagligvarebutikker. Flotte turmuligheter i nærområdet.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 05.10.2010 for hele 2-mannsboligen. Det foreligger også godkjente byggetegninger, men det er avvik fra disse. I forhold til tegninger datert 6. okt. 2009 er trapp og gang byttet plass i 1. etasje, samt trapp og bad i 2. etasje. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og døren mellom gang og kjøkken er bygget igjen.

Garasje
Det foreligger byggtegninger for den doble garasjen fra 09.02.23. Garasjen er søknadspliktig. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sula kommunes arkiv og byggesaken er dermed ikke korrekt avsluttet. Det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for ulovligheten.

Oppvarming
Vedovn på stue, varmekabler på våtrom ellers elektrisk oppvarming.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Lys grønn C
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Tafjord

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel er gjeldende, noe som kan innebære begrensninger i gjenoppbygging, påbygging, utvikling m.v. av eiendommen. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel/kommunedelplanen avsatt til område for Boligbebyggelse, Framtidig ihht Arealplan plan id: 2015A001

Utsnitt av reguleringskart og kommuneplanens bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konfr. megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 059 787,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 239 147,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Eier
Alexander Fiskerstrand Danielsen og Marlene Fiskerstrand Danielsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 91412
Dato: 05.02.2010
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 125 / 250
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 25 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5500,-
Fotograf kr. 5000,-
Tilstandsrapport kr. 19 700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Tte Consult
- Hunter Visuals AS

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA.
Takstmann sin kommentar til areal:
Tomannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I forhold til tegninger datert 6. okt.

2009 er trapp og gang byttet plass i 1. etasje, samt trapp og bad i 2. etasje. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og døren mellom gang og kjøkken er bygget igjen.
Garasje m/bod
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Tegninger datert 25.08.2021. Det foreligger ikke ferdigattest.
Manglende ferdigattest kan medføre usikkerhet rundt om tiltaket er endelig godkjent av kommunen

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
- Ingen
Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Byttet benkeplater og servanter på bad nede, og installerte vask og benkeplate på vaskerom oppe.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rudi Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny frittstående garasje

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: ACEL AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje med uttak fra
boligen

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ny Garasje
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Godkjent søknad fra kommunen for oppføring av garasje på tomt.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
Energiattest 18.05.26
Tilstandsrapport 12.05.26
Egenerklæring 18.04.26
Fasade tegninger 12.02.09
Garasje tegninger 09.02.23
Plantegning 06.10.09
Ferdigattest 05.10.10
Kommune plankart 16.04.26
Nabolagsprofil
Seksjonering 30.12.09
Reguleringsplan kart (utsnitt)

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Arnfinn Seim
Eiendomsmegler
Telefon: 930 89 487
E-post: arnfinn.seim@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund Korsegata
Besøksadresse: Korsegata 4 B, 6002 Ålesund

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

















Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HOLSVEGEN 126A

Nabolaget Holen/Sula/Vedde - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Holsmyra	Linje 4	**1 min** 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		**43 min**

SKOLER

Langevåg skule (1-7 kl.)	476 elever, 23 klasser	**13 min** 1.2 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	423 elever, 35 klasser	**14 min** 1.2 km
Borgund vidaregåande skole	730 elever, 54 klasser	**21 min** 15.4 km
Spjelkavik videregående skole	492 elever	**20 min** 16.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

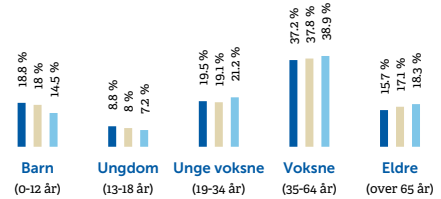
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holen/Sula/Vedde	1 676	672
Sula	8 573	3 614
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vasset barnehage (1-5 år)	21 barn	**17 min** 1.4 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år)	111 barn	**20 min** 1.9 km
Langevåg barnehage (0-5 år)	86 barn	**5 min** 3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vedde	PostNord, søndagsåpent	**7 min** 0.6 km
Kiwi Langevåg	PostNord	**19 min** 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Båt/ferge

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

GATEPARKERING

Lett 92/100

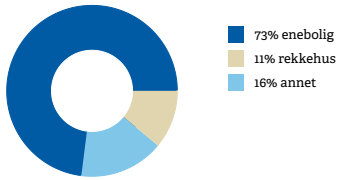
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Basket/volleyballbane Sula U	Ballspill	**13 min** 1.2 km
Ballbinge, Sula ungdomsskule	Ballspill	**14 min** 1.2 km
Aktiv Trening Langevåg		**3 min**
Crossfit Langevåg		**5 min**

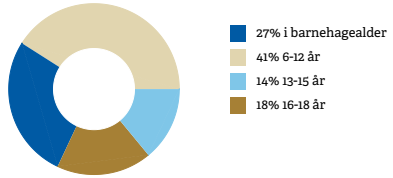
BOLIGMASSE



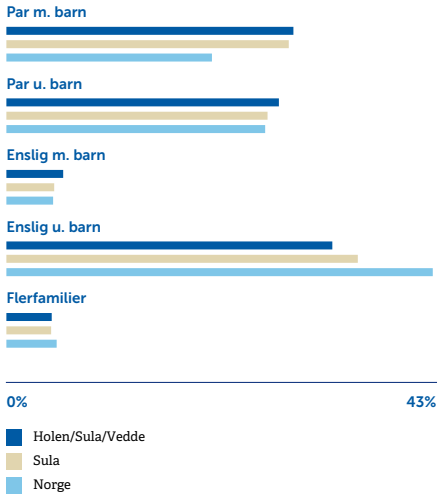
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	**20 min**
Apotek 1 Langevåg	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



