

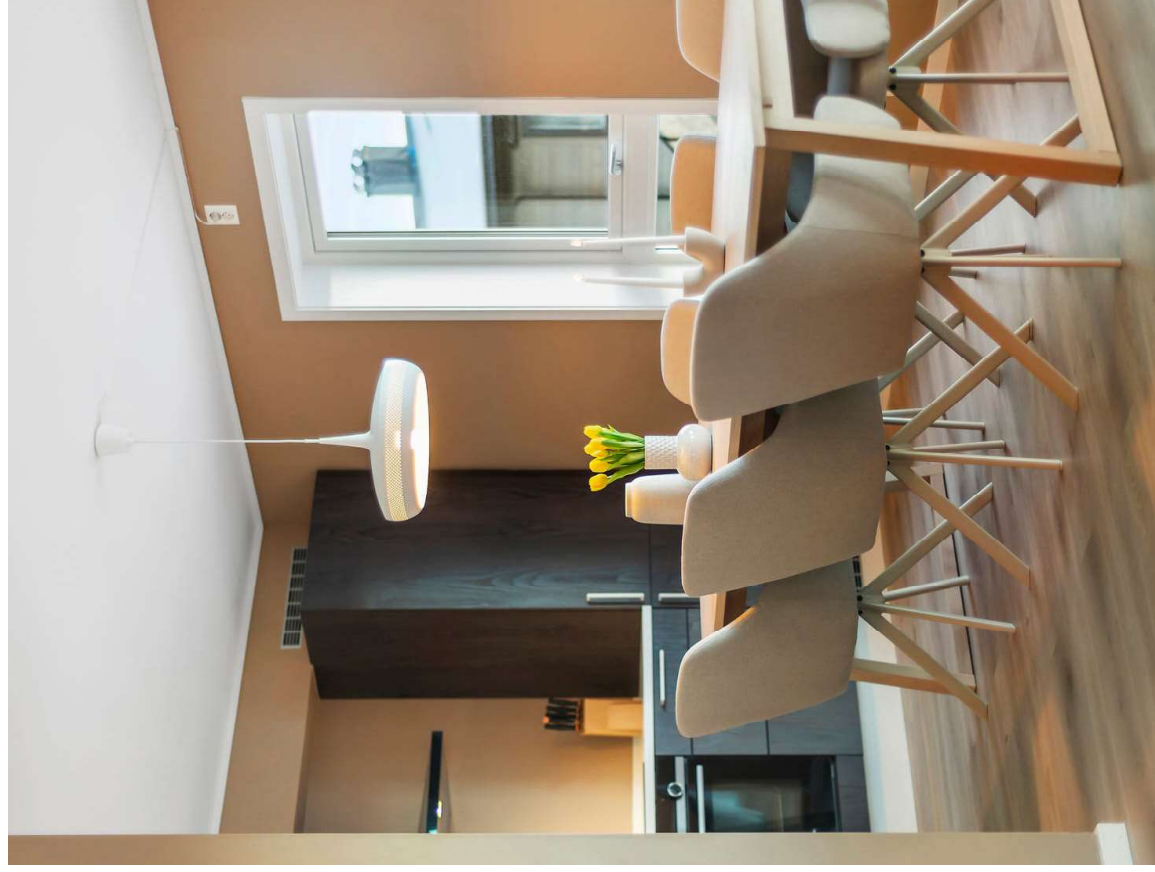
PROAKTIV

Stilfull 3-roms Garasje & veranda

Strøkne overflater
og godt bomiljø

BRATTHAUGRÅSA 7A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassegakken 4,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheimsentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Selbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

Moholt

- **Bresøveien 168,**
7009 Trondheim
Tlf.: 73 20 20 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvaldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

Sandviken

- **Sandviken**
Chr. Michélsengt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

Voss

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haratigata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 50 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

Stavanger

- **Stavanger**
Lakkaveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- **Sola**
Sola Rossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **Jæren**
Torshagen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 68 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 50 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Lørenskoggt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Skorgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

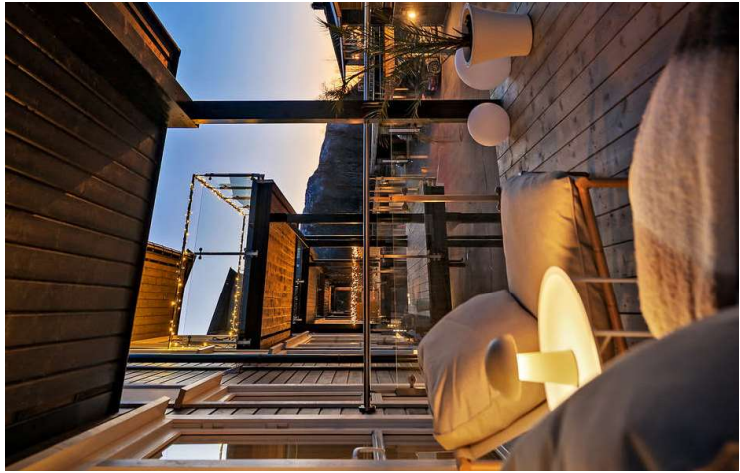
ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Prinsessegt. 107, Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegt. 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bratthaugråsa 7A, 6030
LANGEVÅG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 92, bnr. 230, snr. 17 i
Sameiet Bratthaugråsa

Prisantydning: 3.100.000,-

Omkostninger: 78.850,-

Totalpris: 3.178.850,-

Kommunale avgifter: 22.414,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 3/2

BRA: 98 m²

BRA-i: 73 m²

BRA-e: 25 m²

TBA: 11 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i felles
garasje og gjester kan parkere på sameiets
felles tomt.

Tomt: 7537 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1500,-

Felleskostnader inkl.: Brøyting,
eiendomsforsikring, drift og vedlikehold av
fellesarealer.

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHOOLD

2	Nøkkelinformasjon	5	Leder/megler	7	Kontorets side	8	Nærområdet
12	Intervju med selger	14	Informasjon om boligen	20	Boligen i bilder	42	Plantegninger
44	Kjerneinformasjon	48	Vedlegg	126	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bumnsolid jobb"

Jon Kristian Røsk gjorde en bumnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt varetatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tenke rundt potensielle kjøpere allerede før befring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og vellest godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger.

Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt varetatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «så» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjerttz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, helt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boljprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørbild. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer! :-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsk



Jon Kristian Røsk
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no
AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Stifull 3-romsleilighet med velholdte overflater. Garasje, veranda, balansert ventilasjon og trappefri adkomst.

Går du med tanker om å etablere deg i boligmarkedet, i et etablert boligområde og i en velholdt og stilfull leilighet - da er nok dette muligheten du har ventet på. Leiligheten i Bratthaugråsa 7A ble oppført i 2018 og tilbyr de samme moderne kvalitetene som du får seks år senere. Leiligheten har parkering i garasje som er adskilt mot naboen med bod i bakkant, har trappefri adkomst og ikke minst en veranda som passer perfekt for deg med fri på ettermiddagene. Inne er det to soverom, der er kjøkken med integrerte hvitevarer og det er bad med varmekabler, flislagt gulv- og vegg, dusjhjørne og vegghengt wc. På stuen er det åpen løsning mot kjøkkenet og god plass til både spisebord og sittegruppe, samt muligheter for å installere ildsted.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Jon Kristian Røsk
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsk

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materialet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

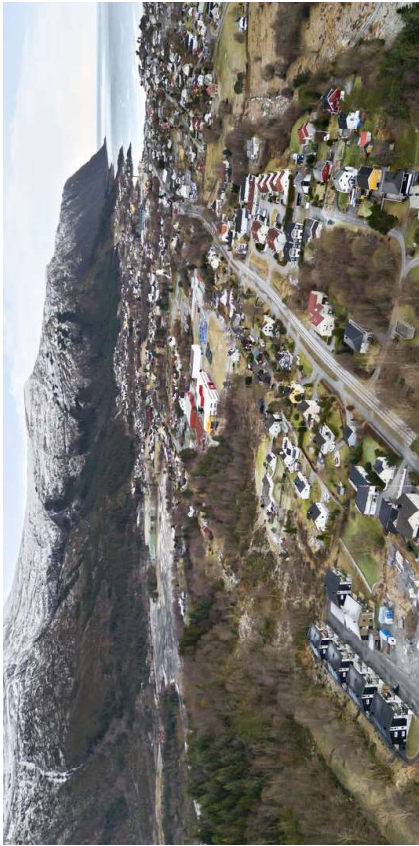
Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsめglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røssok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og renyerte eiendomsめglerlaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfældigheter får spillerom, blir bolighandelen med solid faglig kompetanse og svært god trygghet for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtessalg. Markedsføringen er svært omfattetende og de er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materialet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert meglер med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



LANGEVÅG

Kommune: Sula / Område: Sula

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, tuområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Langevågen har et riktighdlig servicetilbud. På Devoldfabrikken, kun 3 minutters kjøring fra eiendommen, finner du et god utvalg butikker og kafé. I Langevåg sentrum finner man blant annet frisør, helsesjassjon og legesenter, rådhus, restauranter, apotek, post--butikk og bank. Det er cirka 20 minutter med bil til Amfi Moa.

For å reise til Ålesund sentrum kan man benytte seg av buss eller hurtigbåt. Hurtigbåten bruker cirka 7 minutter over fjorden, og går fra Lerheimskala i sentrum av Langevåg. Med bil tar det cirka 35 min.

Langevåg barneskole ligger 1 km fra eiendommen, tilsvarende avstand til Sula ungdomsskole. Det er cirka 19 km til Borgund VGS som tilbyr yrkesfaglige studieretninger. Til Spjelkavik VGS er det 18,1 km, her tilbys det studiespesialiserende studieretninger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Holen Linje 4	2 min 🚶 0,2 km
---	------------------	-------------------

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	44 min 🚶
---	-------------------------	----------

DAGLIGVARE

	Bunnpris Vedde PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 0,9 km
--	--	--------------------

	Kiwi Langevåg PostNord	14 min 🚶 1,3 km
--	---------------------------	--------------------

VARER/TJENESTER

🏪	AMFI Moa	20 min 🚶
---	----------	----------

🏪	Apotek 1 Langevåg	18 min 🚶
---	-------------------	----------

SPORT

🏀	Basket/volleyballbane Sula U Ballspill	9 min 🚶 0,8 km
---	---	-------------------

🏀	Ballbinge, Sula ungdomsskule Ballspill	9 min 🚶 0,8 km
---	---	-------------------

🏃	Aktiv Trening Langevåg	18 min 🚶
---	------------------------	----------

🏃	Crossfit Langevåg	4 min 🚶
---	-------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener
verdifulle rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blifren
del av deg



Området har forøvrig et godt tilbud av barnehager, med blant annet Molvær barnehage. Videre kan Langevåg og Vasset barnehage også nevnes.

Kommunen har et aktivt idrett- og friluftsmiljø, med fine idrettsanlegg og enkel tilgang til fjell, skog og sjø. I Veddemarka cirka 8 minutters kjøretur fra boligen, finner du blant annet skiløyper vintersid og flotte turområder sommerstid. Her er det også idylliske bade- og fiskevann.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



blant annet Storevatnet ved Lømyra, og flere andre små og store vann i naturskjønne omgivelser.

Du kan også ta turen opp til Sulafjellet, med langstrakt utsikt i alle himmelretninger, i flotte omgivelser, eller til Vasset idrett- og friluftspark. Sistnevnte har blant annet kunstgressbane, innendørs- og utendørs skytebaner, turstier, lysløyper, diskogolfpark, badeplasser og gode fiskemuligheter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

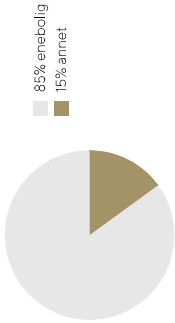
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Langevåg skule (1-7 kl.) 520 elever, 25 klasser	8 min ⚡ 0.8 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	21 min ⚡ 16 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	21 min ⚡ 17.1 km

BARNEHAGER

Vasset barnehage (1-4 år) 17 barn	12 min ⚡ 1 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 108 barn	20 min ⚡ 1.8 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 89 barn	4 min ⚡ 2.1 km



Livet i Bratthaugråsa

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Tobias Fannemel Melbø

Når kjøpte dere eiendommen?
2019

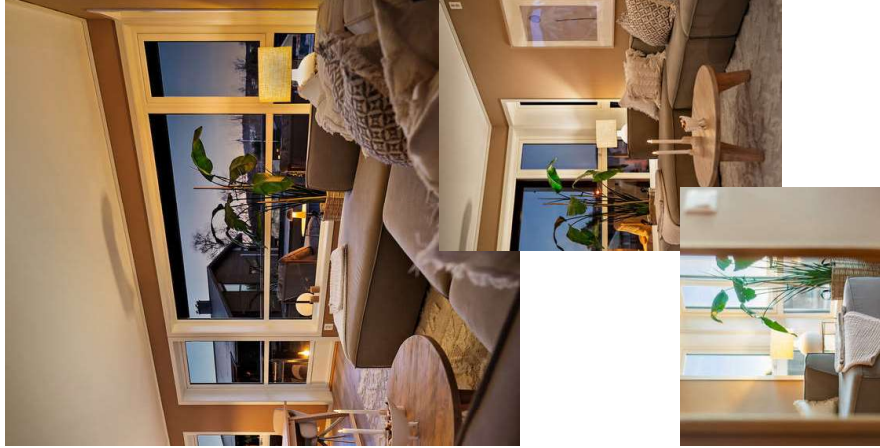
Hva var avgjørende for valget deres?

Leiligheten var moderne, med perfekt planløsning. Store vindu som ga flott lys, fin terrasse med overbygg og utsikt, og kjekk garasje med bod. Leiligheten hadde enkelt og greit alt jeg trengte der og da.

Hvorfor skal dere flytte?

Flyttet ut av kommunen.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?
Nei.



Hva har dere likt best med området?

Stille og rolig beliggenhet, med fin utsikt fra terrassen, nær skoler, turområder, matbutikk.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Typisk vestlansklima, med alt som følger med.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Moderne, lys, lettvin

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL BRATTHAUGRÅSA 7A

Vi starter utendørs – boligen har solrik veranda og det er pent opparbeidede fellesarealer.

BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i en firemannsbolig fra 2018, og som ble innflyttet i 2019.

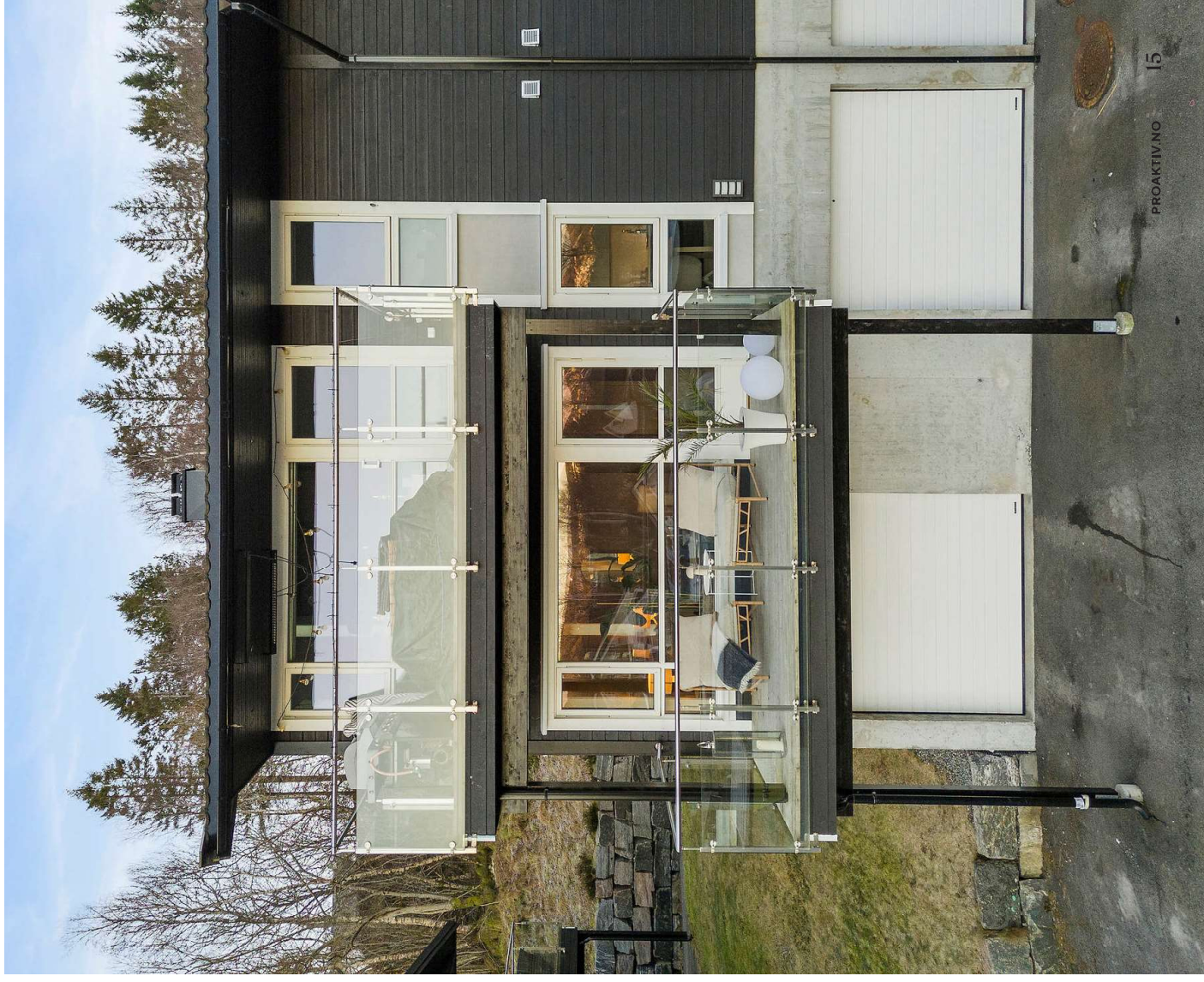
Bygget har grunnmur som er delvis ubehandlet betong og delvis istøpte ringmurslementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverks med utvendig kledning av tre, vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbånd med vindustelt. Det er en ledport av lakkert metall mot garasjen. Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran leiligheten mot nord. Disse har spaltegulv av terrassebord og rekkverk av stål og glass. Tak som saltak av tresperret tekket med profilerte metallplater.

