

Sloghaugvegen 77A

LANGEVÅG

notar



Prisantydning Kr. 2 990 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 83/89 kvm
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Sloghaugvegen 77A

Attraktiv 3-romsleilighet med trappefri adkomst, garasjeplass og svært sentral plassering i Langevåg

Adresse	Sloghaugvegen 77A 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 87 740,-
Totalpris	Kr 3 077 740,-
Fellesutgifter	Kr 800,-
BRA-i/BRA Total	83/89 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2005
Soverom	2
Etasje	1

Romslig 3-romsleilighet med garasje beliggende i sentralt område i Langevåg. Leiligheten ligger i første etasje i en 4-mannsbolig og inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og gang. I tillegg medfølger en utebod ved inngangsparti. Her er også garasjeplass i felles garasjeanlegg i underetasje av nabobygget. Utvendig ble taket skiftet i 2016. Boligen ligger sentralt i Langevåg med kort vei til skoler, barnehage, nærbutikk og turterreng samt sentrum med alle fasiliteter.

Husk å melde deg på visning - velkommen!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	39
Vedlegg	41
Budgivning	123

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





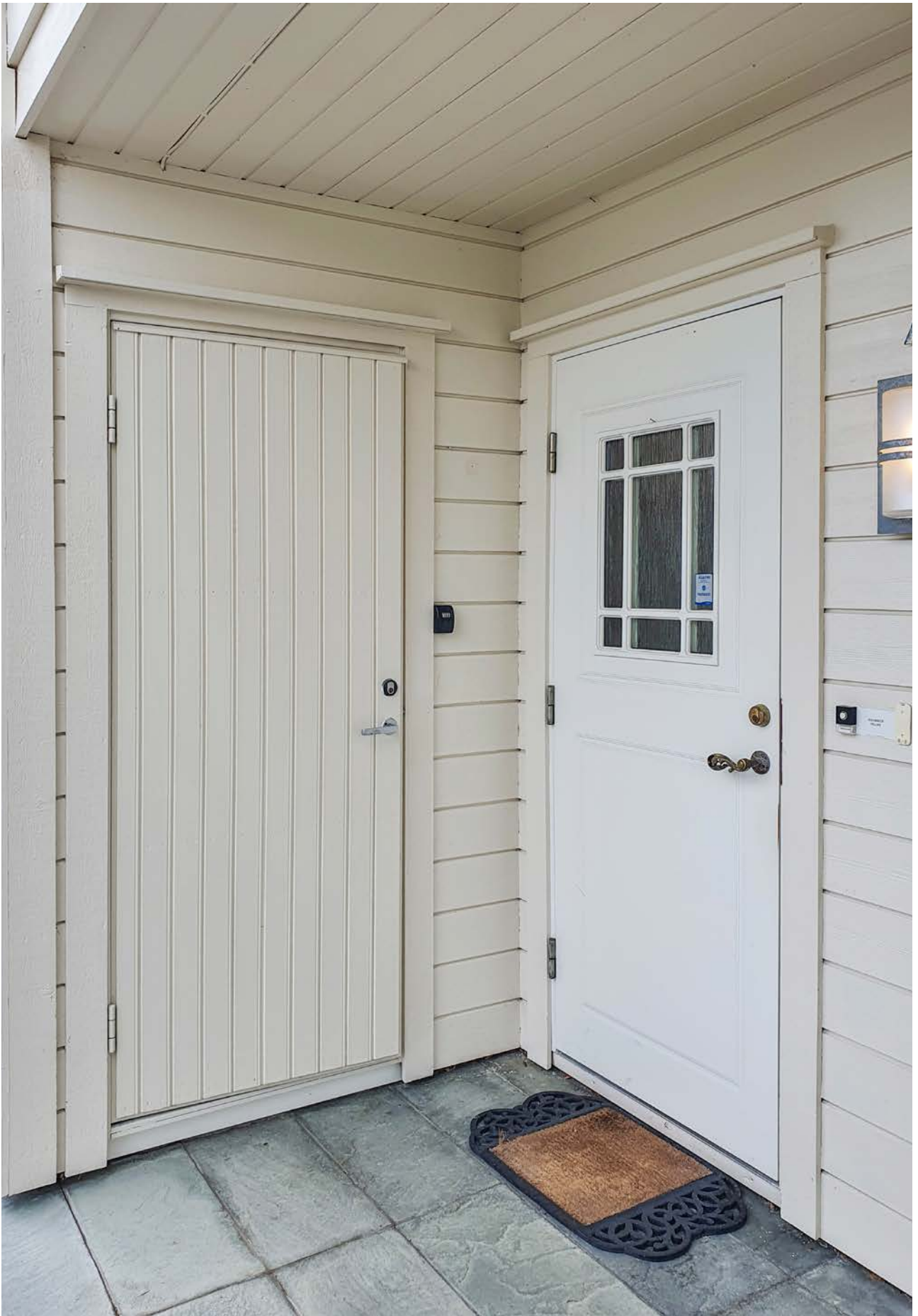
Garasjeplass i felles garasjeanlegg i underetasje av nabobygget