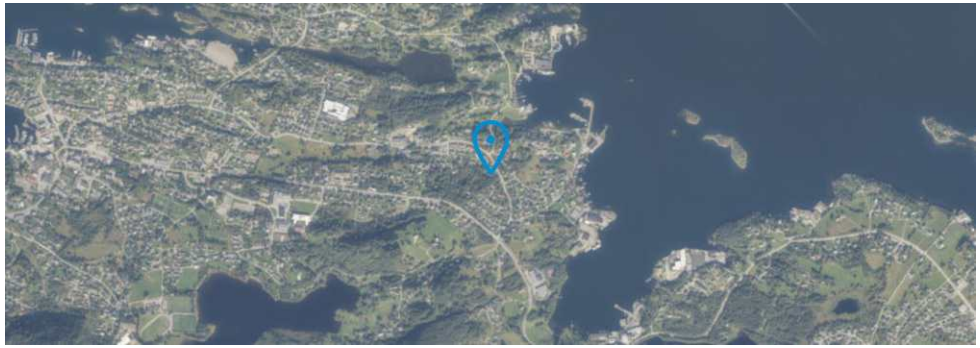
FAMILIESAMMENSETNING

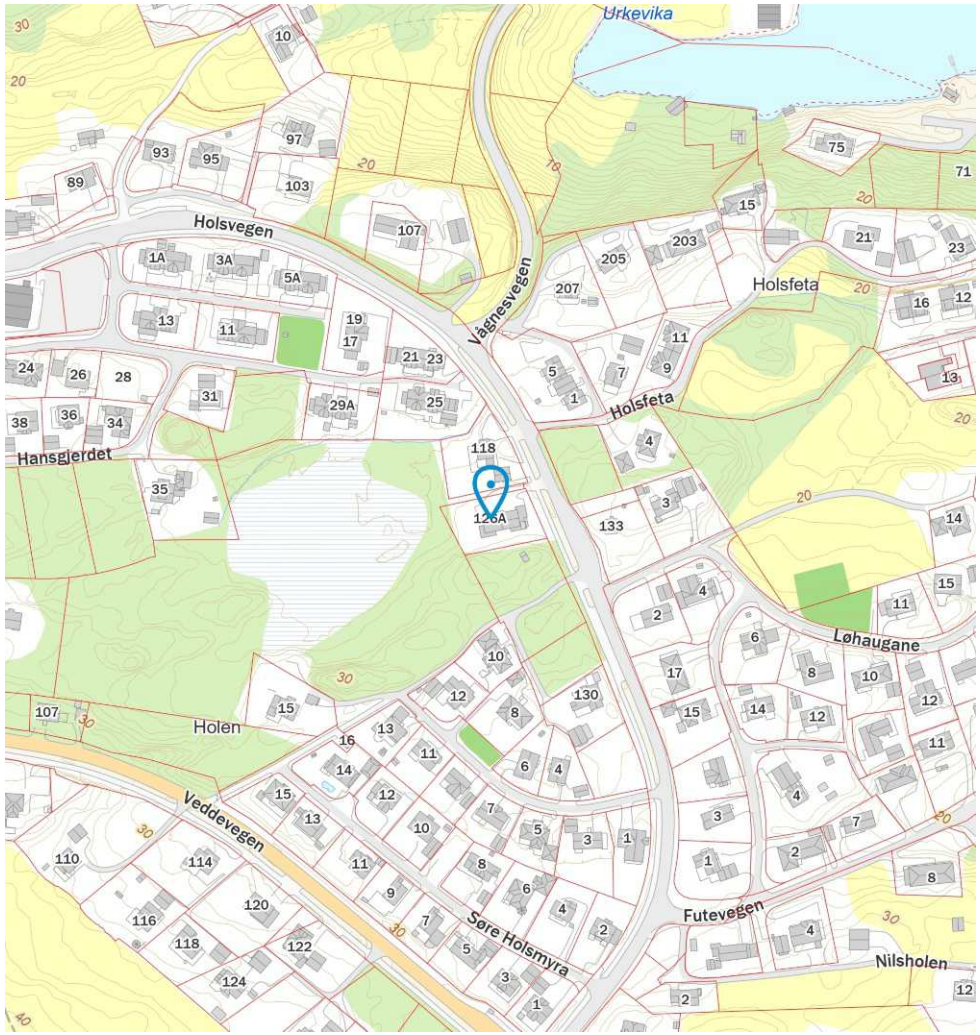


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN 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



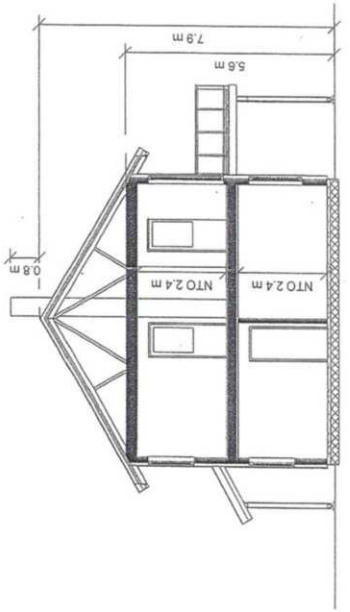


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

SULA KOMMUNE
06 OKT. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID

BRA	
LEILIGH. 1	125,0 m²
LEILIGH. 2	125,6 m²
SUM	250 m²
P-rom	m²
BYA	194,2 m²

VEDLEGG E-1



SNITT A-A

REV.	DATO:	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD: SNITT
PROSJEKT: 2-mannsbolig
ARKITEKT: DATO: 12.02.09 TEGN: RT REV: TEGN.NR: 09.03
MÅLESTokk: 1 : 100
PROSJEKT NR:

MEDLEM: Bolgbygg Møre AS
TILTAKSHAVER: Bolgbygg Møre AS
BYGGEPLASS: G.nr/br.nr KOMMUNE

Utarbeidet av: Unikus
Postboks 4104, Nygårdstangen, 5835 Bergen, tlf. 75 56 51 20
6020 Ibsa, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

SYSTEMHUS

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

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

SULA KOMMUNE
06 OKT. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



FASADE 1

VEDLEGG E-2

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

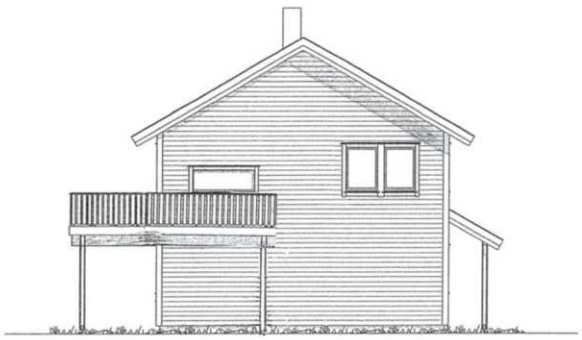
MEDLEM:	Boligbygg Møre AS
TILTAKSHAVER:	Boligbygg Møre AS
G.nr/B.nr:	
BYGGEPLASS:	
KOMMUNE:	

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	23.02.09	Rekkverk , dekkbord	RT

TEGN. INNHOLD: Fasade 1				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2-mannsbolig				PROSJEKT NR:
ARKITEKT:	DATO: 16.02.09	TEGN: RT	REV:	TEGN.NR: 09.04

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

SULA KOMMUNE
06 OKT. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



FASADE 2

VEDLEGG E-3

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	Boligbygg Møre AS
TILTAKSHAVER:	Boligbygg Møre AS
G.nr/B.nr:	
BYGGEPLASS:	
KOMMUNE:	

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	23.02.09	Rekkverk endret	RT

TEGN. INNHOLD: Fasade 2				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2-mannsbolig				PROSJEKT NR:
ARKITEKT:	DATO: 16.02.09	TEGN: RT	REV:	TEGN.NR: 09.05

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

SULA KOMMUNE
06 OKT. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



FASADE 3

VEDLEGG E-4

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	Boligbygg Møre AS
TILTAKSHAVER:	Boligbygg Møre AS
G.nr/B.nr:	
BYGGEPLASS:	
KOMMUNE:	

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN. INNHOLD: Fasade 3				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2-mannsbolig				PROSJEKT NR:
ARKITEKT:	DATO: 12.02.09	TEGN: RT	REV:	TEGN.NR: 09.06

32

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

SULA KOMMUNE
06 OKT. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



FASADE 4

VEDLEGG E-5

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	Boligbygg Møre AS
TILTAKSHAVER:	Boligbygg Møre AS
G.nr/B.nr:	
BYGGEPLASS:	
KOMMUNE:	

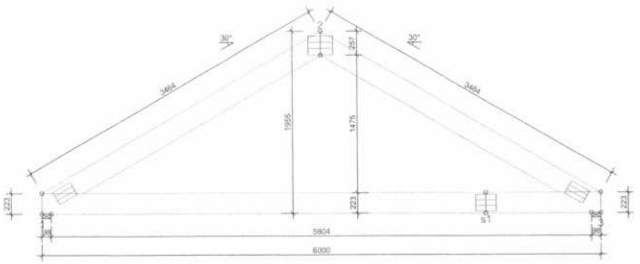
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	23.02.09	Rekkverk endret	RT

TEGN. INNHOLD: Fasade 4				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 2-mannsbolig				PROSJEKT NR:
ARKITEKT:	DATO: 16.02.09	TEGN: RT	REV:	TEGN.NR: 09.07

T1 - 14x

AVSTIVNINGER ETTER TVERRSNITTSTABELL (KOLONNE AVSTIVN.) OG TAKSTOLSYSTEMETS STABILITET SKAL DIMENSJONERES SEPARAT.