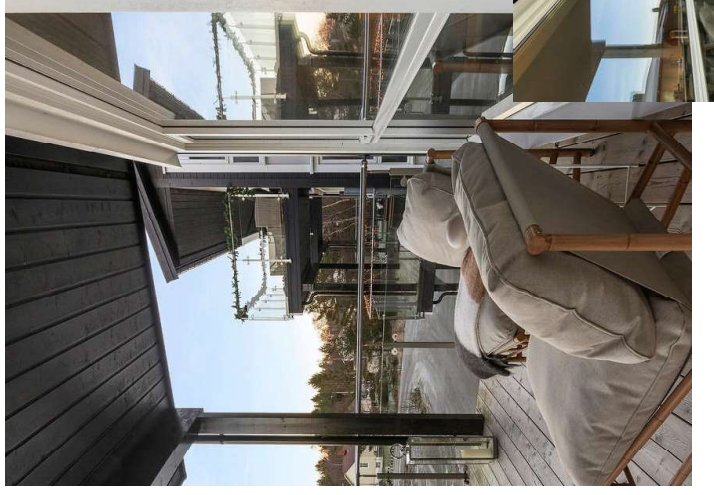
Takstammen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:

- Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak.
- Dører: Det er ikke montert beslag i underkant av dørterskelen.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag i overgangen mellom verandadekket og tilstøtende yttervegg. Dette kan gi forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av veggene.

Helse, miljø og sikkerhet – Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.





PERFEKT FOR DEG SOM NYTER SOLEN NÅR DEN VARMER

Leilighetens verandaer orientert mot nordvest. Her får du gode solforhold på ettermiddagen og en nydelig solnedgang så og si hele året.





ADSKILT GARASJE

Leiligheten har garasje som er adskilt mot naboen. Her er det automatisk portåpner, plass til en bil og godt med plass til oppbevaring i boden i bakkant.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod/garderobe.
Derne leiligheten disponerer en plass i felles garasje, samt en bod i tilknytning til garasjen, i byggets underetasje.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 73 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 25 kvm
- Totalt BRA: 98 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

Boden ved garasjeplassen har en gulvflate på ca. 6 kvm.
Garasjen og boden er ikke medregnet i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Bratthaugråsa 7A - en superflott og velholdt 3-romsleilighet med egen garasje, overbygd veranda og appellerende standard.

Leiligheten ligger i byggets første etasje og har trappfri adkomst. Bilen parkeres i garasje som er avdelt mot naboens gir en tørr og god start på dagen. Fra garasjen passerer du rundt nabobygget og kommer straka vegen til leiligheten. Her er det plass til et lite kafébord på baksiden ved inngangscartiet.

Vel inne i leiligheten får du laminatgulv av typen enstavs, slette vegger med fine fargevalg og god standard på både kjøkken og bad. I entréen er det plass til oppheng og yttertøy, i tillegg til skyvedørgarderobe med spill for du videre ledes via den brede gangen mot den åpne stue-/kjøkkenløsningen.

Kjøkkenet har en L-form med integrerte hvitevarer, noe overskap og stilrene fronter. Her er det nye håndtak, spotter under overskapene og godt med arbeidsplass til taccoen skal nytes på fredagen. Mellom stuen og kjøkkenet får du sannelig også plass til et spisebord til gjester skal underholdes og spill skal spilles.

Stuen har godt med plass til sittegruppe og det er også laget til for at man kan etablere istsed her. Det er mye naturlig lysinnslipp, lite innsyn og noe utsikt nordvestover.

Badet er helfliset med 30x40cm-fliser på vegg og 60x40cm-fliser på gulv. Selvfølgelig med varmekabler i gulvet. Det er dusjhjørne med innfellbare vegger, vegghengt wc, servant med innledning og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

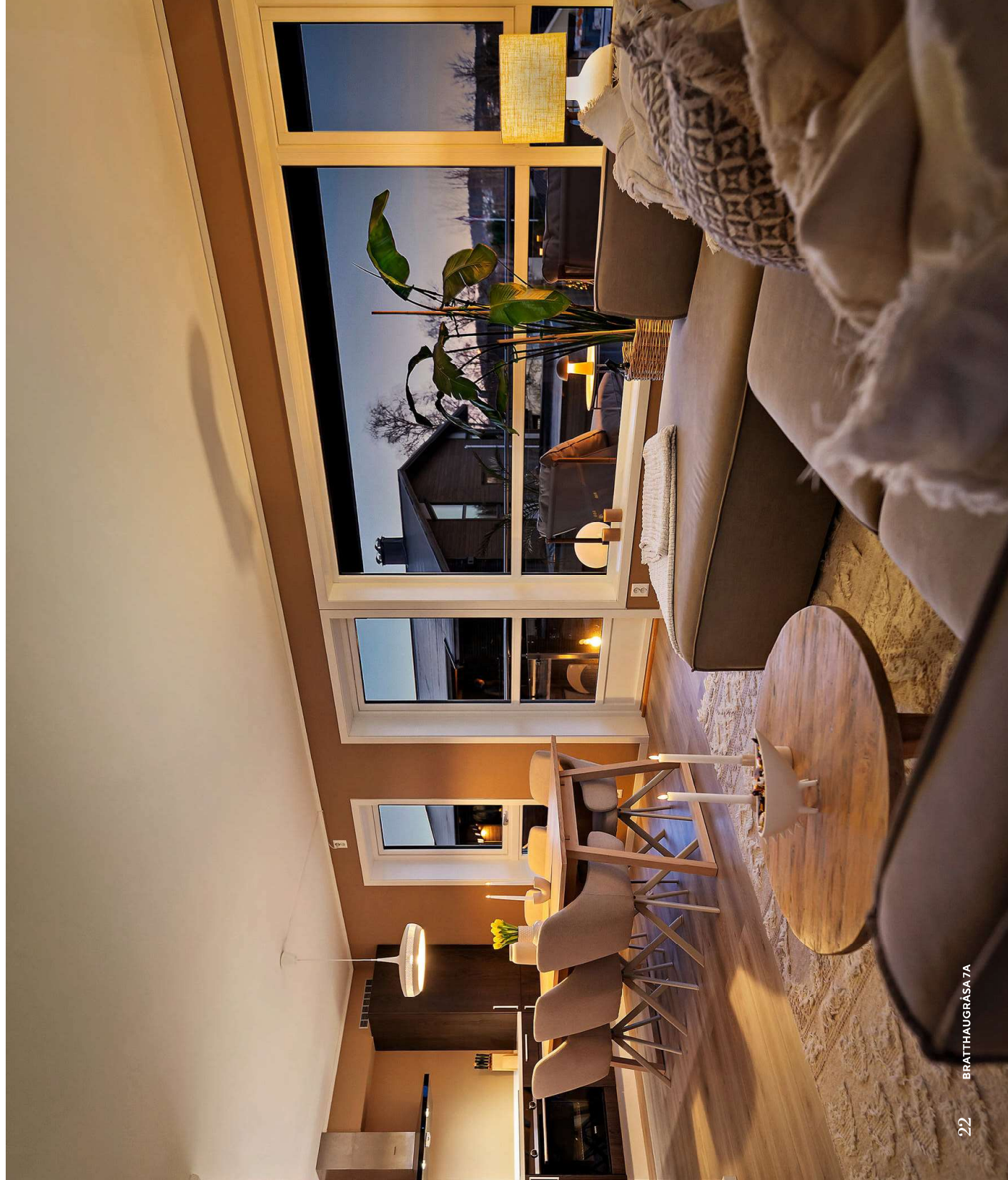
Hovedsoverommet har god plass til dobbelseng, ligger behagelig til med lite lys- og varmeeksponering, samt egen bod til oppbevaring av garderoben. Gjesterommet ligger rett over gangen og passer utmerket som kontor, barnerom eller hjemmekontor.

Fra stuen er det utgang til veranda med fine solforhold på ettermiddagstider med en nydelig solnedgang bak. Aksla på



PLETTFRI PLANLØSNING

Leiligheten har to soverom, åpen løsning på stue og kjøkken, flislagt bad og oppbevaring i garderobrom med tilkomst fra hovedsov.



sommeren.

Her får du en stilren leilighet som enkelt kan flyttes rett inn i.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmekabel i badegulvet og ellers elektristet.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter R2D.

Strømtøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømtøtteordningen Norgespris.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i skyvedørgarderobe.





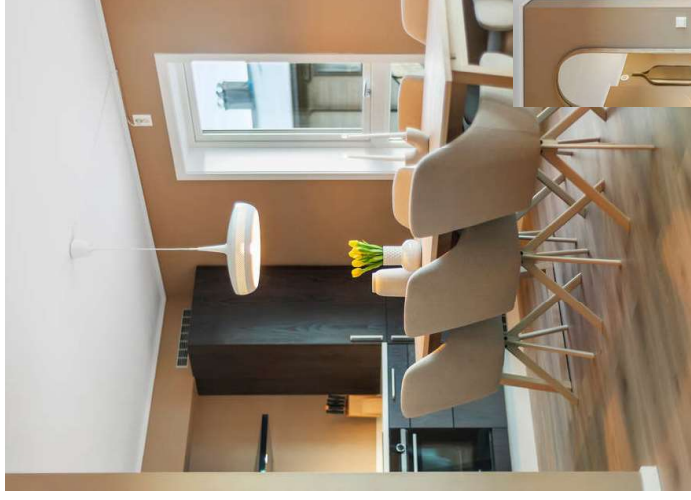
INNBYDENDE OG . PERFEKT?

Leilighetens kvaliteter gjør det lett å trives. Her er det standarden som du drømmer om og overflatene er som du forventer.





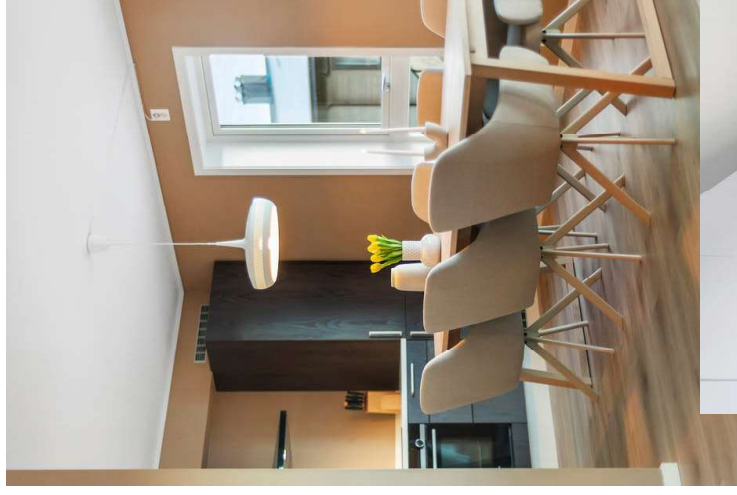




STILRENT OG INNBYDENDE

Kjøkkenet går i en L-form og har integrerte hvitevarer. Det er montert overskap med downlights på ene delen av kjøkkenet.





ÅPEN LØSNING

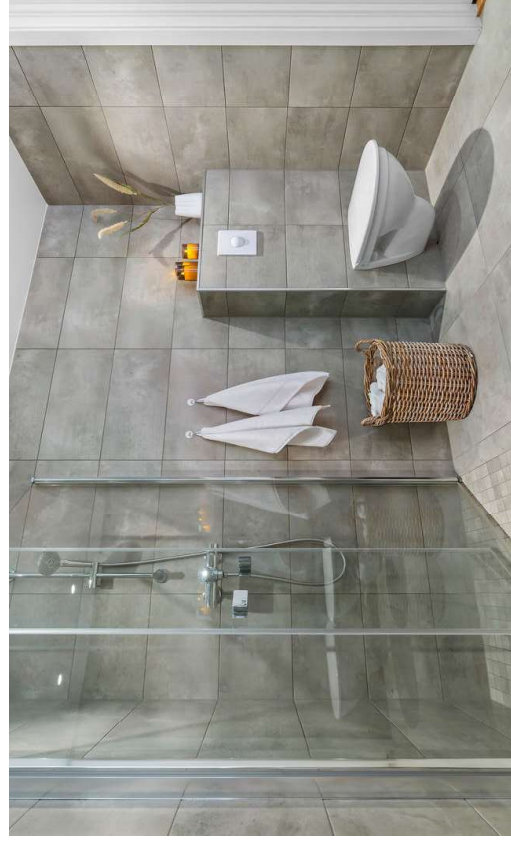
Mellom stuen og kjøkkenet er det plass til spisebord som rommer hele familien.

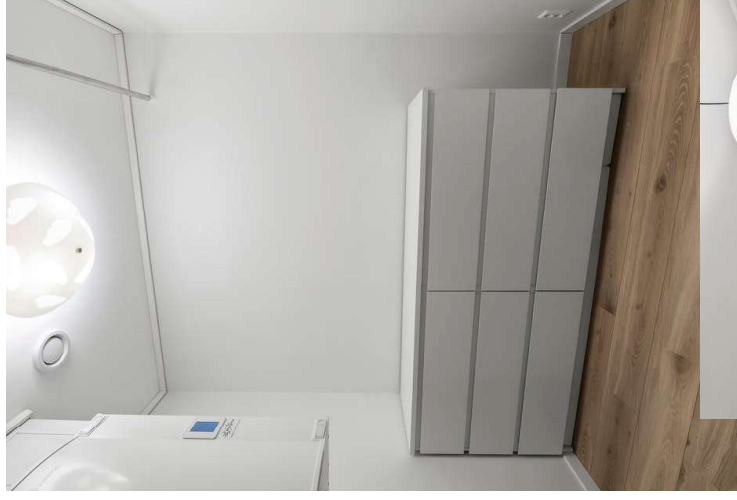




HELFLISET OG ROMSLIG

Badet er helfliset med varmekabler, har spotter i himling, dusjhjørne, vegghengt wc, samt servant med oppbevaring og speil med sminkelys.

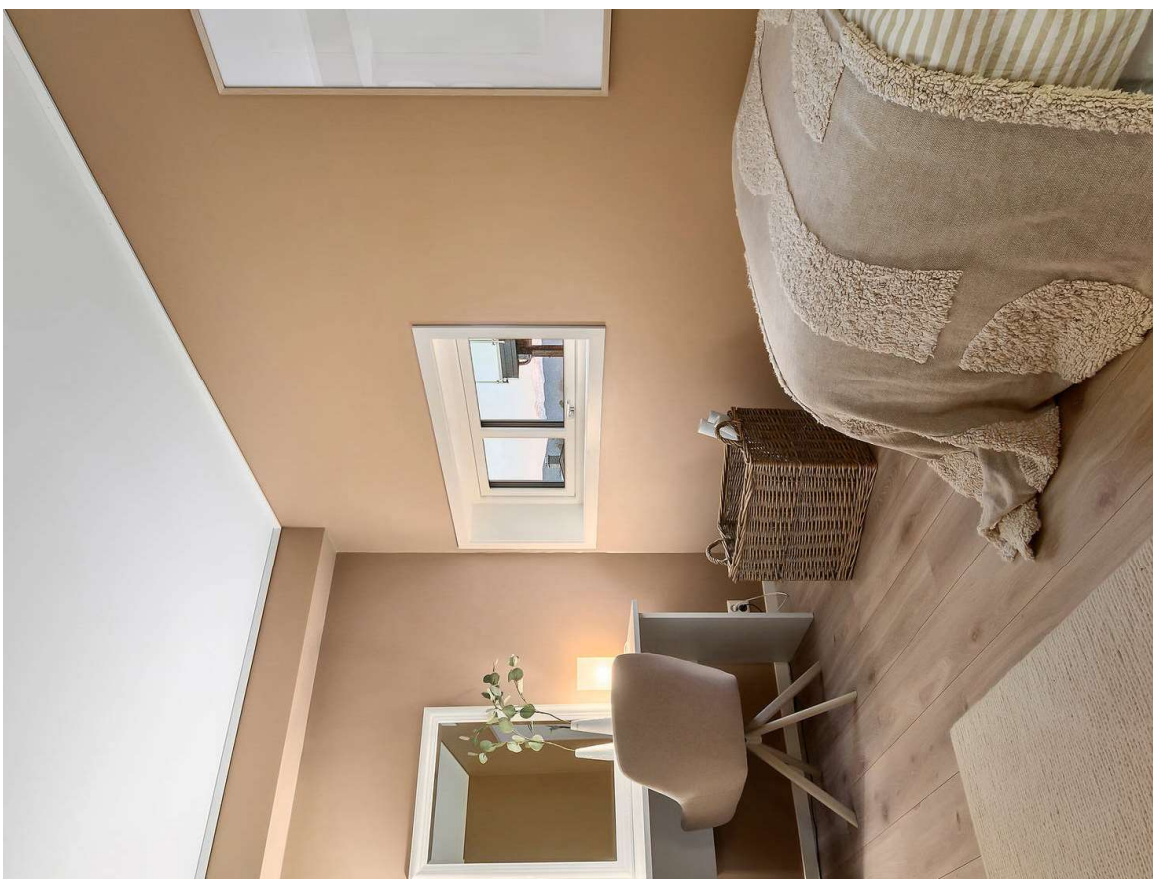




HOVEDSOVEROM MED EGET GARDEROBEROM

Hovedsoverommet har god plass, lyse
overflater, behagelig plassering og eget
garderoberrum.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Tilvisning medbringes prospekt, målebånd og penn!



Dyrehold Dyrehold er tillatt.	Konsejjon Eiendommen er ikke konsejjonspiktig.
Forsikring Veno AS Pollisenummer: 128580	Diverse Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feievrvesen på eiendommen.
Formuesverdi Formuesverdi som primærbolig kr 889 575 per 3112.24 Formuesverdi som sekundærtbolig kr 3 538 298 per 3112.24	OFFENTLIGE FORHOLD
Felleskostnader Felleskostnader pr.mnd kr. 1 500,- Felleskostnader inkluderer: Brøyting, eiendomsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer.	Servitutter/rettigheter/forpliktelser Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad: - Seksjonering tinglyst 01.03.2018 med dagboknummer 492956. Seksjonsnummer 17 - formål bolig - sameiebrøk 1/36.
Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.	Reguleringsmessige forhold Eiendommen er regulert til boliger iht. Detalregulering for gnr. 91 bnr. 1 m.fl. - Lynggeridet datert 12.02.2020 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees bak i salgsoppgaven.
Offentlige/kommunale avgifter Kr. 22 414 pr. år Eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr.	Eiendommens betegnelse Gnr. 92 Bnr. 230 Snr. 17 i Sula kommune
Faste løpende kostnader I tillegg til fellesutgifter og offentlige avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, TV og internett. Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 18 9824 kWh.	Vei/vann/avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er adkomst fra offentlig vei frem til tomtegrensen. Inne på sameiets område er det felles privat vei.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadsspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for denne seksjonen (snr. 17), samt seksjon 18, 19 og 20 datert 27.09.2018. Ferdigattest må kreves når øvrige hus i fellet er ferdigstilt. De godkjente og byggemeldte tegningene datert 26.11.2012 har avvik fra dagens bruk. En inntegnet bod ved inngangsartiet er ikke oppført.	PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER Prisantydning inkludert omkostninger 3 100 000,- (Prisantydning) Omkostninger 260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk) 545,- (Tingl.gebyr pantebokdokument) 545,- (Tingl.gebyr skjøte) 77 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 100 000,-)) 78 850,- (Omkostninger totalt) 3 178 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Utleie Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er krav til forsvarlige radomvåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radomnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.	Oppgjør Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

- Areal: 7 537 kvm. Eierform: Fellestomt.
- Dette er en lett skrånende, nord/vest vendt tomt. Den er opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, samt parkeringsplasser på fellesareal. Deler av området er planert og gruset i påvente av at de siste boligene skal oppføres.

Utstyr

- Rør i rør system for tappevann
- Stoppekran i fordelingskappe
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Varmtvannstank på ca. 120 liter (i kjøkkenbenken)
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfellede downlights i himlingene over gangen og badet
- Røykvarslere
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet
- Røykpippe, mulighet for ildsted

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie, Sameiet Bratthaugråsa, Ogrnr: 920163971

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et

eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektenes kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et negativt resultat på kr. 441 633,-. Egenkapitalen til sameiet er på kr. 254 740,- pr. 31.12.2024.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie I. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Bedriftsservice bygg as

Styregodkjenneelse

Det kreves ikke styregodkjenneelse av nye eier.

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal imbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal imbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstilsele

Alle eiendomsmeglingsforetak har povpålag forskning av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forskret inn til kr 15 mill. Derisom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforskning ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få lettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Derisom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsklelestrer til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettsjelforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fire årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoeper/>.

Budgivning i forbindelse forbehold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens

annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på e- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Derisom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig forbrukerinformasjon om budgivning, som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1. januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Utniaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for boliger:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Derisom boligen består av en bruseenhet med flere selvstendige boenhetier, skal de selvstendige boenhetiene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en eksterm bod, kjellerstue med egen inngang, glesierom, 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.

-BRA-b: Inngående balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b -TBA: Areal av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsere og tilbehør

Listen over løsere og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Avokattoreningens eiendomsmeleglergruppe legges til grum for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgi ver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Derisom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettlig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksalltid må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egen andel).

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

Eier

Tobias Fannemel Melbø

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgi ver skal dekke illerettleggingssgebyr kr. 15 000,-, oppgjørshonorar kr. 5 990,-, visninger og overtagelse kr. 3 000,- og markedsføringspakke kr. 17 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avralt utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7483,-. Utleggene omfatter innhentning off/komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhentning tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra aholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interesser mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeleglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett; Schibsted - markedsføring i SOME Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler, Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Alesund Bolig og Prosjektmeleg AS Org nr. 826 455 292

Ansvarlig megler: Jon Kristian Resøk

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Bratthaugråsa 7A, 6030 LANGEVÅG
SULA kommune
gnr. 92, bnr. 230, snr. 17



Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Referansenummer: RV4073

Autorisert foretak: Sivlingenør Patrick Young AS

Oppdragsnr.: 13707-1669



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



Norsk takst

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

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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig



Henning Garth

Uavhengig Takstingeniør

henning@young.no

410 20 464



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 (seknadstidspunktet). 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 bygningselementer slik det kommer frem av [Forskrift til avvikundersøking](#). 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 bygningselementer. I tillegg mot våtrom og rom under terreng kan det bortes et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fukttest.

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 bygningselementer under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust og/eller videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skullete installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planlesning
- bygningens innredning
- beslag slik som hvitvarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearbeid
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens belysning (bortsett fra belysninger, brannceller og forhold som åpent kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boliger har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er fjent for bygningssakkyndig, eller fellesareal har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverktøyn og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst. [\[Forside\]](#) eller IVerdi [\[Hjem-IVerdi\]](#).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

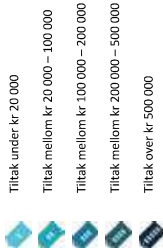
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK Bygningssdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningssdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningssdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir når bygningssdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å vente om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er spåbrennsmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse endragene er utredningsanlagstiltak som innebærer at det 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 markedsomkost. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte lagbøt. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

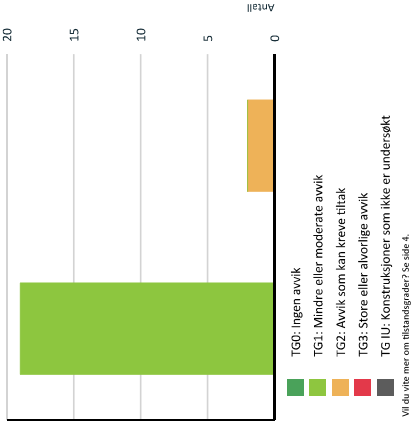


Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firemannsbolig fra 2018. Innflyttet i 2019	Skjult elektrisk anlegg, sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike noe fra dagens standard.	Innleitte downlights i himlingene over gangen og badet
Boligen er forholdsvis ny.	Røykvarslere
De fleste bygningssdelene er fra byggeåret.	Opplegg for fiberoptisk internettilgje.
Både leiligheten og felles bygningssdeler fremstår i normal god stand og med normal / lite slitasje.	Komfryvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.
Eier har overflatepusset, malt vegger, i 2026.	Varmekabel i badekullet.
Himlingen over badet har vært revet og gjenoppbygd i regi av forsikringselskapet, i 2022.	Røykpipe, mulighet for lldsted.
Sammenbraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.	
Tre roms leilighet - Byggeår: 2018	
UTVENDIG	Gå til side
Grunnmuren er delvis av ubehandlet betong, delvis støpte ringmurselamenter.	
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledding av tre.	
Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass.	
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbliad med vindustfelt.	
Leddport av lakkert metall mot garasjen	
Understøtteren veranda av trekonstruksjoner foran leiligheten mot nord.	
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av stål og glass.	
Tak som saltak av tresperrer tekket med profilerte metallplater.	
INNENDIG	Gå til side
Laminat på gulvene	
Spiklete og malte bygningssplater på veggene og i himlingene.	
De innvendige dørene har karmen av tre og sette, malte dørbliad.	
Skjvedsgarderobe i gangen.	
VÅTROM	Gå til side
Badet har fliser på gulvet og på veggene.	
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.	
Spil med lys på vegg over servanten.	
Dusjnisle med infillbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggene.	
Vegghengt wc	
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
KJØKKEN	Gå til side
Kjøkken og stue med åpen løsning.	
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.	
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt kokelepp.	
Inngjert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp / fryseskap.	
Komfryvakt og system for lekkasjesikring.	
Avtrekksvifte over kokeleppen	
TEKNISKE INSTALLASJONER	Gå til side
Rør i rør system for tåpevann.	
Stoppekran i fordelingskapet på badet	
Avløpsrør av plast	
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.	
Varmtvannstank, ca 120 liter fra byggeåret, i kjøkkenbenken	

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet	
 TG2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 TG3	Utvendig > Dører
 TG3	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	
	Dokumentasjon på radonspørre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

- Byggeår**
2018
- Anvendelse**
Bollig
- Standard**
Boligen fremstår med normalt god standard
- Vedlikehold**
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

- Tilbygg / modernisering**
- 2026 Modernisering Fornyet innvendige overflater, malt veggene

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass, fra byggeåret



induer med karmen av tre og isolerglass

TG 2 Dører

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandaøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag i underkant av dørterskelen

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres et beslag, etableres to trims tetting, under dørterskelen



Ytterdør

Verandaør



Ikke beslag under verandaøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran leiligheten mot nord.
Spaltegulv av terrassebord. Rakkverk av stål og glass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom verandadekket og tilstøtende yttervegg.

Dette kan gi forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av vegg

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom verandadekke og yttervegg

Tilstandsrapport



Veranda med glasserkeverk



Ikke beslag mellom veranda-dekket og ytterveggen

INNENDIG

10.1 Overflater

Laminat på gulvene
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.

10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittstående betongdekke i nordre del av leiligheten, over garasjen.
Støpt gulv på trykkaast isolasjon på grunnen i sørlig del av leiligheten.

10.1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset og malt inne i huset.
Det er ikke ildsted i leiligheten.
Sotluke i stue / kjøkken



Pipe og sotluke. Ikke ildsted

10.1 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.



Innvendige dører med slette dørblad

10.1 Andre innvendige forhold

Garasje i kjelleren.
Garasjen er oppført i betongkonstruksjoner.
Skillevegger av bindingsverk mot nabogarasjen og mot boden i bakkant.
Isolert leddport i fronten, med automatisk portåpner.
Malt ytterdør mellom garasjerommet og boden i bakkant.
Innlagt strøm. Lys og stikk i boden, stikk i garasjen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Våtrommene er oppført iht regelverk fra TEK 10. Det var krav til uavhengig kontroll i våtrom i byggeåret.
Det er fremlagt dokumentasjon i form av kontrollertklæring for gjennomført kontroll ved oppføring.

Tilstandsrapport



Overbliktsbilde bad

1 ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

1 ETASJE > BAD

10.3 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk 1.50 i dusjonen, mindre på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 35 mm.

1 ETASJE > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt av smøremembran.
Membranen er klemt med klemring mot en plastsluk i gulvet.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Servantsskap med malte fronter og heldekkende servant.
Spill med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1 ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

10.3 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, garderoben i gangen. Målt i burnsvill med motstandsmåler uten unormalt utslag. (9.8 %)
Dusjnisjen ligger mot naboellighet og mot kjøkken med fast innredning.
Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på unormal fukt i vegg

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har finte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp / frysskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Tilstandsrapport



Stue / kjøkken med åpen løsning

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann.
Stoppekran i fordelingskapet på badet (liten skru på inntaket)



Fordelingskap for tappevann, med reduksjonsventil og stoppekran

10.1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

10.1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Aggregatet er plassert i boden



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

10.1 Varmteppesekk

Varmteppesekk, ca 120 liter fra byggeåret, i kjøkkenbenken



Varmteppesekk i kjøkkenbenken

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

Tilstandsrapport

ha en utvidet e-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover manglende samsvarserklæring.

Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

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

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. Torskelene for hva som anses som åpenbart er høyt, og det uttrykkes ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punkter omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radospærre foreligger ikke. Det var krav om radospærre i byggeåret, men eier har ikke dokumentasjon på denne

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radospærre, om mulig

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

- Foreligger det eittsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, uenom retting av eventuelle avvik i eittsynsrapport (dvs en eittsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Eier har ikke samsvarserklæring på et anlegg

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilfelle eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekklær, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/73 m²

Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod, Garasje

Detailert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

Tre roms leilighet med garasje og veranda.
Fint beliggende i et nytt boligfelt på Øvre Holen. Like øst for Langevåg sentrum.
Bussholdeplass, skoler, idrettsplass og dagligvarebutikk finnes i nærområdet.
Ca 2 km til Langevåg sentrum med de fleste sentrumsfunksjoner.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALESdato	PRISANT	PRIS	FELLESGI.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bratthaugråsa 10D ,6030 LANGEVÅG 71 m ² 2022 2 sov	10-07-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	42 568
2 Bratthaugråsa 5C, 6030 LANGEVÅG 73 m ² 2018 2 sov	31-05-2023	3 100 000	3 100 000	1.135	3 101 135	42 481
3 Bratthaugråsa 5A, 6030 LANGEVÅG 73 m ² 2018 2 sov	18-08-2025	3 100 000	3 030 000		3 030 000	41 507
4 Bratthaugråsa 11A, 6030 LANGEVÅG 70 m ² 2020 2 sov	24-09-2024	3 100 000	3 025 000	570	3 025 570	40 886
5 Bratthaugråsa 10D ,6030 LANGEVÅG 71 m ² 2022 2 sov	07-02-2024	2 850 000	3 000 000	1.135	3 001 135	40 556
6 Bakkegjerdet 26 ,6030 LANGEVÅG 62 m ² 2005 2 sov	29-04-2024	2 400 000	2 510 000		2 510 000	38 615

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 taksmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		Kr.	18 000
Felleskostnader			
Kommunale avgifter og eiendomsskatt, 2025		Kr.	19 649
Sum Årlige kostnader (Avrundet)		Kr.	37 500
Teknisk verdi bygninger			
Tre roms leilighet			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)		Kr.	3 200 000
Fradrag (utdømmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)		Kr.	220 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet		Kr.	3 000 000
Sum teknisk verdi bygninger			
		Kr.	3 000 000
Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomteekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomteekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsilpassing for beliggenhet.			
Normal tomteverdi		Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi			
		Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)		Kr.	3 400 000

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?
Areal 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
Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus arealet som oppptas av yttervegger.