Bjelkelaget:
- Er ikke dimensjonert med hensyn på svingninger
- Dimensjonert med nyttelast 1kN/m2



TVERRSNITT BREDDE 46 mm

KONSTR. DEL	HØYDE mm	KVALITET	AVSTIV. mm/stk	NG. %
1-2	223	C24	370	77
2-3	223	C24	370	80
1-3	223	C24	Full	58

FORBINDELSE - EKSKL. SKJØTER

KNUTE NR	FORB. TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	NG. %
1	GNT100S	152	218	71
2	GNT150S	202	265	91
3	GNT100S	152	218	75

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 5 mm

FORBINDELSE - SKJØTER

KNUTE NR	FORB. TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	NG. %
s1	GNT100S	178	218	70

GENERELLE ANVISNINGER

KONSTRUKSJONEN ER BEREGNET MED DATAPROGRAM "WITEK PANIR".
JaTre AS - LISENS NR: 2347
DIM.NORM: EN 1995-1-1:2004 + A2:2014 + NS-NA:2010
FULLSTENDIGE RESULTAT I HENHOLD TIL BEREGNINGSUTSKRIFT

GENERELLE OPPLYSNINGER

MATERIALBREDDE (mm):	46
TAKSTOLVEKT (kg/stk):	67
LASTBREDDE MAX (mm):	600
LASTFORDELINGSFAKTOR:	1,1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	RC1
KLIMAKLASSE:	2 = 65% <= RF < 85%

TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV NORSK TRETEKNISK INSTITUTT (NTI)
PRODUKTSERTIFIKAT: 1070 - CPR - 402
AVSTIVNINGER: SE TVERRSNITTSTABELL

BELASTNINGER (N/m²)

SNØLAST (Sk, 449 m.o.h.):	7500 N/m²
VINDLAST (qp(z)):	1050 N/m²
NYTTELAST INNE I ROMMET:	1000
EGENLAST PÅ YTTERTAK:	950
EGENLAST PÅ LOFTROMSGULV:	300
EGENLAST PÅ HELLENDE LOFTROMSINNERTAK:	200
EGENLAST PÅ INNERTAK:	260

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N)

KNUTE NR	RETN.	LK P/L MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	O-BR mm
1	HOR.	0	0	0	-1414	-	
1	VER.	4375	0	19917	20870	-531	99
3	VER.	4375	0	19917	20870	-531	99

MAX DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE (mm)

KNUTE NR	VER.	HOR.	LX NR.
s1-1	20,1	0,3	1002:6 (Wfin (ofte forek.))
s1	12,8	0,5	1002:6 (Wfin (ofte forek.))
1-2	8,4	4,5	1012:1:1 (Winst)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BERUTSKRIFT

© Tegningen er beskyttet etter lit kv. om opphavsrett og får ikke kopieres, distribueres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke.

JaTre AS
71 26 62 80
firmo@jatre.no
www.jatre.no

E.A. Smith AS avd. Byggern Alesund
v/ Per Tore Ekroll
Mrk: Holen
Byggepl.: Sykkylven

TEGNETKONSTR.AV	KONTR.	ARBEIDSNR.
J.R.G.		41948

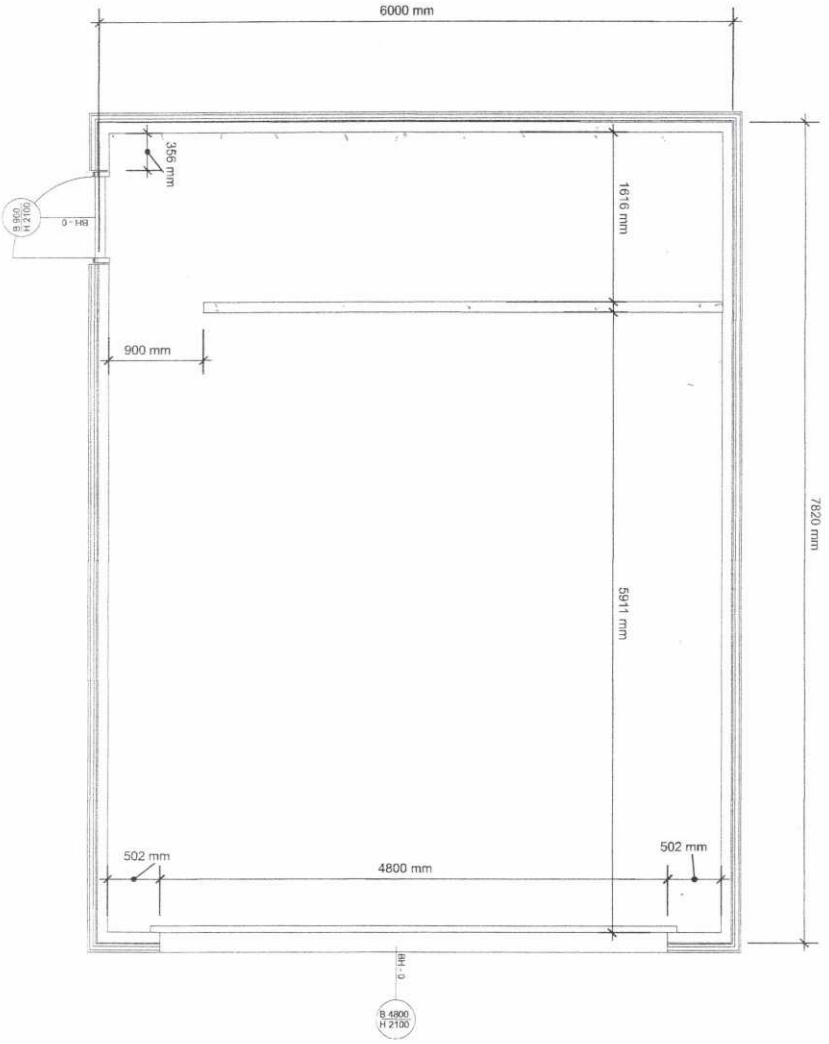
SKALA 1:40 | Side 1/1

09.02.2023 - 14:54
2022.4b (x386.bw)

Prosess, 09.02.2023

KODE TYPE POS: T1
TEGNINGSNUMMER: -
REV.:

MED SVINGNINGSKONTROLL REGNES SAMVIRKE MED KNEVEGG



A.01

Garasje
1:50

Plantegning

DATO
25.08.2021

TEGNET AV
KH

REVISJON
1
Skissetegninger

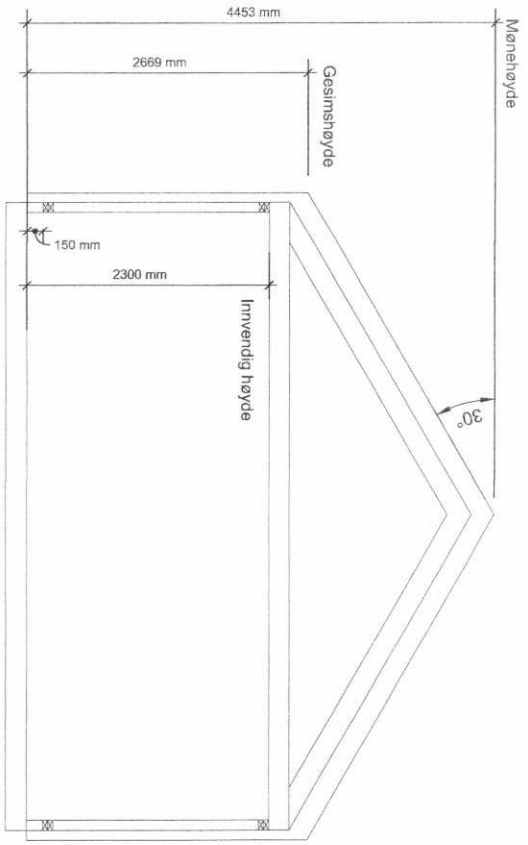
G.NR / B.NR
29/277
Straumgjerde

Tiltak
Oppføring garasje

AREALER
BYA: 49,44
BRA: 44,25

KUNDE
Neo hytter

neo hytter



A.02

Garasje
1:50

Snitt

DATO
25.08.2021

TEGNET AV
KH

REVISJON
1
Skissetegninger

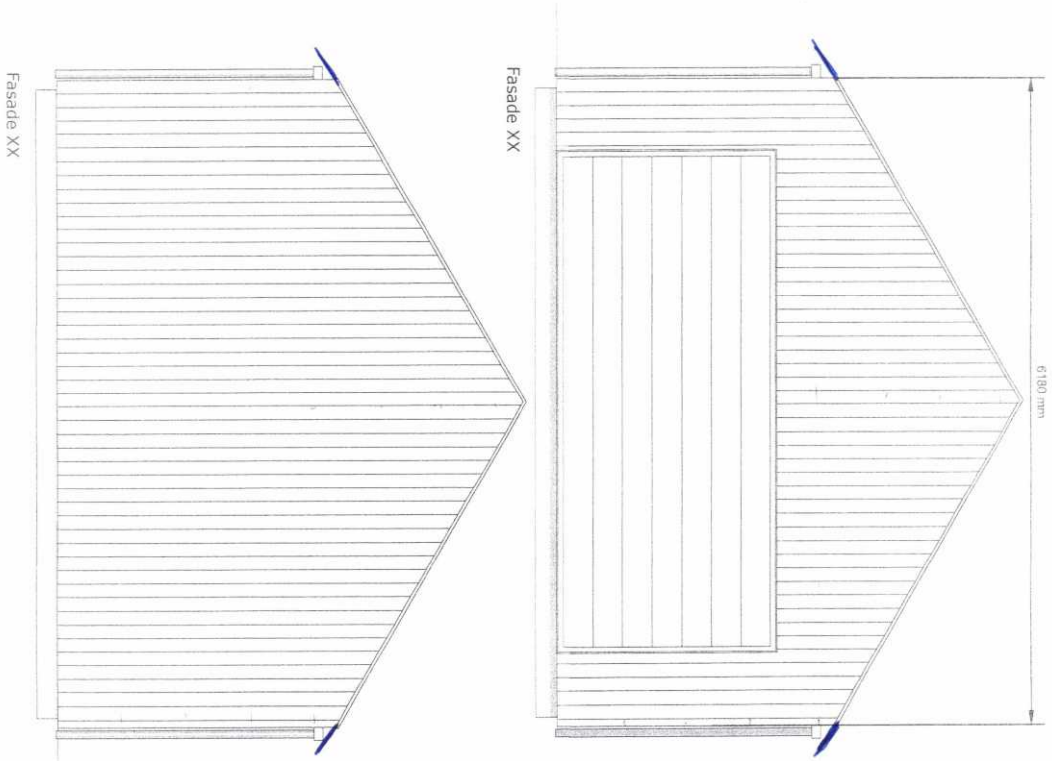
G.NR / B.NR
29/277
Straumgjerde

Tiltak
Oppføring garasje

AREALER
BYA: 49,44
BRA: 44,25

KUNDE
Neo hytter

neo hytter



TAKET SKAL HA UTSTIKK

A.04

Garasje
1:50

Fasade gavl

DATO
25.08.2021

TEGNET AV
KH

REVISJON
1
Skissetegninger

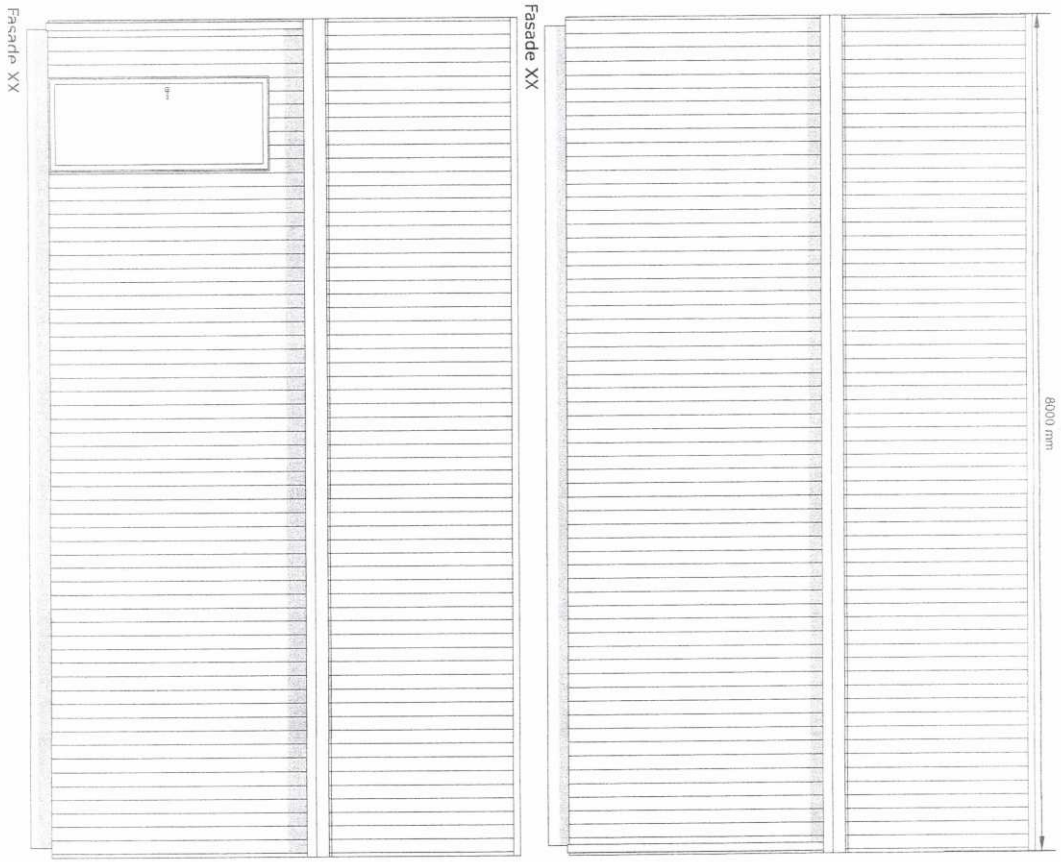
G.NR / B.NR
29/277
Straumgjerde

Tiltak
Oppføring garasje

AREALER
BYA: 49,44
BRA: 44,25

KUNDE
Neo hytter

neo hytter



A.03

Garasje
1:50

Fasade langside

DATO
25.08.2021

TEGNET AV
KH

REVISJON
1
Skissetegninger

G.NR / B.NR
29/277
Straumgjerde

Tiltak
Oppføring garasje

AREALER
BYA: 49,44
BRA: 44,25

KUNDE
Neo hytter

neo hytter

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
SULA kommune
gnr. 92, bnr. 262, snr. 2

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2142 **Eiendomsverdi ref nr:** OW8619

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

TTE CONSULT – EN DEL AV TAKSTGRUPPEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av to-mannsbolig beliggende i Holsvegen i Langevåg i Sula kommune. Boligen som er fra 2010 går over to plan med 1. etasje og 2. etasje. Boligen har veranda og disponerer en frittstående garasje. Etablert el- bil lader i garasjen. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne oppgradering/vedlikehold på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 31m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betong mot grunn. Det ble målt høydeforskjeller i soverom og gang i 1. etasje, samt i stue/kjøkken i 2. etasje, uten betydelige forskjeller. Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke/feieluke. Boligen har en lakkert tretrapp. Innvendig har boligen hvite pofilerte dører, og en dør med glassfelt mot stue/kjøkken. Bod med sluk: Det er flis på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet har varmtvannstank, rørskap, stoppekran, sikringsskap, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall ved sluk er målt til ca. 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 14 mm. Laser er plassert på gulvet midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontor/soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Vaskerom 2 etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall ved sluk er målt til ca 9 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 13 mm. Laser plassert på gulv midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene ligger mot yttervegg og bad.

Bad 3 etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 13 mm. Det var ikke mulig å måle til sluk da det ikke er mulig å flytte dusjkabinettet uten demontering. Laser plassert på gulv midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra Kvik og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap plassert i boden. Stoppekran er plassert i boden. Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i boden. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden. Det er etablert sentralstøvsuger i boligen. Sentralstøvsugeren er plassert i boden. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2010. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tomten er opparbeidet på flatt terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, garasje, samt plen og diverse beplantning på tomten. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I forhold til tegninger datert 6. okt. 2009 er trapp og gang byttet plass i 1. etasje, samt trapp og bad i 2. etasje. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og døren mellom gang og kjøkken er bygget igjen.

Garasje m/bod

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

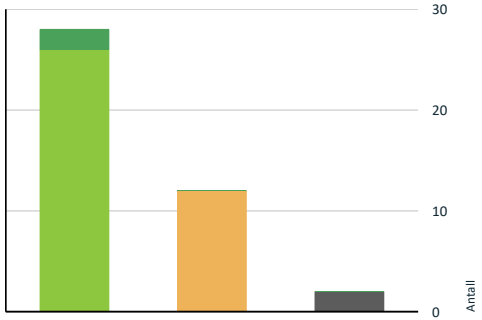
Tegninger datert 25.08.2021. Det foreligger ikke ferdigattest. Manglende ferdigattest kan medføre usikkerhet rundt om tiltaket er endelig godkjent av kommunen.

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet opplysninger vedrørende ett eventuelt sameie/velforening hva gjelder fellesgjeld/fellesutgifter/vedtekter m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende dette

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Ref. Ambita

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt terrasse og rekkverk. Utført av eier.
2025	Modernisering	Byttet termostater og brytere i hele boligen. Utført av eier. (eier er elektriker)
2024	Modernisering	Malt utvendig kledning. Utført av eier.
2019	Modernisering	Byttet spotter til led i hele boligen. Utført av eier. (eier er elektriker)

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Merk: Taktekking er kun besiktiget i fra bakkenivå, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er nedløp, takrenner og beslag av metall.
Merk: Besalg på tak er kun besiktiget i fra bakkenivå, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer beslagene på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råteskader helt ytterst på vindskibordene ved verandaen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadet vindskibord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og opprettholde byggets estetiske og funksjonelle verdi. Dersom råteskadene får utvikle seg, kan det på sikt føre til større vedlikeholdsbehov og økte kostnader.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert fuktmerker fra planter på enkelte bunnforinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre fuktmerkene for å ivareta estetiske uttrykk og forhindre eventuell videre fuktpåvirkning som over tid kan føre til skade på treverket.

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 31m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Merk: Normal slitasje på gulv, alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betong mot grunn.
Det ble målt høydeforskjeller i soverom og gang i 1. etasje, samt i stue/kjøkken i 2. etasje, uten betydelige forskjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen hvite pofilerte dører, og en dør med glassfelt mot stue/kjøkken.

TG 1 Bod m/sluk

Beskrivelse

Det er flis på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet har varmtvannstank, rørskap, stoppekran, sikringsskap, sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er plassert et vindu i våtsone til dusj, uten at det er dokumentert bakenforliggende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt ved vinduet i våtsonen om mulig.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig fuktsikret, noe som kan føre til vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall ved sluk er målt til ca. 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 14 mm. Laser er plassert på gulvet midt i døråpningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å skifte ut både sluk og membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og utførelsen av membran er ukjent.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling under den ene skuffen på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avviket er rent estetisk.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontor/soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall ved sluk er målt til ca 9 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 13 mm. Laser plassert på gulv midt i døråpningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE 2 > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes utskifting av sluk og membran, samt å bedre tilgangen for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og utførelsen av membran er ukjent.



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør

ETASJE 2 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene ligger mot yttervegg og bad.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra dusjkabinettet til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 13 mm. Det var ikke mulig å måle til sluk da det ikke er mulig å flytte dusjkabinettet uten demontering. Laser plassert på gulv midt i døråpningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av sluk og membran, samt å bedre tilgangen for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og utførelsen av membran er ukjent.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

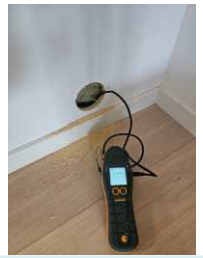
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra Kvik og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap plassert i boden. Stoppekran er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

Det ble registrert irr/rustdannelse på vannfordelere i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Irr på rørfordelere i rørskapet bør kontrolleres av autorisert rørlegger for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer eller skader på vanninstallasjonen, med risiko for følgeskader på bygningen.









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i boden.
Merk: Motoren ble byttet og anlegget renset i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tegn til tidligere kondensproblemer i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget bør overvåkes for å sikre at kondensproblemer ikke oppstår igjen, da dette kan føre til fuktskader og muggdannelse i ventilasjonskanalene. Videre utredning anbefales dersom det oppdages nye tegn til kondens.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i boden.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert sentralstøvsuger i boligen. Sentralstøvsugeren er plassert i boden.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier er elektriker

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2010.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet på flatt terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, garasje, samt plen og diverse beplantning på tomten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på utvendig trapp til loftet på garasjen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til radon.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men lavt rekkverk kan medføre økt risiko for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på utvendig trapp til loftet på garasjen for å ivareta sikker ferdsel og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper kan medføre økt fare for personskade.