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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk 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. [Vi hjelper deg.](#)

Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksisternt bruksareal (BRA-e)			
1 etasje	73			73	11
Underetasje			25		
SUM	73		25		
SUM BRA	98				11
Romfordeling					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksisternt bruksareal (BRA-e)		Innglasset balkong (BRA-b)	
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom 2, bad, bod / garderobe				
Underetasje		Garasje, bod i garasjen			

Seksjonen disponerer en plass i felles garasje, samt en bod med gulvflate ca 6 m² i tilknytning til garasjen, i byggets underetasje. Både garasje og bod ligger utenfor selve boenheten og har adkomst fra fellesarealer. Garasjen og boden er derfor ikke medregnet i boligens bruksareal.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: En inntegnet bod ved inngangspartiet er ikke oppført

Nyere håndverkstjenester
Er det følge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring			
Dato	Til stede	Rolle	

27.1.2026	Henning Gartz Tobias Fannemel Melbø	Takstingeniør Kunde	
-----------	--	------------------------	--

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	92	230		17	7537,1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bratthaugråsa 7A							
Hjemmelshaver							
Tobias Fannemel Melbø							
Eierandel							
1 / 36							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nytt byggefelt på Øvre Holen, like øst for Langevåg sentrum. Busholdeplass, skoler, idrettsplass og dagligvarebutikk finnes i nrområdet. Ca 2 km til Langevåg sentrum med de fleste sentrumfunksjoner. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei frem til tomtegrensen. Felles privat vei inne på sameiets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til i "Reguleringsplan for Øvre Holen " fra 2007

Om tomten

Lett skrående, nord / vest vendt tomt. Opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, samt parkeringsplasser på fellesareal. Deler av området er planert og gruset i påvente av at de siste bollgene skal oppføres.

Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no	29.01.2026		Gjennomgått	Nei
Oppdelingsbegjæring	12.12.2017		Gjennomgått	Nei
Situasjonskart	29.01.2026		Gjennomgått	Nei
Styreleder i sameiet	27.01.2026		Gjennomgått	Nei
Byggekost.no	29.01.2026		Gjennomgått	Nei
Reguleringsplaner	27.09.2007		Gjennomgått	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	27.09.2018		Gjennomgått	Nei
Infoland.no	29.01.2026		Gjennomgått	Nei
Eier	27.01.2026		Gjennomgått	Nei
Egenerklæring	21.01.2026		Gjennomgått	Nei
Tegninger	02.04.2012		Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Version	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (triggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

- Tilbakemeldt eller ulikt informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndigdes ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en litt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TGD0**: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilstøttet mv, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TGD1**: Mindre avvik. Normal situasjon. Straksstikk ikke nødvendig. TGD1 kan gis når bygningsdelen er tilstøttet mv, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TGD2**: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TGD2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk situasjon eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i noen fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overaktet spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeklade. For skulde konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TGD2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TGD2. Avvik under TGD2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TGD3**: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TGD3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGD4**: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TGD0 og TGD1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasjon. For anbefalte tiltak ved TGD2 og TGD3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes informasjon om nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våttrom)

—BRATTHAUGRÅSA7A

Oppdragsnr.: 13707-1669

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 18 av 19

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktak: Overflatesøk med egnet søkestyrt (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyrt (blant annet hammerelktrode og pigler).

- Utvidet fuktak (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utdøede kjellervegger og eventuelt opptrøddet kjellergulv.

- Normal siltasjegrad: Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjennværende bruksalder: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOEHNHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innefor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytre regger). Tillegg til gulvhøyde gjelder regler for BRA av for eksempel loft med stråtak. BRA består av intern bruksareal (BRA-i), eksistent bruksareal (BRA-e) og inngissat balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha akkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

—PROAKTIVNO

Oppdragsnr.: 13707-1669

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 19 av 19

Egenerklæring

Bratthaugråsa 7A, 0630 LANGEVÅG

21 Jun 2026

Informasjon om eiendommen	
Adresse Bratthaugråsa 7A	Eiendomsnummer Bratthaugråsa 7A

Opplysninger om selger og salgsobjekt	
Driver du med omsetning eller utviding av eiendom? ☐ Ja ☒ Nei	
Når kjøpe du boligen? 2019	
Har du selv bodd i boligen? ☒ Ja ☐ Nei	
Når og hvor lenge har eleven bodd i boligen? Hvis det er langere perioder eleven ikke har bodd i boligen er det fin om du oppgir dette. Har kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet. Lend ut boligen etter å flyttet inn hos min alverende Kone, ca 5 år lund ut til eldre skolep. Selger nå da de flytter.	
Har du kjennskap til feil i eller mangler ved borettslagets/samstets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi å du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.	
Informasjon om eksisterende husforsikring Veno Forsikringsmegling AS-IR	

Informasjon om selger	
Selger Metho, Tobias Farnemel	

Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpmået. Boligsjoper anes å kjennet til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpmået. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligsjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.	



Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2	Årstall 2022
2.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Fagligt ☐ Ufagligt
2.1.4	Først kort hva som ble gjort av faglige Taket på badet ble fjernet opp da de skulle leie etter en lekkasje fra naboen over, men ingen lekkasje ble funnet og taket ble sparket og malt på nytt. Dette var en forsikringsak som ble utført av Veno forsikring.
2.1.5	Beitket frama utførte jobben?
2.1.6	Veno forsikring Har du dokumentasjon på arbeidet? ☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade	
3	Har det lekket vann utefra og inn, eller er det sett andre tegn til feil? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
4	I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindre eller annen fasade? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller	
5	Har samstet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
6	Har tidligere kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? ☐ Ja ☒ Nei
8	Er det utført arbeid med drenering? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Rør	
11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brunn, avløpskvern eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
12	Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannør? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
13	Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannør? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming	
14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
15	Har det vært feil på varmanlegg eller ventilasjonsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
16	Er det utført arbeid på varmanlegg eller ventilasjonsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker	
17	Er det tegn på senningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
18	Har det vært feil eller gjort endringer på iløstet eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til



Sopp og skadedyr	
19	Har det vært skadedyr i lulligheten? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
20	Har det vært skadedyr i fellesområdene til samset eller borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
21	Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
22	Har det vært mugg, sopp eller råte i samset eller borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Planer og godkjenninger	
23	Mangler lulligheten brukslathetse eller ferdigattest? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
24	Har du bygget på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? ☐ Ja ☒ Nei
25	Selges eiendommen med utleiedel som lullighet, lybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei
27	Er det utført radomallug? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
28	Er det andre forhold av betydning eller sjansse for eiendommen eller nærområder? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
29	Ferdigger det planer eller betrammiser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? ☒ Ja ☐ Nei, ikke om jeg kjenner til
Rekke planer? Hvor stor andelug til kostnadene og/eller gjelden medføre? Det skal lyttes samskaffesfer til JEK. Om det blir endringer i kostnadene lyttes ikke enda. Det ble opplyst i gruppa til samset. Men ut ifra reguleket lytser det forlopg godt evenkudd og ingen grunn til økning enda	
30	Er samset eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? ☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Andre opplysninger	
---------------------------	--



31 Har du/lære utført arbeid som normalt bør utføres av faglært? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har vært.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjener til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjener til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjent på tid da selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 0146185



Adresse Bratthaugråsa 7A, 6030 LANGEVAG	
Dato for energimerking 29.01.2026	Merkenummer Energijattest-2026-252732
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300032205
Gårdsnummer 92	Bruksnummer 230
Seksjonsnummer 17	Bruksenhetsnummer H0102



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

Byggear 2018	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 98,0 m²	Oppvarmet bruksareal 73,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkelall for å vurdere en bygginges energileffektivitet, der ikke energibærere (åren, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. kWh pr. år
116,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. kWh pr. år
118,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 645 kWh

Vedtekter/husordensregel for Sameiet Bratthaugråsa

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er ikke lov å kaste sigarettstumper eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støvende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager.

Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige

gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting skal plasseres slik at det ikke er til hindring for andre beboere.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Sjøppel

Sjøppet skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Metalbokser legges i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Vi har eget kort hos Atvin til hver seksjon.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholdere: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Orden

Enhver skal sørge for renhold og orden på «sin egen plass»/fellesareal. Takrenner med nedløp skal rengjøres årlig. Løv og rusk foran huset skal fjernes fortløpende. Plener skal klippes.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, men vi har en begrensning på en katt og/eller hund per husstand. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Påse ellers at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Utendørs

Det er ikke tillatt med jacuzzi, boblebad, basseng, trampoliner, lekehytter og lignende og oppsetting av gjerder, hekker, levegjer med mer skal meldes og godkjennes av styret. Varmepumpe monteres av fagperson og slik at den ikke er til sjenanse for naboelighet. Nabo og styret informeres om montering.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbetøvelser.

12. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier er ansvarlig for maling av ytre flater av egen bolig og garasjeandel. Borettslaget bekoster maling og redskap som benyttes til maling. Andelseier må selv utbedre og bekoste skader som han selv påfører sin bolig dersom skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring. Dersom skaden dekkes av borettslagets forsikring, må andelseier selv betale egenandelen som er på 15.000,-.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger av murer, gjerder, trapper, terrassedører og vindu, bygningsmessige forandringer, påbygg og tilbygg

som nåværende eller tidligere andelseiere har gjennomført. Ved reparasjon og vedlikehold har andelseier ansvar for kostnadsdifferansen mellom borettslagets opprinnelige installasjon og endra installasjon. Ved skade på slike ekstra installasjoner, påbygg og tilbygg som dekkes av borettslagets forsikring, betaler andelseier selv egenandelen.

8.

Sameiet og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine.

Sameiets vedlikeholdsplikt

1.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Andelseier må selv utbedre og bekoste skader som han selv påfører sin bolig dersom skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring, må andelseier selv betale egenandelen.

2.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseier er ansvarlig for maling av ytre flater av egen bolig og garasjeandel. Borettslaget bekoster maling og redskap som benyttes til maling.

3.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiet bekoster også materialkostnader for utskifting av vindu, termoruter, og ytterdører til boligen. Andelseier bekoster selv arbeidspenget for utskifting av vindu, termoruter og ytterdører. Arbeidet utføres av faglært arbeidskraft.

4.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Annen informasjon

Sameiet er forsikret hos VENO forsikringsmegling, polise 128 580.

Denne forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Innboforsikring er hver eiers eget ansvar. Oppstår det en skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret på epost sameietbratthaugrasa@gmail.com

Vi er også medlem av Huseiernes Landsforbund.

Årsregnskap

2024

Sameiet Bratthaugråsa

Org.nr.:920 163 971

Sameiet Bratthaugråsa

Årsregnskap 2024

Resultatregnskap		2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		240 000	212 000
Annen driftsinntekt		105	0
Sum driftsinntekter		240 105	212 000
Lønnskostnad	2	51 345	17 115
Annen driftskostnad	2	234 235	239 048
Sum driftskostnader		285 580	256 163
Driftsresultat		-45 475	-44 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15	0
Resultat av finansposter		15	0
Resultat		-45 459	-44 163
Årsresultat	3	-45 459	-44 163
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		45 459	44 163
Sum overføringer		-45 459	-44 163

Sameiet Bratthaugråsa
Årsregnskap 2024

Balanse			
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Andre kortsiktige fordringer		7 640	7 640
Sum fordringer		7 640	7 640
Bankinnskudd, kontanter o.l.		261 822	304 010
Sum eiendeler		269 462	311 650
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innbetalt kapital		247 000	247 000
Sum innskutt egenkapital		247 000	247 000
Annen egenkapital		7 740	53 200
Sum egenkapital	3	254 740	300 200
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 563	8 050
Annen kortsiktig gjeld		6 160	3 400
Sum kortsiktig gjeld		14 722	11 450
Sum gjeld		14 722	11 450
Sum egenkapital og gjeld		269 462	311 650

Ålesund, den
Styret i Sameiet Bratthaugråsa

Aleksander Elgsaas
styremedlem

Ulla Hay
styremedlem

Fredrik Humlen
styreleder

Sameiet Bratthaugråsa
Årsregnskap 2024

Noter	
-------	--

Note 1 Regnskapsprinsipper

Sameiet Bratthaugråsa er et eierseksjonssameie som ble registrert i enhetsregisteret 12.3.2019. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og notepplysninger og er avlagt i samsvar med eierseksjonsloven, regnskapslov og regnskapskikk for små foretak i Norge.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet og inntekter resultatføres når de er oppjent.

Eiendeler/gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/møysteste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. For omløpsmidler er virkelig verdi salgsverdien på et fremtidig salgstidspunkt med fradrag for salgskostnader.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser, styret og revisor.

Det er ingen ansatte i sameiet. Det er utbetalt 45 000 i styrehonorar for 2024.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 20 656.

Note 3 Egenkapital

	Innbetalt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	247 000	53 200	300 200
Pr 01.01.2024	247 000	53 200	300 200
Årets resultat		-45 459	-45 459
Pr 31.12.2024	247 000	7 740	254 740

Penneo Dokumentnøkkel: EQBKK-FG7RI-V6XRH-WC34U-TVA2Q-YB74M

Penneo Dokumentnøkkel: EQBKK-FG7RI-V6XRH-WC34U-TVA2Q-YB74M

Sameiet Bratthaugråsa

Årsmøte

Møtedato 2025.06.30

Signatur

Marius Wølles

Sissid Indreide

1. Årsberetning

Vi har per 30.juni 2025, 24 enheter i sameiet. Alle de ferdige leilighetene er solgt. Og 3 av 4 boenheter er solgt i hus 2 som holde på å bygges nå.

Styret består av: Fredrik Humlen, Styreleder, 9 B.

Aleksander Elgsaas, styremedlem, 11 C.

Ulla Hay, styremedlem, 9 D.

En av de større diskusjonene har vært økonomi. Det har vært litt att og frem angående dette, vi går 40000kr i minus og må finne måter å spare penger på, eller øke fellesutgiften årsmøte. De som ikke har beiset trappene sine bør gjøre det i år. Vi har også vært i dialog med Westre om mangler de skal utføre, men det er en del de ikke har utført enda.

2. Godkjenning av regnskap

Regnskap vil bli sendt som vedlegg.

Vi går i dag minus på regnskapet og må derfor øke felleskostnadene, så vi bør øke dem fra 1000,- til 1500,- for å dekke underskuddet.

Vedtatt å øke felleskostadene til 1500kr mnd

3. Valg av styremedlemmer

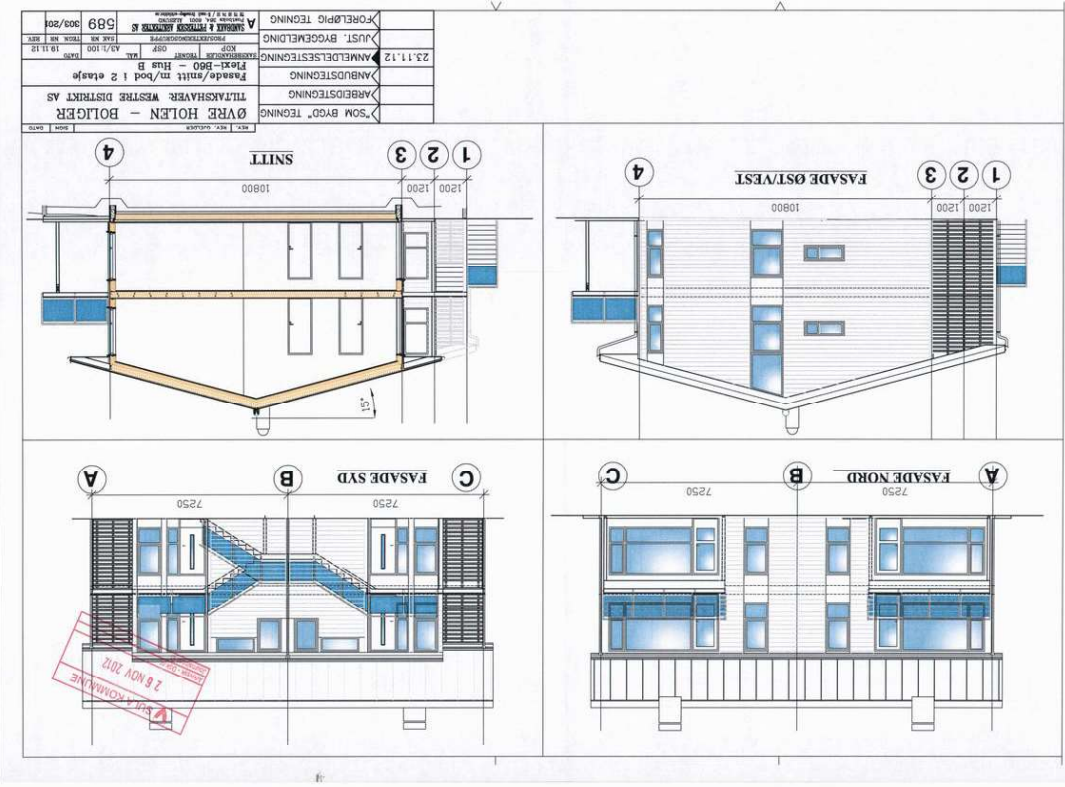
Det er valg på Strelederrollen til Fredrik Humlen og styremedlem plassen til Aleksander elgssås.