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/124 m²

Tomannsbolig: 2 Bad, Bod, 2 Gang, 3 Soverom, Entré, Stue/kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje m/bod
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering
Halvpart av to-mannsbolig beliggende i Holsvegen i Langevåg i Sula kommune. Boligen som er fra 2010 går over to plan med 1. etasje og 2. etasje. Boligen har veranda og disponerer en frittstående garasje. Etablert el- bil lader i garasjen. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne oppgradering/vedlikehold på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heidevegen 11A ,6030 LANGEVÅG			12-06-2025	4 250 000	**4 050 000**		4 050 000	**37 500**
	108 m²	2021	2 sov						
2	Gjerdegarden 9 ,6030 LANGEVÅG			12-06-2025	3 100 000	**3 260 000**		3 260 000	**36 629**
	89 m²	2017	2 sov						
3	Holsvegen 126B ,6030 LANGEVÅG			01-07-2025	3 900 000	**3 800 000**		3 800 000	**30 159**
	121 m²	2010	3 sov						
4	Bakkegjerdet 11A ,6030 LANGEVÅG			03-06-2025	3 990 000	**4 100 000**		4 100 000	**28 873**
	139 m²	2012	5 sov						
5	Bakkegjerdet 40 ,6030 LANGEVÅG			14-12-2022	3 450 000	**3 400 000**		3 400 000	**28 814**
	118 m²	2005	4 sov						
6	Bakkegjerdet 42 ,6030 LANGEVÅG			23-09-2024	3 600 000	**3 550 000**		3 550 000	**27 734**
	125 m²	2005	4 sov						
7	Pettermarka 18 ,6030 LANGEVÅG			08-03-2022	3 300 000	**3 400 000**		3 400 000	**26 984**
	126 m²	2008	3 sov						
8	Pettermarka 14 ,6030 LANGEVÅG			17-12-2025	3 550 000	**3 400 000**		3 400 000	**26 772**
	125 m²	2008	3 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og kommunale avgifter ca.	Kr.		27 938
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	570 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 100 000**

Garasje m/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje m/bod	Kr.		**600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 700 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

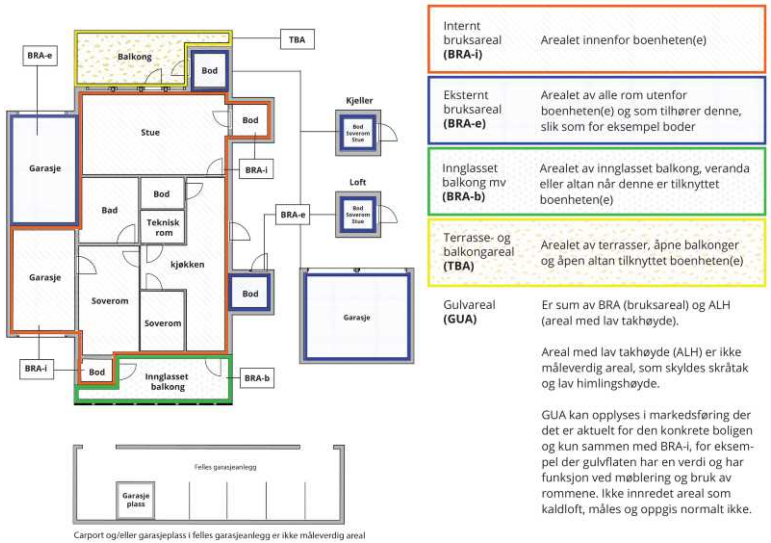
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	62			62	
Etasje 2	62			62	31
SUM	**124**				**31**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, bod, gang m/trapp, soverom, soverom 2, entré, soverom/kontor		
Etasje 2	Gang m/trapp, stue/kjøkken, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I forhold til tegninger datert 6. okt. 2009 er trapp og gang byttet plass i 1. etasje, samt trapp og bad i 2. etasje. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og døren mellom gang og kjøkken er bygget igjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		44		44			44
Loft						27	27
SUM		**44**				**27**	**71**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	
Loft		Bod	

Kommentar

Himlingshøyden på loftet er ca. 1,86 m og regnes derfor ikke som måleverdig areal. Det er skråhimling, og gulvarealet er inkludert under ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Tegninger datert 25.08.2021. Det foreligger ikke ferdigattest. Manglende ferdigattest kan medføre usikkerhet rundt om tiltaket er endelig godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggeår 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Alexander Fiskerstrand Danielsen	Kunde
	Marius Maaseide	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	92	262		2	1295 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Holsvegen 126A

Hjemmelshaver
Danielsen Alexander Fiskerstrand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Holsvegen ca 3 km øst for Langevåg sentrum. Det er et etablert boligområde med eneboliger og flermannsboliger. Kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Kort vei også til Langevåg sentrum og dagligvarebutikker. Flotte turmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i et regulert område
For eiendommen gjerder: Kommuneplanens arealdel, endelig vedtatt arealplan, 30.04.2015, Arealbruk: Boligbebyggelse, fremtidig
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten er opparbeidet på flatt terreng. Det er gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, garasje, samt plen og diverse beplantning på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Sameiebrøk: 125/250

Bygninger på eiendommen

Garasje m/bod



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2025

Kommentar
Ref.Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen som er på ca. 34 m² er oppført med betongplate. Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning som fasade. Taket har saltakkonstruksjon tekket med takstein. Garasjen har plass til to biler og er utstyrt med garasjeport med automatisk portåpner. I bakkant av garasjen er det en isolert bod på ca. 9 m². Det er også etablert et loft med lav himlingshøyde, med tilkomst via utvendig trapp av tre og dør på baksiden av garasjen. Det er innlagt strøm, samt installert varmovn i bod og el-bil lader i garasjen. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.04.2026	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Holsvegen 126A , 6030 LANGEVÅG
Gnr 92 - Bnr 262
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

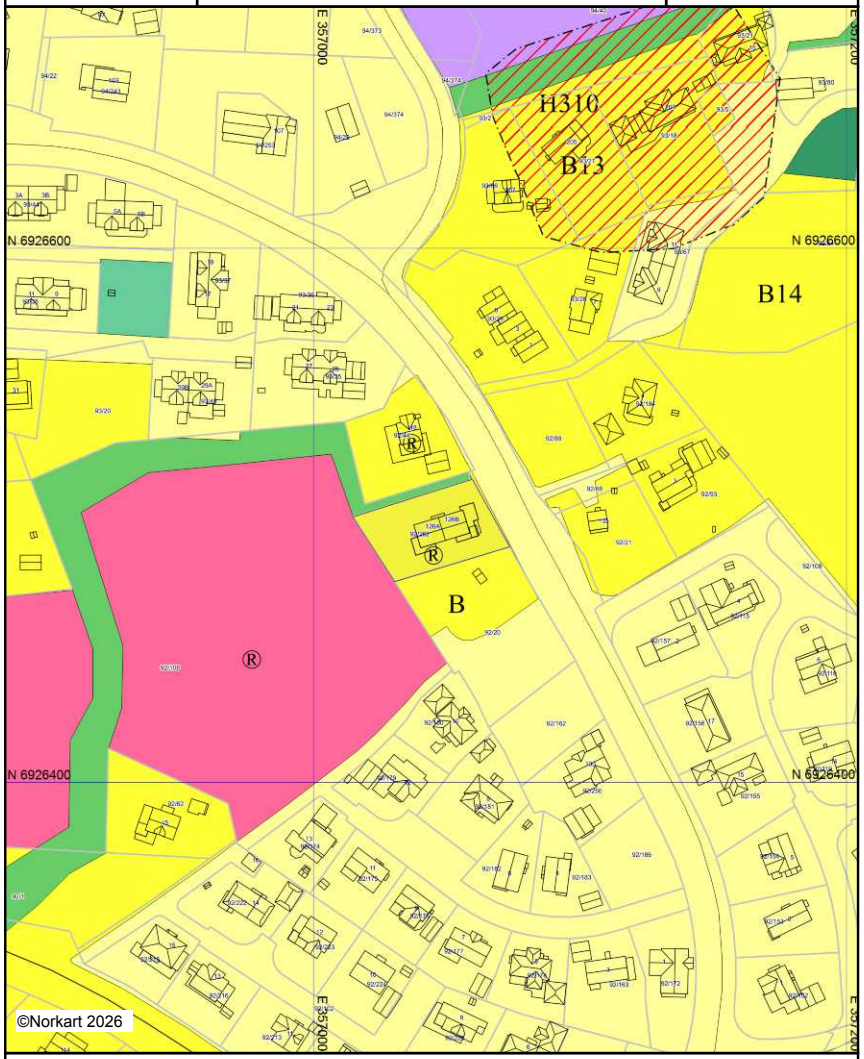
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/262/0/2
Adresse: Holsvegen 126A
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20
- Bustader - eksisterande
- Bustader - nytt
- Offentleg eller privat tenesteyting- nytt
- Næringsbygningar - eksisterande
- Uteopphaldsareal - eksisterande
- Uteopphaldsareal - nytt