Fredrik Humlen gjenvalgt til styreleder i 1 år

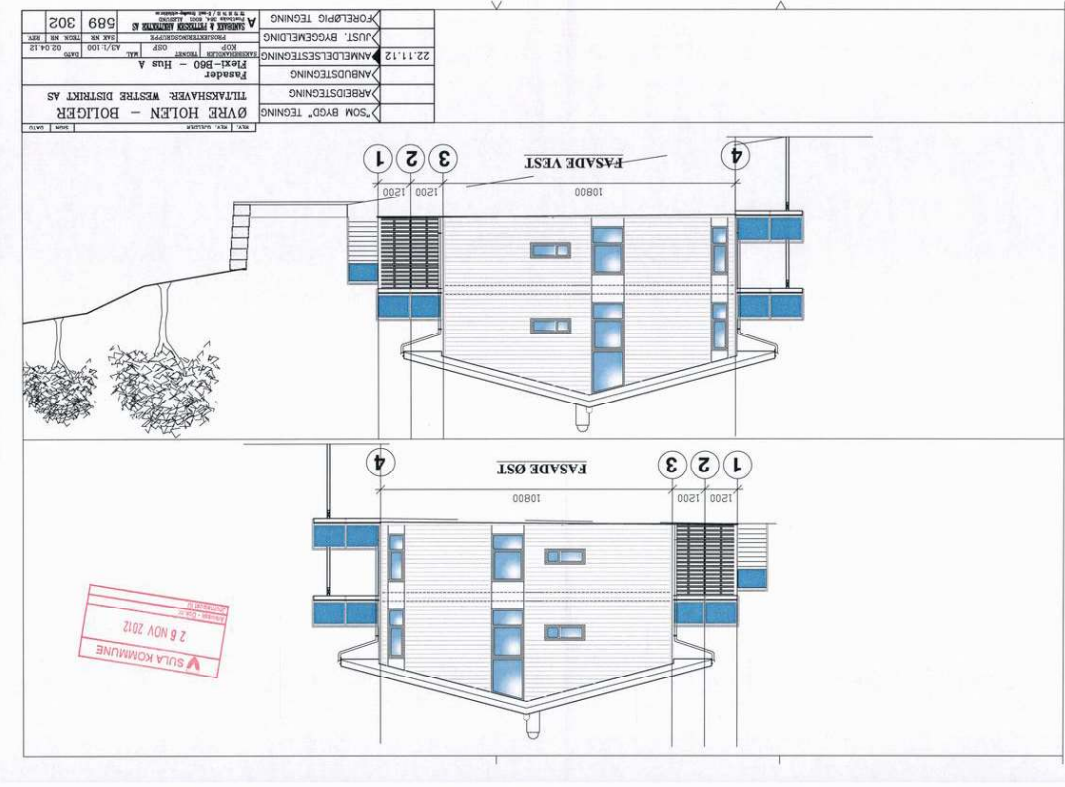
Aleksander Elgssas gjenvalgt til styremedlem i 1 år

4. Annet

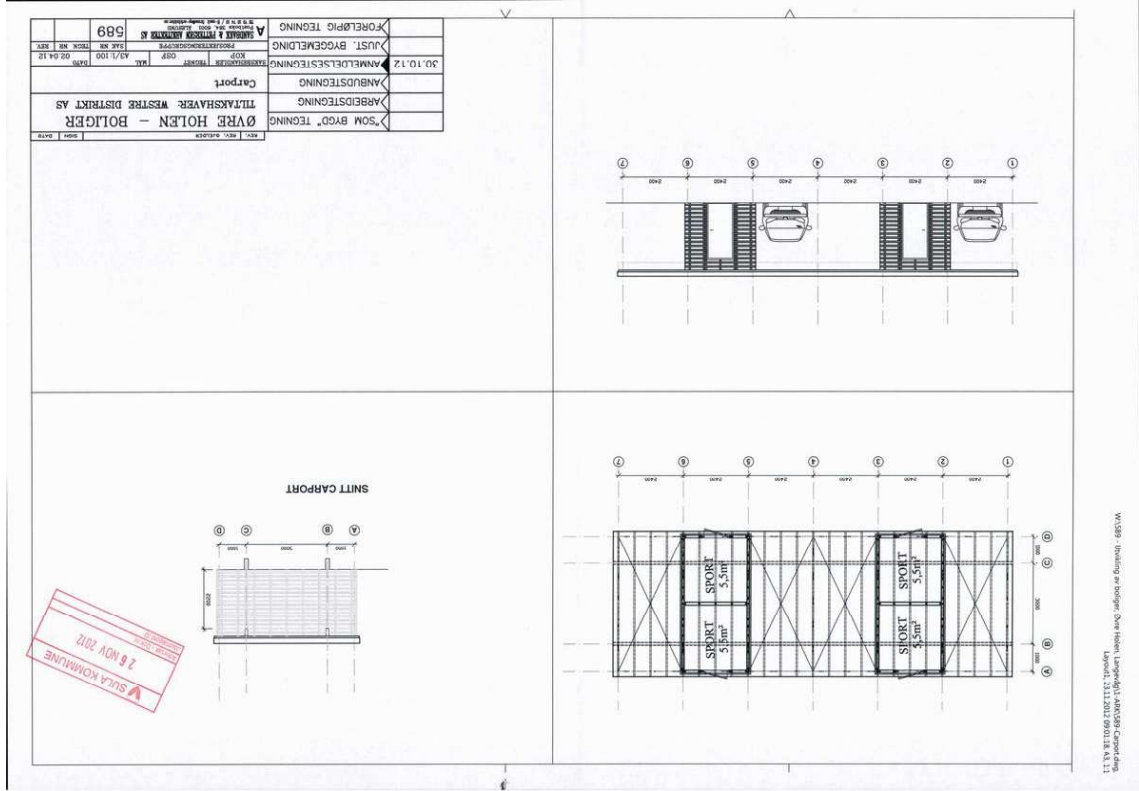
- Parkering: Snuplass og foran postkassene er ikke parkeringsplasser. Vi skal få opp skilt med ingen parkering ved snuplass og foran postkassene.
- Vi henter inn priser for rens av ventilasjonsaggregat og rør, om det er interesse for en felles rens.
- Vi kan ikke tilate privat trampoline på fellesareal, siden styre vil bli stående ansvarlig vedlikehold og eventuelle skader på denne.



W:\589 - Løsting og boliger Øvre Holen, Løsting\B\1_080309\101_102_300.dwg
Fase 050 - Fasade M100-Hus A, 2011-2012 090901_A, 1, 1, 1



W:\589 - Løsting og boliger Øvre Holen, Løsting\B\1_080309\101_102_300.dwg
Fase 050 - Fasade M100-Hus A, 2011-2012 113101_A, 1, 1, 1



 Sula Kommune Rådmann Eining for plan byggesak og oppmåling	Mellombels bruksløyve etter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10
Anvender søker Sandbakk & Pettersen Arkitekter AS Postboks 364 6001 Ålesund	Tilskriver Westre Elendomssekskap AS Kjøpmannsgata 3 6005 Ålesund
Mellombels bruksløyve er gitt for Egendom bygningsdel Veddevegen 7 a, b, c og d, Øvre Holen, 6030 Langevåg	
Spesifikasjon Saksnummer: 19.09.2018 Kommune: Sula Bydel: Ny Bustad Behandlingsinstans: Fremmannsbustad Behandlingsinstans dato: 21.03.13 Delegert sak fra det faste utvalget for plansaker - Rammeløyve: 026/13 Delegert sak fra det faste utvalget for plansaker - Igangsetningsløyve: 059/16 Delegert sak fra det faste utvalget for plansaker - Igangsetningsløyve: 132/17 Arbeidet er utført i følge gjennomføringsplan vedlagt forespurnad av 27.09.2018 utført og samsvart med pkt § 21-10, tredje ledd. På dette grunnlag blir mellombels bruksløyve gitt for: ☐ Helle tilknytning (pkt § 21-10) ☒ Følgende del av tilknytning (pkt § 21-10, tredje ledd): Ferdigstilt må krevast når følgende arbeid er utført: Øvrige hus i feltet. Hus nr 7 Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter blir rekna frå dato for bruksløyve.	
Merknader	
Dette arbeidet må vere fullført innan (dato): 27.09.19	
Underskrift Stad: Langevåg Dato: 27.09.2018 Terje Havnegrjerde Driftsforvalter	
Westre Kjøpmannsgata 6005 Elendomssekskap AS	
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur	
Adresse: Postboks 280 6039 LANGEVÅG Telefon: 70 19 91 00 Saksbeh: 70 19 91 00 E-post: post@sula.kommune.no Web: www.sula.kommune.no Bankgiro: 4212328079 Foretaksnr.: 964 980 543 Skattekontonr.: 6345 06 15317	

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for «Lynggjerdet», Langevåg, Sula kommune

Dato:05.11.19

§ 1 Generelt

1.1. **Gylighetsområde**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet sammen med bestemmelsene) fastsetter.

1.2. **Andre lover og vedtekter**

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Sula kommune.

1.3. **Untak**

Etter denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettlige avtaler som er i strid med denne planen. Unntak fra planen og reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 Reguleringsformål

Arealene innenfor planerens begrensingslinjer er det regulert til følgende formål:

2.1. **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**

- Boligbebyggelse (B)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Lekeplass (f. BLK)

2.2. **Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)**

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. **Plassering og definisjoner**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulererte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims- og mønehøyden beregnes i henhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

3.2. **Bygningers form og fasade**

Bygninger skal ha en tilhørende utforming, og som står i stil til øvrig bebyggelse, slik at området gir et helhetinntrykk og en harmonisk utføring med tanke på takvinkler, takform, møneretning, størrelse, farger og materialer skapes.

3.3. **Bygegrenser**

Bygg skal oppføres innenfor byggegrensene som er vist i plankartet. Bygegrense har en avstand på 4 meter fra asfaltkant. Det samme gjelder for gang- og sykkelveger. Men det kan oppføres garasje mot veg utenfor byggegrensen, såfremt at garasjen ligger parallelt med vegen i en avstand på minst 2 meter fra regulert veg-/fortauskant, og ikke ligger i hensynssonene for friskt.

3.4. **Geoteknisk vurdering**

Før utbygging av områdene BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 kan skje og ligangsettingstillatelser kan bli gitt, skal det foretas geotekniske vurderinger av de enkelte områdene. Dette med tanke på myrer, bekker og vassdrag for BFS1 og BFS2, og mulighet for marin leire og kvikkleireskred på BFS3 og BFS4.

3.5. **Situasjonsplan**

Før utbygging kan skje og tillatelse til ligangsetting blir gitt skal det i forbindelse med byggenmelding utarbeides enn detaljert situasjonsplan for eiendommen i målestokk 1:200

Situasjonsplan skal vise følgende:

- Plassering av bygning og målsatte høyder
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC-parkering og evt. garasjer
- Utforming og plassering av skilt og lys langs adkomstveg til hovedinngang og til parkeringsplasser
- Utforming og plassering av renovasjonsanlegg og boder skal vises.
- Veger skal vises med stigning og terrengplanering samt at støttemurer skal vises med høyder.

3.6. **Høyde terreng, gjerde m.m. mot veger og grøntarealer**

Terreng, gjerde, hekker, o.l. i formålsgrensene langs offentlige og felles veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over veinivået, og 0,5 ved kryss eller avkjørsler.

3.7. **Kommunaltekniske anlegg**

Innenfor offentlige vegformål kan det oppføres andre tekniske innretninger og VA-anlegg.

3.8. **Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg**

Innenfor tomten må utbyggeren sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann. Overflaten skal bare forsøges så langt det er nødvendig. Overflatevann skal føres vekk fra tomt til avløpsnett. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrypning, infiltrasjon eller tilsvarende. I den grad det er nødvendig å samle opp overvann, skal dette føres til kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning fra kommunen.

3.9. **Brannsikkerhet**

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesen skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.10. **Avkjørsler og parkering**

Avkjørsler skal plasseres hvor planene i plankartet er plassert, og fra hvilken gate/veg tomta har adkomst er bindende. Mindre justeringer av avkjørsleres plassering kan tiltales om forholdene tilsier

at dette er hensiktsmessig. Hvor annet ikke er nevnt, skal det opparbeides parkering på egen tomt, og minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst en skal være overbygd.

3.11. Kulturminner

Dersom det blir oppdaget historiske gjenstander eller andre spor under arbeid i mark som viser til eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles omgående. Melding om funn sendes til Møre og Romsdal fylkeskommune. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeidet om dette og er ansvarlig for at det blir overholdt.

3.12. Universell utforming

Planlegging og utbygging skal følge gjeldende lover og regler om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Dette gjelder både felles samferdselsanlegg og utenomhusområder.

3.13. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Sula kommune. Det skal inngås egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstillelse.

§ 4 Hensynssoner

4.1. Frisikt (H140)

I området mellom friskiløpe og kjøreveg (friskiltsonen) skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i friskiltsonen. Regulerende friskiltsoner er merket med H140 i plankartet.

4.2. Rød og gul støvsone (H210 og H220)

Grenseverdien gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T1442/2016 og innendørskravene i NS 8175 Klasse C gjelder gjeldende for planen.
Unntak gis for fasader som vender mot fv. 657, hvor det tillates overskridelser av grenseverdiene for vegtrafikkstøy. Som øvøtøende tiltak skal følgende oppfylles for planen:
- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støvgrensene i tabell 3 tilfredsstilles (Lden 55dB).
- For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støvgrensene i tabell 3 tilfredsstilles (Lden 55dB).
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støvgrensene i tabell 3 tilfredsstilles (Lden 55dB).

Ved utbygging av eiendommene 94/109 og 94/144 skal det settes opp støvskjerm mot fv. 657 som vist i plankartet og beskrevet i støyrapporten fra 02.03.2018. Det skal ved byggesøknad for bygninger som ligger i gul støvsone fremlegges støvfrålig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støvtiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

I rød støvsone tillates ikke oppføring av ny støvfølsom bebyggelse. Bruksendring av eksisterende bygning til støvfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates heller ikke.

§ 5 Bebyggelse og anlegg. (PBL § 12-5, nr. 1)

5.1. Boligbebyggelse (B1-2)

B1, B2

Eksisterende eneboligbebyggelse. Maksimalt tillatt %-BYA er 30%. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6,5 og 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ved fradeling av tomtar og/eller oppføring av nye boenheter på eksisterende tomt, så skal både ny og eksisterende bolig endre avkjørsel til slik det er vist i plankartet. Direkteavkjørsel mot fylkesveg skal saneres før brukstillatelse kan gis til den nye boenheten. Samlet maksimalt antall boenheter innenfor områdene er 32 stk., en dobling fra dagens 16 stk. Maksimalt på to boenheter pr. dagens bebygde tomtar.

Grn. 94 Bnr. 109 og 144 er ubebygde tomtar. Ved ny bebyggelse på disse tomtene skal støvskjerm oppføres slik vist i plankart. De to direkteavkjørslene skal saneres, og det skal etableres adkomstvei og avkjørsler som vist i plankartet. Maksimalt to boenheter pr. tomt.

5.2. Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)

Område for ny frittliggende småhusbebyggelse. Maksimal tillatt %-BYA=30% pr. fradelte tomt. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6,5 og 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Samlet tomtedelingsplan for hvert enkelt område skal forelegges innen byggesøknad kan godkjernes.

BFS1, BFS2

Deles opp i minimum 3, men maksimalt fire parseller, med tilnærmet lik tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygd med en- eller tomannsbolig.

BFS3

Deles opp i maksimalt åtte parseller. Det bør forsøkes å få tilnærmet lik størrelse på tomtene, men tomtenes bebyggelighet må vurderes og prioriteres foran tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygges med en- eller tomannsbolig.

BFS4

Deles i maksimalt tre parseller. Det bør forsøkes å få tilnærmet lik størrelse på tomtene, men tomtenes bebyggelighet må vurderes og prioriteres foran tomtestørrelse. Hver parsell tillates bebygd med inntil to boenheter.

BFS5

Deles opp i to parseller med tilnærmet lik tomtestørrelse. Hver enkelt parsell tillates bebygd med maksimalt to boenheter.

5.3. Lekeplass (BUL1-3)

Områdene avsatt til lekeplass er felles for beboerne i området, og skal driftes og vedlikeholdes av beboerne selv. På areal avsatt til lekeplass skal det bare føres opp konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre, og nødvendige sitte-/hvilebenker. Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger skal nærmeste lekeplassen for den boligen være opparbeidet. I definisjonen «opparbeidet» for de ulike områdene, gjelder følgende som et minimum:

BLK1

Planert og opparbeidet med minimum 1 sandkasse, to benker og to lekeapparat. Lekeplassen skal også sikres med gjerder.