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11
- Grøntstruktur - nytt
- Naturområde - nytt

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11
- Faresone - Ras- og skredfare
- Gjennomføringssone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2
- Faresonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Hovudveg - eksisterande
- Samleveg - eksisterande
- Gang-/sykkelveg - eksisterande
- Gang-/sykkelveg - nytt
- Turveg/turdrag - nytt
- Farled - eksisterande
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Sula kommune
Rådmannen
Eining for plan byggesak og oppmåling

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 1

Ansvarleg søkjar	Tiltakshavar
Boligbygg Møre A/S Daaevn. 2 6018 ÅLESUND	Jan Ola Holen Molværsvegen 35 6030 LANGEVÅG

Ferdigattest er gitt for

Eiendom /byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Holsvegen , 6030 LANGEVÅG	92	262		1 og 2

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak
Nytt bygg - tomannsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Det faste utvalet for plansaker	3.11.2009	127/09
Delegert sak det faste utvalet for plansaker	10.11.2009	199/09

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
27.09.2010	Boligbygg Møre AS; Møre Maskin as; Ålesund kommune kart og oppmåling; Bravida Norge AS

Merknader

Kontrollansvarleg for utføringa har sørga for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93).

Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	Leif Muri Driftsoppningsleiar Terje Hjavnegjerde avdelingsingeniør
Dato 05.10.2010	

Kopi sendt til

Kopi til	Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
	TIL	Jan Ola Holen	Molværsvegen 35	6030	LANGEVÅG

Adresse: Postboks 280, 6039 LANGEVÅG
Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00, Saksbeh: 70 19 91 01, Telefaks:
E-post: postmottak@sula.kommune.no
Web: www.sula.kommune.no
Bankgiro: 6545 05 10011
Skattekonto: 7855 05 15317
Foretaksnr.: 964 980 543

enova

Energiattest

Adresse	
Holsvegen 126A, 6030 LANGEVÅG	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296944**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300152054**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **262**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2010	**Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
136,70 kWh/m²	**17 435 kWh**



Holsvegen 126A, 6030 LANGEVÅG

Detaljering

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



Holsvegen 126A, 6030 LANGEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Montér 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

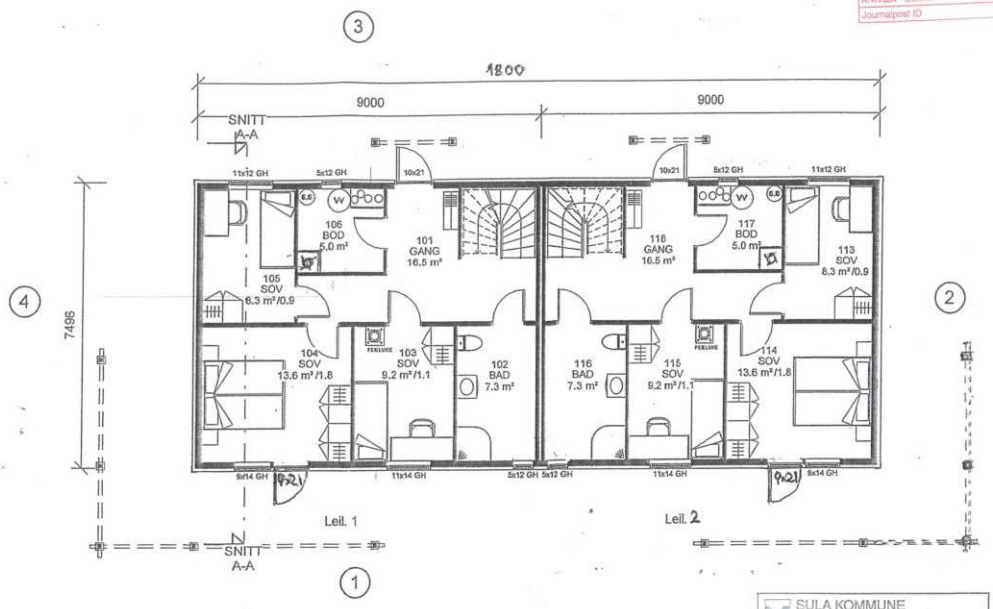
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

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

SULA KOMMUNE
06 OKT. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



1. ETASJE

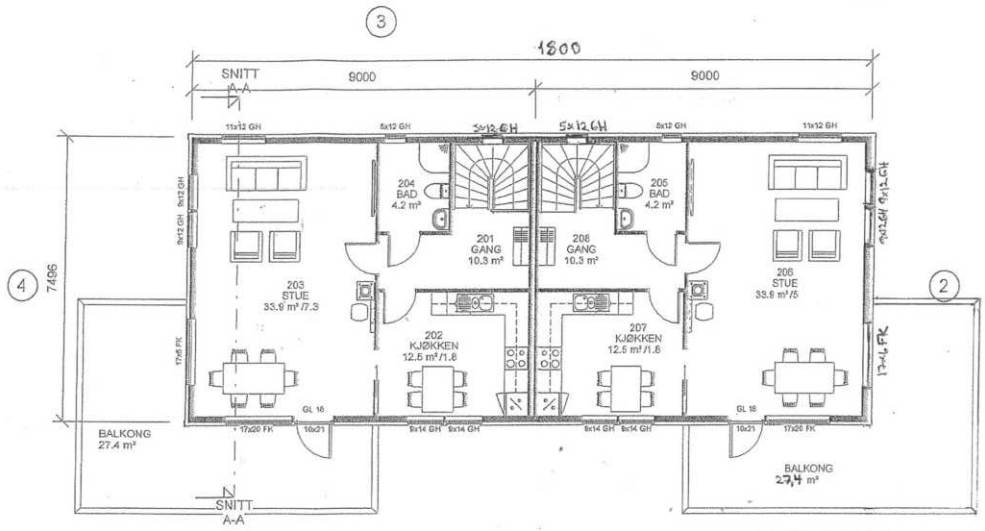
SULA KOMMUNE
Teikningar til byggesak
Dato 6/10 2009
Godkjent på sette vilkår i
MNT Sak 127/09
Dato 6/11-09 AES

VEDLEGG E-1

SYSTEMHUS	Utarbeidet av: Unikus, Postboks 4104, Terminalveien 10, 6089 Bøde, tlf. 75 56 51 20, E-mail: post@unikus.no	MEDLEM: Boligbygg Møre AS TILTAKSHAVER: Boligbygg Møre AS BYGGEPLASS:	REV. / DATO: / REVISJON: / SIGN:
TEGN. INNHOLD: Plan 1. etg.	MÅLESTOKK: 1 : 100		
PROSJEKT: 2-mannsbolig	PROSJEKT NR:		
ARKITEKT:	DATO: 12.02.09	TEGN: RT	REV:
TEGN.NR: 09.01			

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

SULA KOMMUNE
06 OKT. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



2. ETASJE

SULA KOMMUNE
Teikningar til byggesak
Dato 6/10 2009
Godkjent på sette vilkår i
MNT Sak 127/09
Dato 6/11-09 AES

VEDLEGG E-2

SYSTEMHUS	Utarbeidet av: Unikus, Postboks 4104, Terminalveien 10, 6089 Bøde, tlf. 75 56 51 20, E-mail: post@unikus.no	MEDLEM: Boligbygg Møre AS TILTAKSHAVER: Boligbygg Møre AS BYGGEPLASS:	REV. / DATO: / REVISJON: / SIGN:
TEGN. INNHOLD: Plan 2. etg.	MÅLESTOKK: 1 : 100		
PROSJEKT: 2-mannsbolig	PROSJEKT NR:		
ARKITEKT:	DATO: 12.02.09	TEGN: RT	REV:
TEGN.NR: 09.02			

bankID SIGNERT 18.04.2026
Danielsen Alexander Fiskerst...

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Alexander Fiskerstrand Danielsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Holsvegen 126A
6030 Langevåg

1531-92/262/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet benkeplater og servanter på bad nede, og installerte vask og benkeplate på vaskerom oppe.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rudi Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny frittstående garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: ACEL AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje med uttak fra boligen

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ny Garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Godkjent søknad fra kommunen for oppføring av garasje på tomt.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/262/0/2
Adresse: Holsvegen 126A
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
- Bustader - frittliggjande småhus
- Bustader - konsentrert småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Køyreveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Byggjegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
964 980 543
org.nr./fødselsnr.

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1531	SULA	92	262		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
020454 [redacted]	JAN OLA HOLEN	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	125	B6	13				25				37				49			
2	B	125	B6	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				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: 250 = nevner: 250

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.

Doknr: 91412 Tinglyst: 05.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

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 bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 fastsatt 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 m v

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 bruksenhetene, 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 hvor sameiebrøken reduseres)
Langevåg, 01.12.2009	Jan-Ola Holen JAN OLA HOLEN	

8. Styrets samtykke m v 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	Fnr	Snr	
92	262			Sula kommune

Dato	Stempel og underskrift
30. 12. 2009	BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSAVD. AVD.LEIAR

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, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
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 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.



SIDE 2



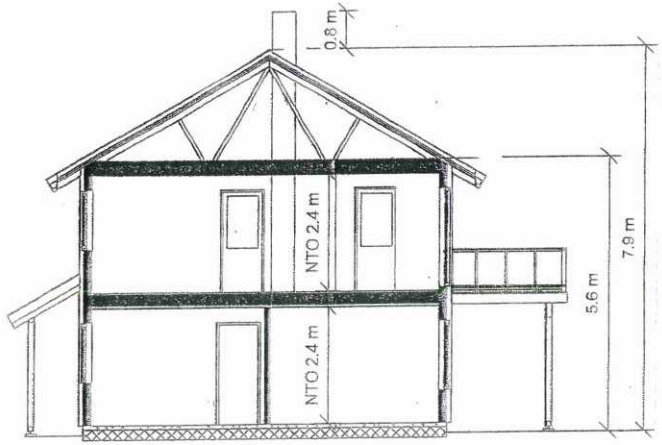
6NR. 92, BNR 262
SULA KOMMUNE

side 3



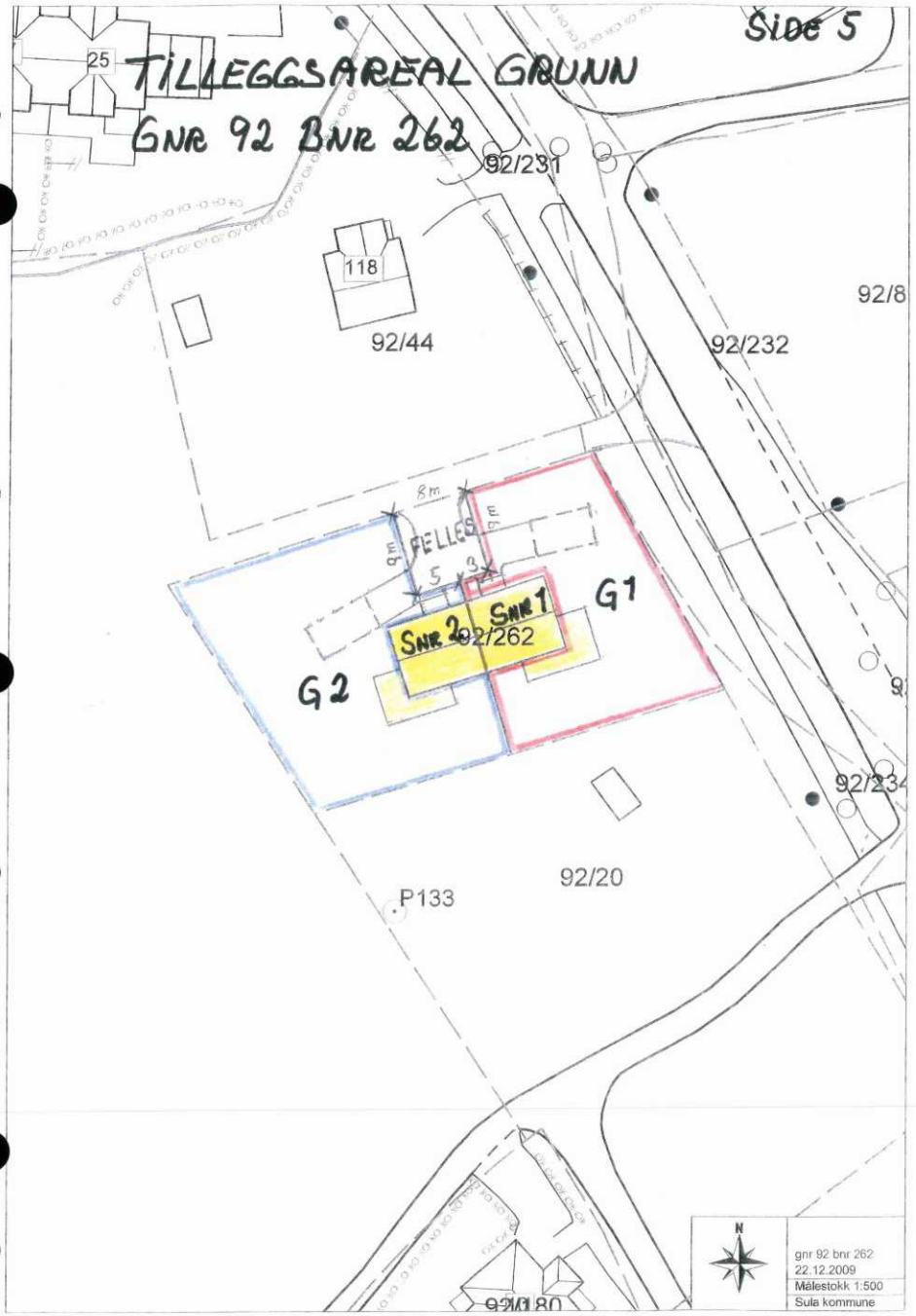
6NR. 92, BNR 262
SULA KOMMUNE

SIDE 4



SNITT

GNR. 92, BNR 262
SULA KOMMUNE



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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, krokhengte 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 24260023 / Arnfinn Seim, tlf. 930 89 487
Holsvegen 126A, 6030 Langevåg.
Gnr. 92, Bnr. 262, Snr. 2, Sula kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 24260023
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2026

EiendomsMegler 1

Arnfinn Seim
Eiendomsmegler

930 89 487
arnfinn.seim@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund Korsegata
Korsegata 4 B, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no