BLK2

Minimum 1 sandkasse, benk og et lekeapparat. Sikres med gjerder

BLK3

Minimum 1 sandkasse, benk og et lekeapparat. Sikres med gjerder.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr. 2)

6.1. Kjøreveg (o. SKV, SKV)

I regulert vegggrunn tilates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for vegganleggets drift og vedlikehold.

o. SKV1

Senest når det totale antall boenheter tilknyttet o. SKV1 overskrider 13 stk, skal vegen opparbeides til regulert vegbredde; 4,5 meter.

SKV2

Viderføres med allerede etablert vegbredde 4,0 meter. SKV2 skal benyttes av eiendommer innenfor B2 (med unntak av 91/14 og 91/124).

SKV3

Opparbeides som vist i plankart når det skal bygges boliger innenfor BFS4 og BFS5 med avkjørsel til den aktuelle vegen. Vegbredde 4,5 meter.

SKV4

Opparbeides som vist i plankart når det skal bygges bolig som må benytte vegen. Vegbredde 4,5

meter. Opparbeides og benyttes av nye boliger innenfor BFS1 og BFS2.

SKV5

Opparbeides som vist i plankart, men eventuelt kun frem til aktuell avkjørsel, når det bygges boliger innenfor BFS3. Tilfredsstillende snumulighet må være sikret. Vegbredden skal være 5,0 meter.

SKV6

Opparbeides som vist i plankart når boliger innenfor BFS1 og BFS2 med avkjørsel til vegen bygges.

Vegbredden skal være 5,0 meter.

SKV7

Opparbeides som vist i plankart når det gjøres søknadspåtlitige tiltak på de fire tilknyttede eiendommene. Vegbredden skal være 4,0 meter.

6.2. Fortau (o. SF, f. SF)

Fortau skal holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten.

6.3. Gang- og sykkelveg (o. SGS, f. SGS)

Gang- og sykkelveger skal holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten.

6.4. Annen vegggrunn – tekniske anlegg (f. SVT)

Grøfter/vegskuldre som skiller vegareal fra andre formål skal det kun etableres nødvendige tekniske innretninger, og VA-anlegg der dette er nødvendig.

§ 7 Rekkefølgekrav

7.1. Støy

Før det gis brukstillatelse til nye boenheter på eiendommene 94/109 og 94/144 skal nødvendige støytiltak være gjennomført. Støyskjermen skal være 2,6 meter høy, og må oppføres sammenhengende og tett mot underlaget.

7.2. Sanering av avkjørsler

Ved tiltak som er søknadspåtlitige for eiendommene 94/109, 91/51, 94/144, 91/56, 94/98, 91/35, 91/36 og 91/34 skal eksisterende avkjørsel saneres og ny avkjørsel etableres slik det er vist i plankartet, før tillatelse til tiltak kan bli gitt.

7.3. Lekeplass

Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal nærmeste lekeplass være opparbeidet med minimum følgende:

BLK1

Planert og opparbeidet med minimum 1 sandkasse, to benker og to lekeapparat. Lekeplassen skal også sikres med gjerder.

BLK2

Minimum 1 sandkasse, benk og et lekeapparat. Sikres med gjerde

BLK3

Minimum 1 sandkasse, benk og et lekeapparat. Sikres med gjerder.

7.4. Veger, fortau og gang- og sykkelveg

- Før det kan gis igangsettlitilatelsete innenfor BFS1 og BFS2 skal SKV4 og SKV6 med tilhørende fortau (f. SF2, f. SF3) og gang- og sykkelvei (f. SGS3) være opparbeidet.

- Før det kan gis igangsettlitilatelsete innenfor BFS4 og BFS5 skal SKV3 med tilhørende fortau (f. SF4) og gang- og sykkelvei (f. SGS4) være opparbeidet.

- Før det kan gis igangsettlitilatelsete innenfor BFS3 skal SKV5 være opparbeidet frem til aktuell avkjørsel så lenge det er sørget for tilfredsstillende snumuligheter for større kjøretøy (brøytebil, renovasjonsbil, o.l).

- Senest når antallet boenheter tilknyttet o. SKV1 overstiger 13 stk, skal vegen o. SKV1 opparbeides til regulert bredde (4,5 m).

- Senest når antallet boenheter tilknyttet i o. SKV1 overstiger 25 stk, skal o. SF1 opparbeides.

7.5. Frisikt

Før det kan gis igangsettlitilatelseter til nye boliger skal frisksoner iht. planen være opparbeidet i kryss mot fylkesvegen.

7.6. Skolekapasitet

Før det kan gis igangsettlitilatelseter til nye boliger skal skolesituasjonen være avklart. Antall boliger skal redegjøres for ved rammesøknad.

SULA KOMMUNE	
VEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN GNR. 92, BNR. 257/230, SULA KOMMUNE	
Dato:	05.01.2007
Dato for siste revisjon:	05.09.2007
Dato for planutvalet si tilråding:	18.09.2007
Dato for kommunestyre vedtak:	27.09.2007
Dato for eigengodkjenning/ stadfesting:	27.09.2007
I I medhald av plan- og bygningslova § 26 gjeld desse reguleringsvedtekter for det området som på plankartet er avgrrensa med reguleringsgrense. II I medhald av plan- og bygningslova § 25 er området regulert til følgjande formål	
1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 1) 1.1 Områder for bustader m/ tilhøyrande anlegg. 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 3) 2.1 Kjørvegveg. 2.2 Gang og sykkelveg 3. FELLESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7) 3.1 Felles parkeringsområde (FP). 3.2 Felles avkjørsle (FA) 3.3 Felles lekeplass (FL). 3.4 Felles gang og sykkelveg (GS).	
I medhald av plan- og bygningslova § 26 vert det gitt følgjande vedtekter om bruk og formgjeving av areal og bygningar innanfor planområdet. 1. BYGGEOMRÅDER 1.1 OMRÅDER FOR BUSTADER M/ TILHØYRANDE ANLEGG Område BK 1, BK 2 og BK 3 er avset til bustadformål – Heimannsbustader, med følgjande vedtekter: a. . Utnyktlingsgraden for fella BK1, BK 2 og BK 3 er set til BYA = 35 % av netto tomteareal. b. Felt BK1 kan utbyggast med heimannsbustader i 2 etasjeplan. Bustader på felt BK1 merka L5 til L12 kan byggjast i 2 etasjeplan – lfisplan på bustader merka L6, L7, L10 og L11 over Utdaale. Maks. gesimshøgdi: 7,5 meter målt frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygninga. Maks monehøgdi: 10,5 meter målt frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygninga. c. Felt BK 2 og BK 3 kan utbyggast med heimannsbustader i 2 etasjeplan. Maks. gesimshøgdi: 6,0 meter målt frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygninga. Maks monehøgdi: 9,0 meter målt frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygninga. d. For fella BK1, BK 2 og BK 3 skal det avsetlast plass til minst 1 overdekt bilplass pluss 1 bloppstillingsplass pr. bustadeining på fellesareal avset til parkering. Det avsetlast totalt 12 bilplassar i garasje under bygningar merka L6 – L7 og L10 – L11, totalt minst 72 bilplassar for helle feltet. e. Bygningar som ligger nærmaast RV 657 skal skjermast mot trafikksøy med heime i plan- og bygningslova § 27.1. (Jfr. rev. rapport støyberegning) Støyskjermtiltaka skal vere ferdigstilte før bustadane kan takast i bruk.	

Eстетіск ʊтформіng:

f. Bygningane innanfor helle feltet skal ʊтформаст ʊлк at bygningsmassa står fram som естетіск helhet med felles trekк i volum og екстерієr.

Unіversієll ʊтформіng:

g. Bygningane sı planlęysnıng ı ı. етasje og trafikkområder ʊlpassast krav ıll unіversієll ʊтформіng som passer for alle ı mogeleg grad. (Jfr. TEK/ Byggtforskrієten kap. 220,230)

2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

Off. Trafikkområde omfatтар areal for Veg nr. 01 som offentleg kjęrveveg og Gang- og sykkelveg.

a. Veg merka Veg nr. 1 er regulert som offentleg trafikkområde med ıthęyrande areal.

b. Gang- og sykkelveg er regulert merka GS.

c. Breiddє for regulert veg er fęrt på plankartet.

d. For offentleg trafikkområde skal det ı sansvar med kommunale reglar ʊтarbeıdast plan, naudsıynte snıtt og profiler som viser masseuttak, fyllıngar og skıєringar for ferdıg veg mv. Planen leggaast fram for godkjenning ı kommuna før arbeıdet kan seljast ı gang.

3. FELLESMRÅDER

Fellessområder omfatтар felles parkeringsområde (FP), felles avkjørsle (FA), felles lekeplass (FL), felles gang/sykkelvegområde (GS) og felles miljøstasjon merka (MS1) og (MS2) med følgjande vedtekter:

a. Fellesområder er felles for bustadane innanfor planen.

b. Felles parkeringsområde, parkeringsplassar og gang og sykkelveg skal vere ferdıg opparbeıdє og asfaltert før ınnfylling ı nye bustader ı felt BK1, BK 2 og BK3.

c. Felles lekeplass er regulert innanfor felt FL.

Felless lekeplass felt FL er avset som fellesareal knytta ıll regulerte bustadar innanfor planen. Felles lekeplass skal opparbeıdast med ıєkenstallasjonar som sandkasse og ıєkeıstıv ı sansvar med krava ıll unіversієll ʊтформіng ıll felles lekeplass (Jfr. TEK/ Byggtforskrієten kap. 220,230), og vere ferdıg opparbeıdє før godkjenning av brukslęyve for bustader ı felt BK1, BK 2 og BK 3.

d. Felles miljø/ containerstasjon for renovasjon merka MS1 og MS2 byggaast innanfor fellesområde.

Det byggaast vegg/ skıєrming med takoverbygg med omsyn ıll klimalіske forhold.

e. Breiddє for regulert felles gang og sykkelveg er fęrt på plankartet.

f. For regulerte fellesområder skal det ı sansvar med krava ıll unіversієll ʊтформіng og kommunale reglar ʊтarbeıdast plan med naudsıynte snıtt og profiler som viser ferdıge opparbeıdє fellesområder. Planen leggaast fram for godkjenning ı kommuna før arbeıdet kan seljast ı gang.

4. FELLESFØRESEGNER

I medhald av PBL § 28 gılder følgjande fellesforesegner:

Avkveıttak.

Avkveıting ıll RV 657 skal vere oversıktleg og trafikksıker.

Det må ıkke fyllast opp, plantast tre eller busker eller plasserast noko som kan vere sjenерande for den offentlege ferdısel. Innanfor frıskısona (dvs. arealєt mellom frıskılna og veg) skal det vere frıskıt ı ı ıєgd av 0,5 meter over planet av del ıstęyrande vegane.

Arealєt innanfor frıskısona må ıkke ha ein ıllık bruk at frıskısona på noko punkt vert hındra.

Side 2 av 2

Utskrift av underskrift

Dato 8/12-17

Jam Prsal Jan Prsal

7. 7020346 Sam & Stenoren Proton AS Oslo 2-2014 PDF

Side av

5. Egenerklæring	
Underleggende erklærer at	
☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller	
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en fornuftigvisig avgrensing av de enkelte bruksenheter	
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller	
☐ det foreligger tilatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven.	
e) Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene tabournes eller bebyggelsens felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene samsammes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealer omfatter ikke vaktmesterbolig som er utstilt til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpetett (§ 14)	
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klett egnenhet og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h) ☒ hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innefor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller	
☐ boligsesjonen er en fridlsbolig	
☐ alle boligsesjoner inngår i en samsesjon bolig	
i) ☒ det er fastslått vedtak (§ 28)	
Underleggende er kjent med at det er straffbart å avgjøre berytne uliktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	
6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummeret. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen	
a) Situasjonspen (§ 7, annet ledd)	
b) Planbegjæring over kjøller, alle etasjener og tak. På tegningene er grensene for bruksenhetsene, 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 inngyting)	
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til inngyting)	
e) Samlykke fra pantlaver ved reaksjonering (§§ 12 og 13)	
7. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)
Ålesund 12.12.17	Jan Opsal
	Jan Opsal
Eksamensvognert pantlaver (Ved reaksjonering kreves samlykke fra ekskluderingsrettet pantlaver for de seksjoner hvor samandelen er relevant)	
	

Nr. 703034a - Sam & Sammen Prokum AS, Oslo 2-2014 PDF Side 20

8. Styrets samlykke mv. ved reaksjonering	
☐ Styret samlykker til reaksjonering (§ 12), eller	
☐ Styret erklærer at samsesjonen har samlykke til reaksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift
9. Kommunens tilatelse til seksjonering/reaksjonering	
☐ Bedring er forutset	
☐ Målebrevkart for sleppgader er utarbeidet og vedlagt g)	
☒ Tilatelsen er innført nedfor	
☒ Tilatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tilatelse til seksjonering/reaksjonering er gitt for:	
Gnr 19330	Felleseier Kommun
92.230	SULA KOMMUNE
Dato	Stempel og underskrift
18.02.2018	
Noter:	
1) Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/reaksjonering og skal derfor sende begjæringen til inngyting. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.	
2) Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
3) Feil på ideell andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere.	
4) B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-samsesjon bolig, SN-samsesjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samsesjon med hele tall i teller og nevner.	
6) Sort B dersom boligseksjonen gjelder bygning. G dersom boligseksjonen gjelder grunn, eventuelt BG hvis boligseksjonen gjelder både bygning og grunn.	
7) Det er bare ettsidigheter som skal og kan inngyres som skal tas inn her. Legalt ulovlig eller ulovligseksjonen § 25 første ledd kan ikke inngyres. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg if § 25 tredje ledd. Pantrett innlagt i oppdelingsbegjæringen gir ikke nøytrumpung.	
8) Etter seksjoneringen § 12 skal styret innen tre måneder samlykke til reaksjonering. I de tilfeller hvor samsesjonen samlykke er nødvendig, innestyr styret for at samlykke er innhentet, if § 30.	
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med inngytingsgrensar.	
Plass for inngytingskart, påleggspapir mv.	
	
Dato	Underskrift
12.12.17	Jan Opsal
Nr. 703034a - Sam & Sammen Prokum AS, Oslo 2-2014 PDF Side 20	

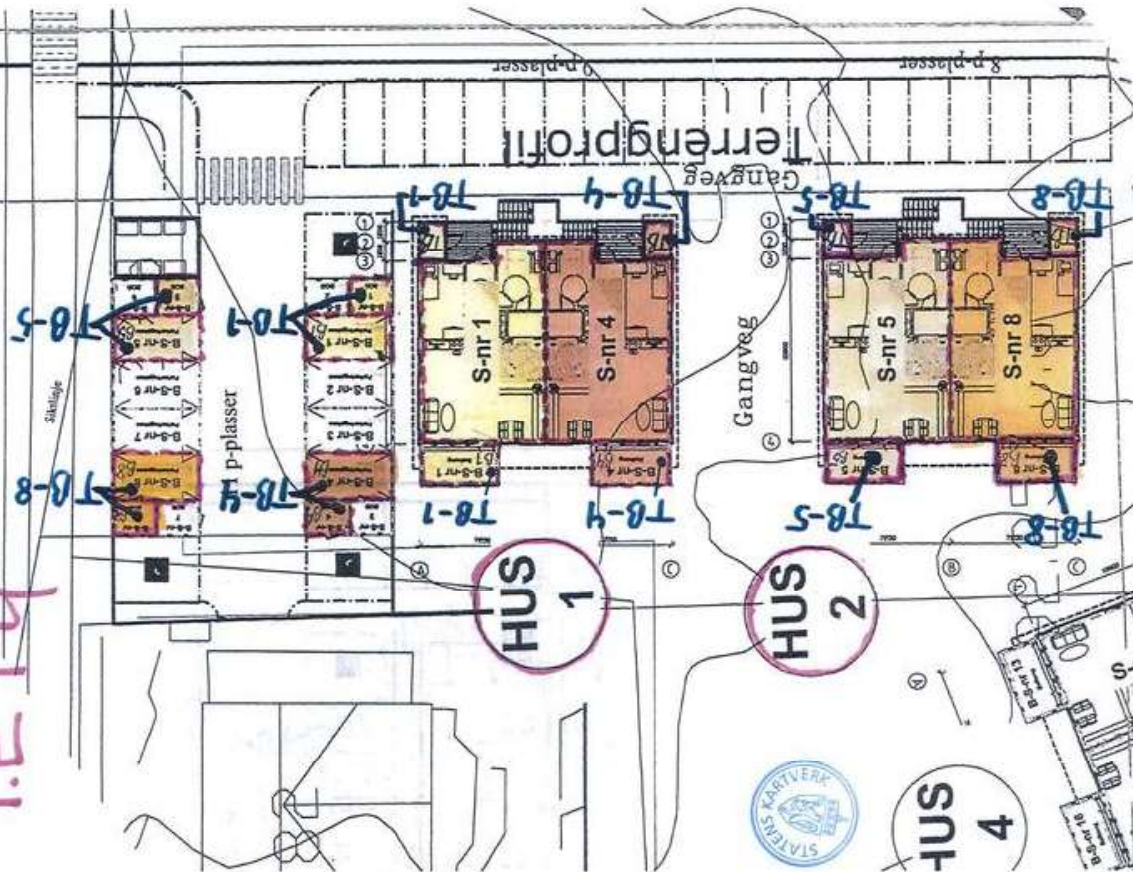
1. ETG

RV 657/Vedde

Vedlegg 1

RV 657/Vedde

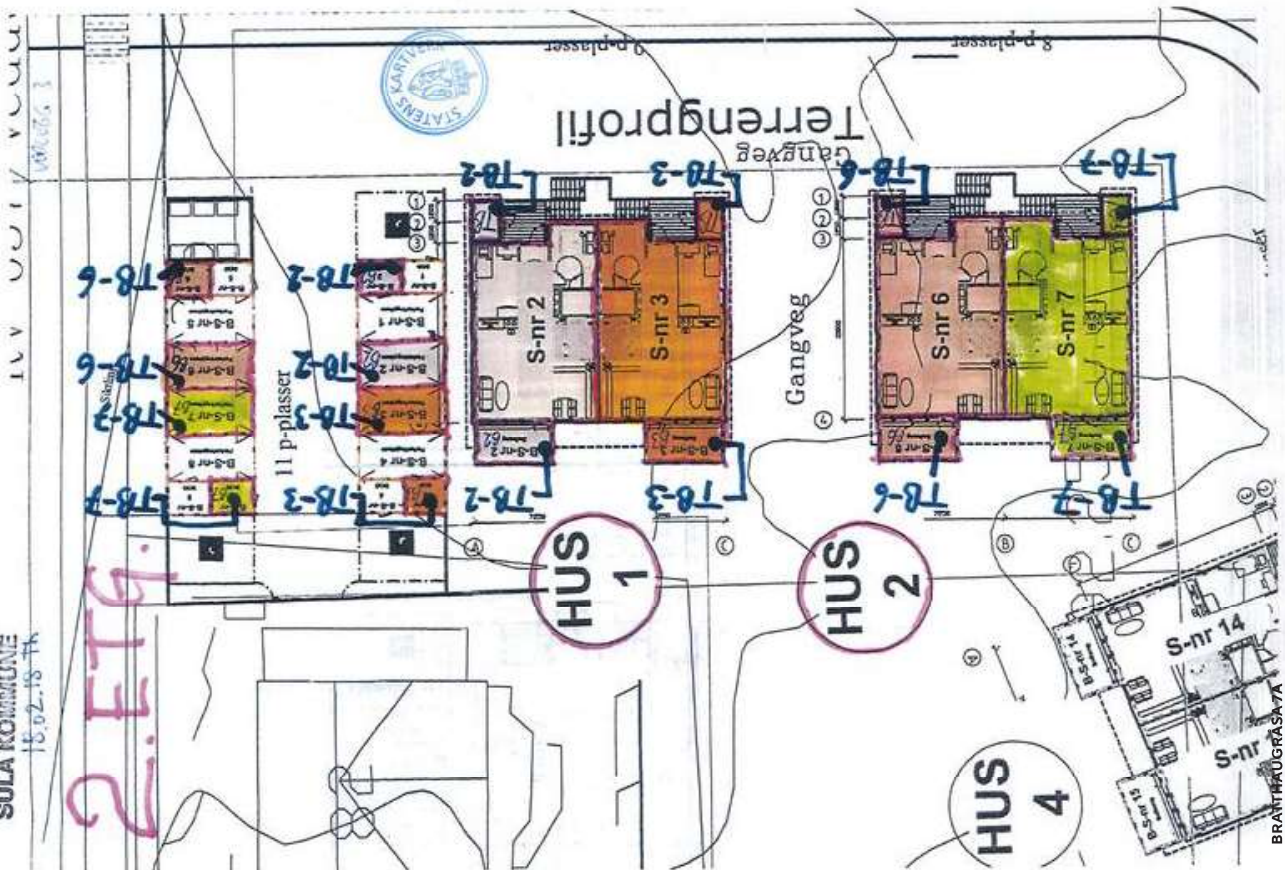
>SOL BYGG TEGNING	ØVRE HOLEN - BOLIGER
>ARBEIDSTEGNING	TILTAKSHAVER: VESTRE DISTRIKT AS
>ANBUDDSTEGNING	Seksjonering - 47ENG H. Thorsen AS
>ANMELDELSESTEGNING	TEGNER/ARBEIDER: 08.12.17
>JUST. BYGGEMELDING	PROJEKTERINGSFIRMA: 589 050
>FORELØPIG TEGNING	A. SUNDVÅG & PARTNER ARKITEKTER AS



SULA KOMMUNE

15.02.18 TH

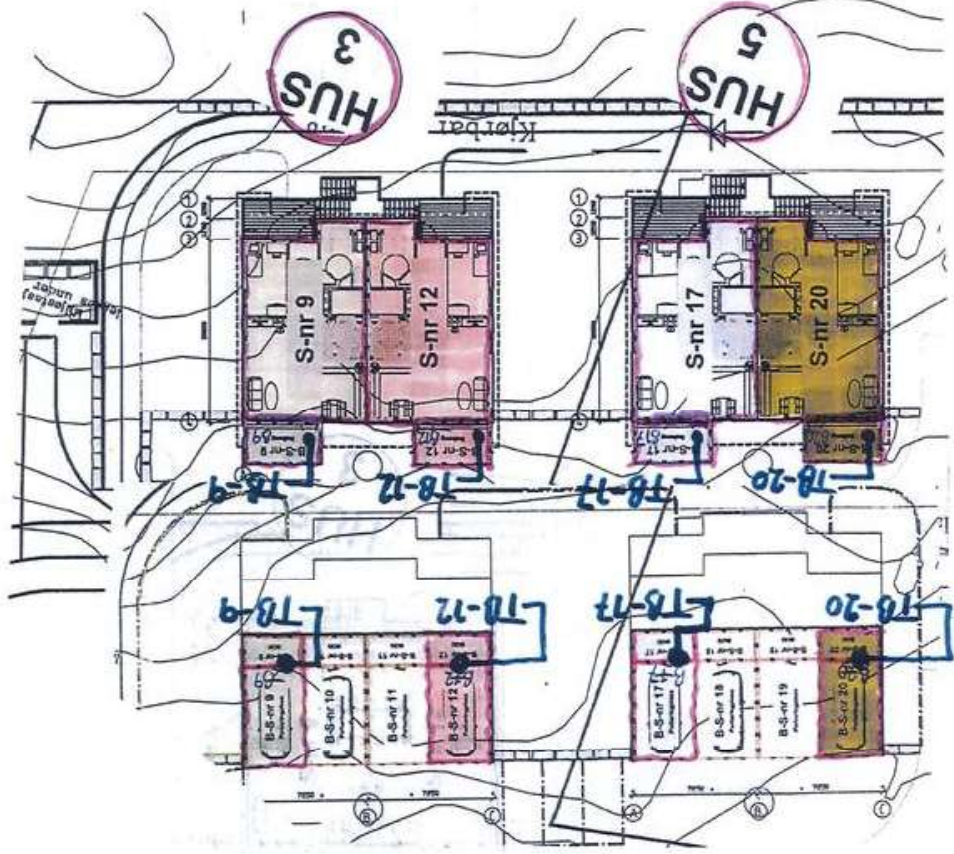
2. ETG.



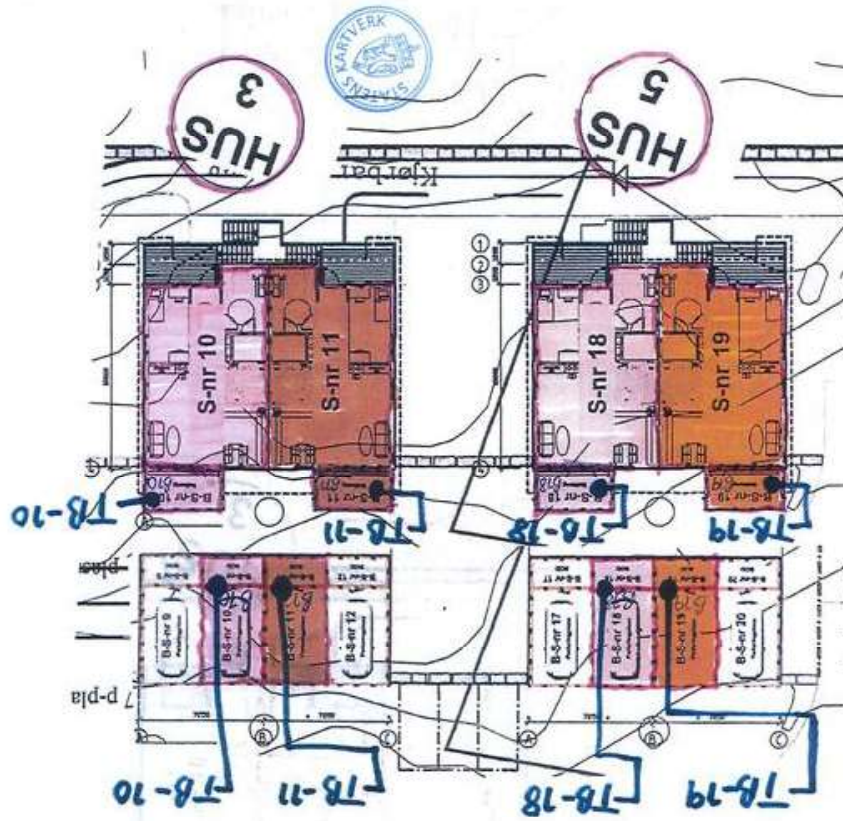
SULA KOMMUNE

15.02.18 TH

(0. ETG.)

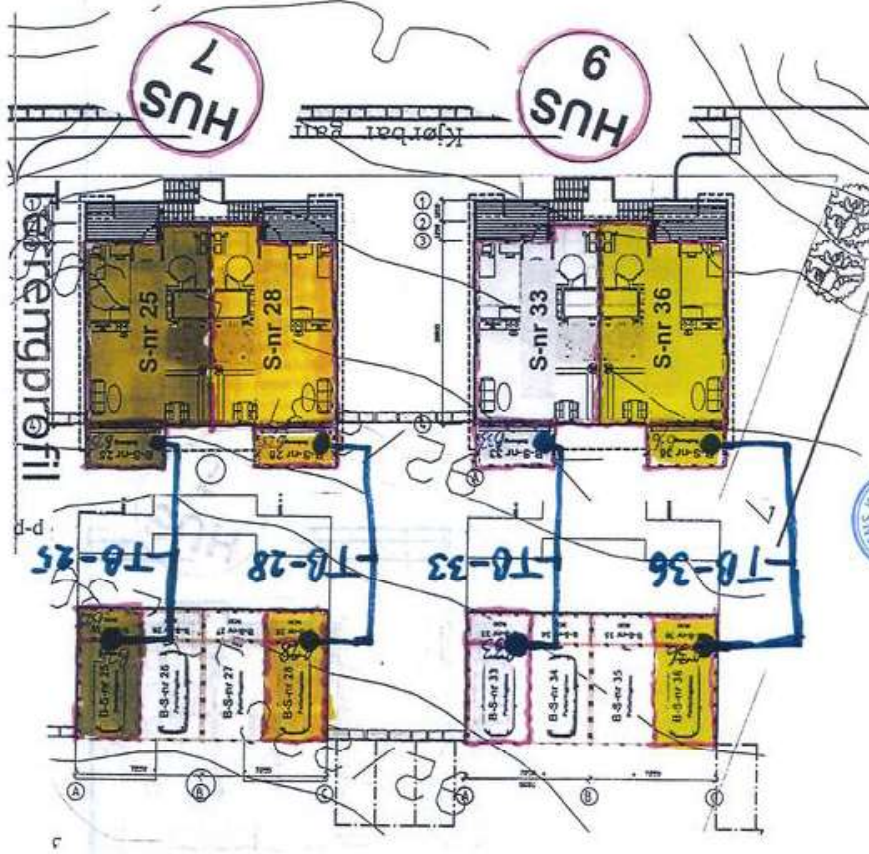


1. ETG.



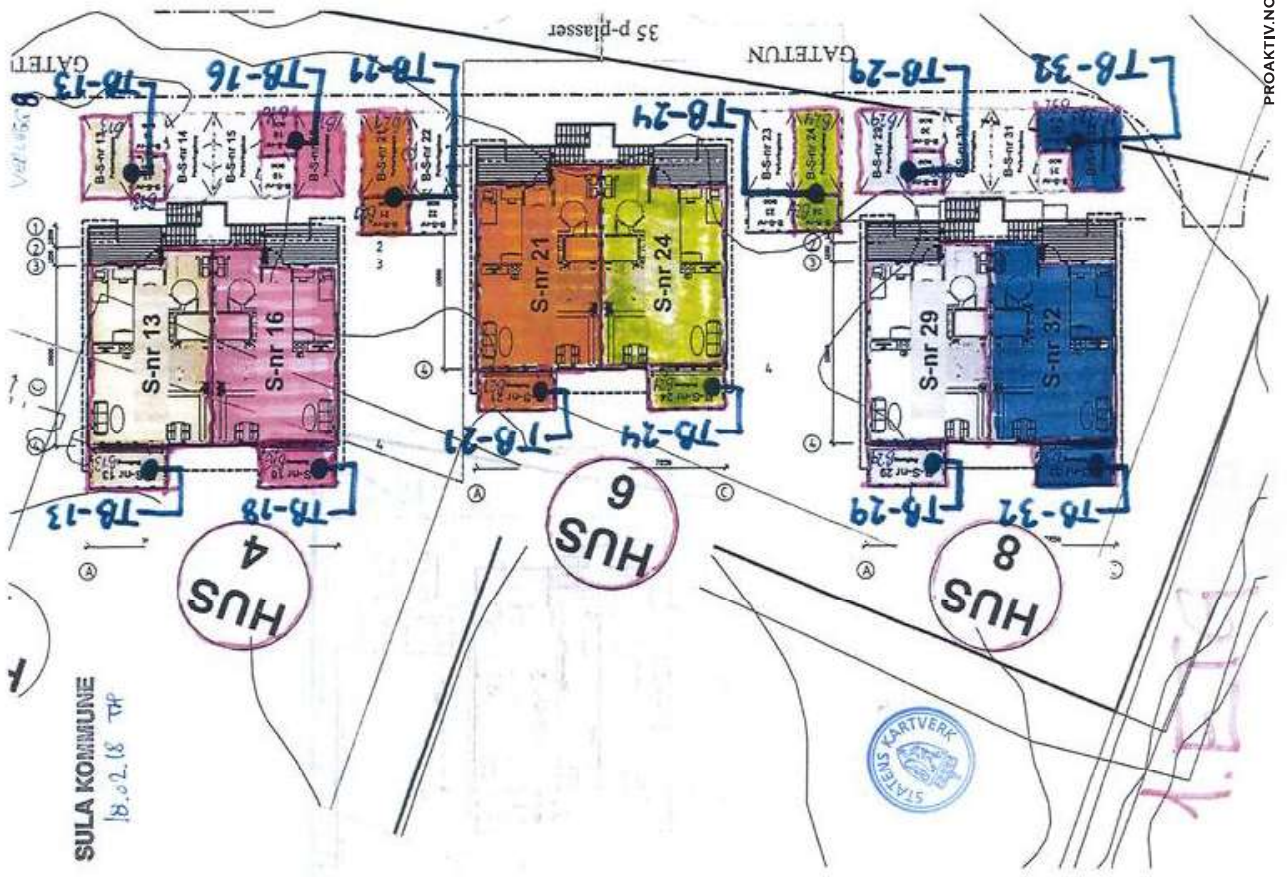
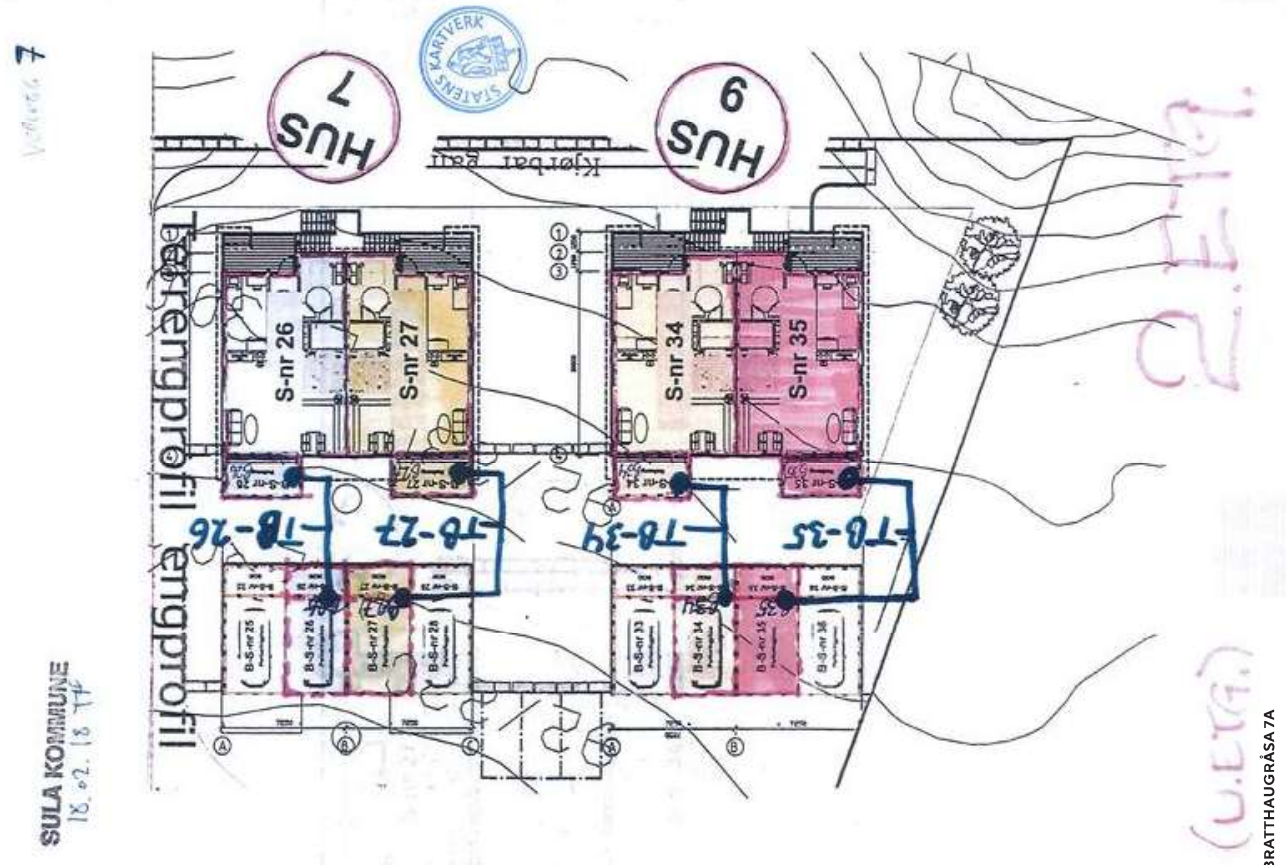
(4.ETG.)

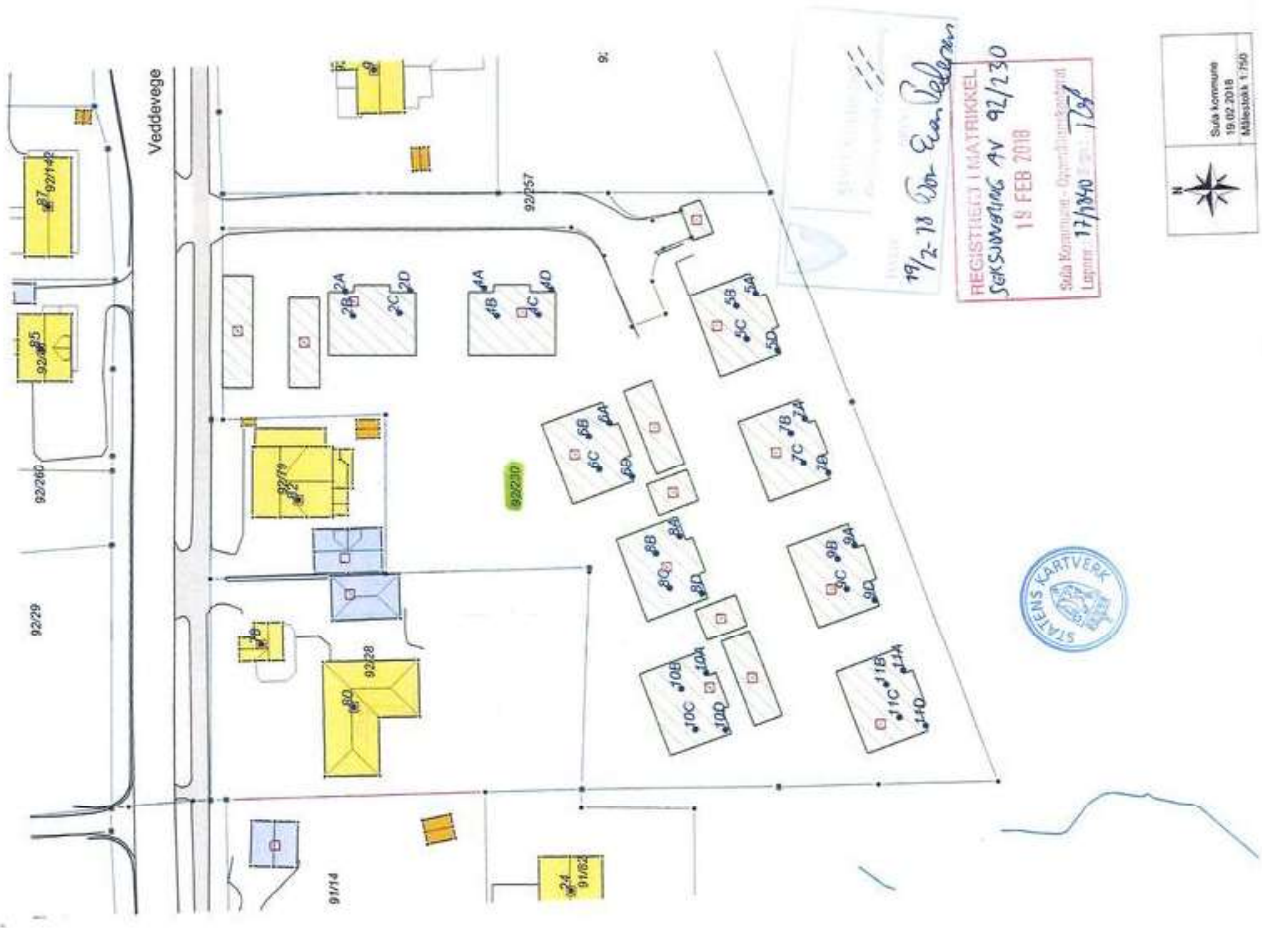
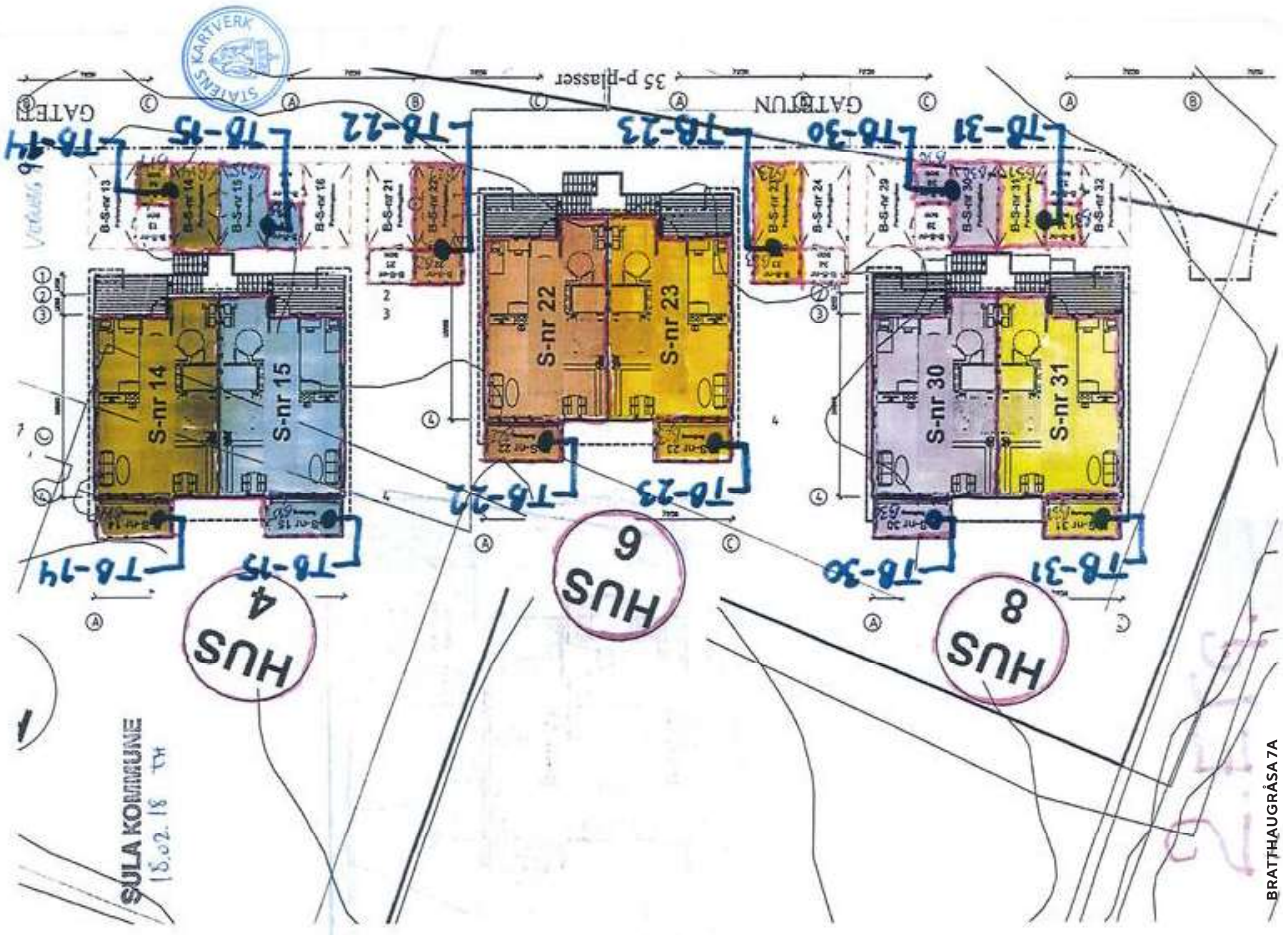
2.ETG.



(4.ETG.)

1.ETG.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nabolaget

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studentsteder. Spør medler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høy du kan by. Ikke begynn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste boerettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsrett, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligselgerforsikring dekker mot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtagelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokatbistand og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmedling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

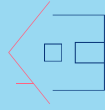
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslags eiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse. SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt: gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet i/r megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist: på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

FOR EIENDOMMEN:
Bratthaugrása 7A, 6030 LANGEVÅG. Gnr. 92, bnr. 230, snr. 17 i Sameiet Bratthaugrása, oppdragsnr.: 83260008
Mægler: Jon Kristian Røsek, mobil: 91 73 83 52, e-post: jon@proaktiv.no

Kjøpesum kr. _____

Betrag med bokstaver/kr: _____

+ omkostninger og evt. andet tilfælgjæld iht. oplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte vinning. I forbukenforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 14:00 første virkedag etter siste annonserte vinning likevel bli videreført til salget.

Eventuelle forbehold: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____.

Dersom anmet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreførdet til salger.

som en sel af salgssopgaven, og de forpligtede sig på, at selget var helt komplet salgssopgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det kommer til selgers kumar. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, inntilforristen. Untegnede er kjent med at bud og budgitt vil bli fremlagt for ligger-erregler for budgivning. Ved flere budgere var gisjendisk fullmaktt. I hverfor seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestått å firm budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gimegler beskjede pr telefon til ligger.

Budet baseres på oplysninger og salgsvilkår som fremkommer af salgsoppgave dateret:

Låneinstitusjon: _____ kr

Referanse og tlf.nr.: _____ kr

Egenkapital: _____ kr

Totalt: _____ kr

Navn: _____
 Fødselsdato: _____
 Adr.: _____
 Postnr.: _____ Sted: _____
 Til arb.: _____ Til privat: _____
 E-post: _____ Arb.: _____
 Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASION

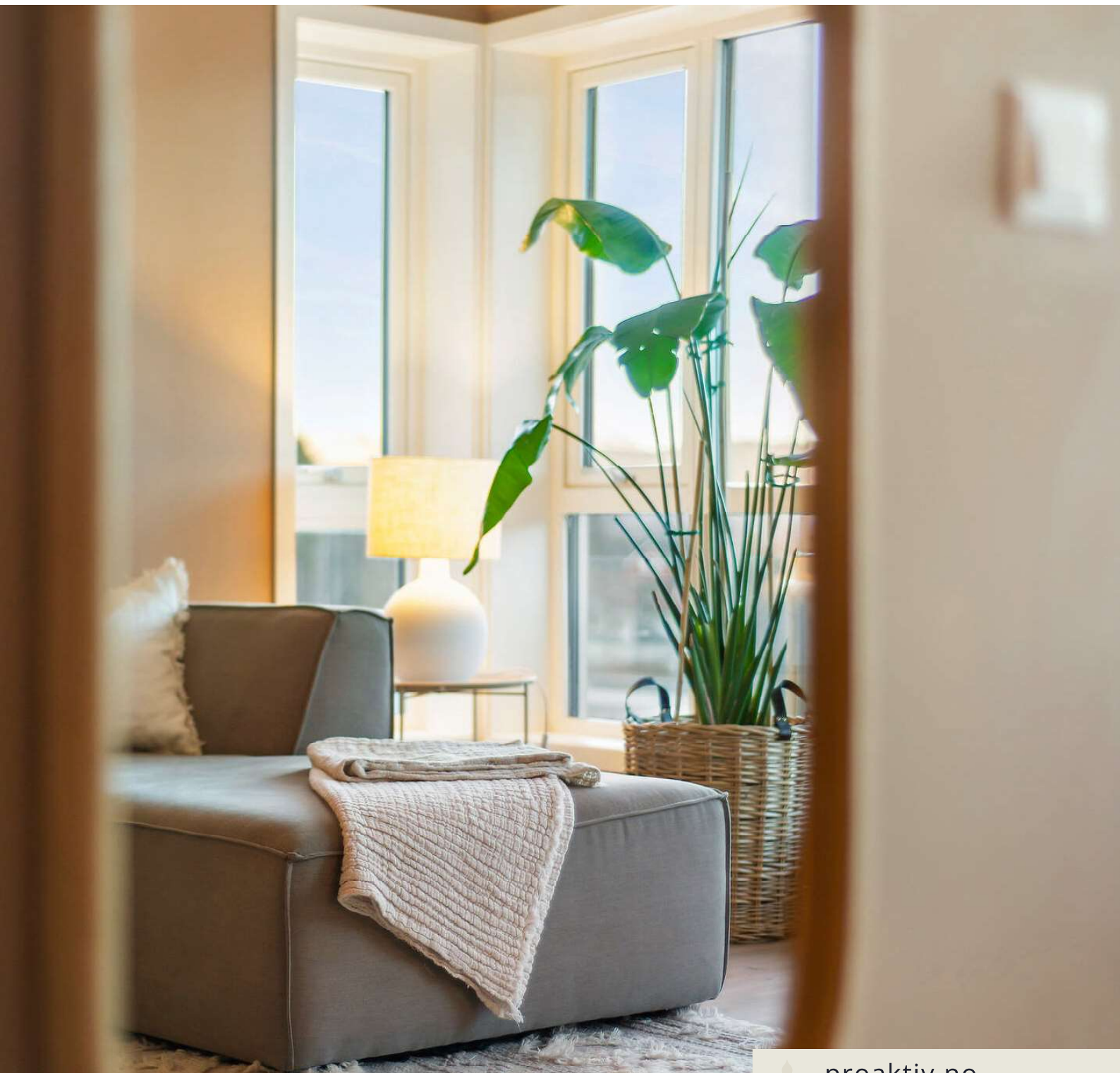
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsseieringsgruppen, Eiendoms Norge og Norges Eiendomsmedgjørbord, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsseiering § 6-3 og § 6-4. Nedforfart gir en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonen anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Aukningsreguleringssjette § 6-3 og § 6-4. Nedforfart gir en oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport vedlagt.

1. På forespørgsliste medfører oplysning om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forhold.
2. Alle bud skal indgives skriftligt til meglere, som formidler disse videre til opdragsgiver. Kravet til skriftlighed gælder også budformaliseret af notarius, aksept eller auktions salg, før formidling af bud til opdragsgiver skal medføre indhentet gyldig legitimisation og signatur fra budgiver. Kravet til legitimisation og signatur er gyldigt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger. Om e-post og SMS har informationerne i disse et tilgængeligt angår for eftertiden.

Mægleren skal så langt det er nødvendigt og muligt holde budgiverne skriftlig orienteret om nye og høvere bud og eventuelle forbehold. Mægler skal så snart som muligt bekræfte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er modtaget.

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 fremmes gjennom fullmektig.

Såger så fritt til å forkaste eller akseptere et bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig
Leder/Partner/Eiendoms
megler MNEF
91 73 83 52
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no