Parkeringsplass i garasje er på ca 12 m², men dette er ikke målbart areal grunnet ingen skillevegger mot naboparkeringer



Utebod ved inngangsparti



Inngangsdør til utebod og leilighet



Entré/gang med skyvedørgarderobe



Det er varmekabler i gang



Flistlagt bad



Det er også varmekabler på badet



Bak skyvedører er det plassert vv-bereder, fordelerskap for vann og opplegg for vaskemaskin



Kjøkken



Kjøkken



Åpen stue- og kjøkkenløsning



Det er vedovn på stue/kjøkken



Utgang fra stue/kjøkkenen til terrasse



Terrasse



Terrassen er utvidet i forhold til byggemeldt tegning



Hovedsoverom



Hovedsoverom med digital styling



Soverom 2



Fellesareal med asfaltert parkering

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Sloghaugvegen, like utenfor Langevåg sentrum, i et etablert område med eneboliger og flermannsboliger i nærheten. Beliggenheten gir enkel tilgang til skoler, barnehager, nærbutikker og turterreng.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen Djupdalen kun 6 minutters gange unna. Langevåg skule (1-7 kl.) og Sula ungdomsskule (8-10 kl.) ligger henholdsvis 1,1 km og 1 km fra eiendommen, og kan nås på omtrent 12 og 11 minutter til fots. For videregående opplæring er Borgund videregående skole og Spjelkavik videregående skole tilgjengelig cirka en 24 minutters kjøretur unna.

Dagligvarebutikker som Kiwi Langevåg og Rema 1000 Langevåg ligger kun 6 minutters gange unna, og det finnes ladepunkt for el-bil ved Devoldfabrikken, Langevåg, som ligger 5 minutters kjøring fra eiendommen.

Området er vurdert som svært trygt, og det er lite trafikk og støynivå. Turmulighetene er gode, med nærhet til skog og mark.

ADKOMST

Fra Langevåg sentrum, kjør Sloghaugvegen forbi Sula kommune. Følg veien ca 250-300 meter og du får boligen på venstre side.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sloghaugvegen 77A, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAGSNUMMER

2-0098/26

SELGER

Jens Mindor Molvær v/ salgsfullmektig June Ann Molvær Vangsnæs

MATRIKSEL

Gårdsnummer 91, bruksnummer 133, seksjonsnummer 5, ideell andel 1/1, i Sameiet Sloghaugvegen 75 med orgnr.: 988592951 i Sula kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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 den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

STRØMFORBRUK

Selger har ikke opplyst årlig strømforbruk. Kostnader vil imidlertid variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Til informasjon så gir Norgespris en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen om det foreligger en avtale. En slik avtale er med bindingstid. Utgangspunktet da er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.999 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Sameietomt som består av eksklusive tilleggsarealer knyttet til hver enkelt seksjon samt felles uteområder med parkeringsplasser etc. Situasjonsplan, hentet fra tinglyst oppdelingsbælgjering/seksjonering, som viser denne tomteinnndelingen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur og plenarealer med diverse beplantning. Det er etablert felles garasjeanlegg under det ene huset i sameiet.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

SOLFORHOLD

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

SAMEIEBRØK

84/696

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.04.2026 utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

2005

BYGGEMÅTE

Leiligheten er fra 2005 og ligger i første etasje.

Byggegrunnen er ukjent.

Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne.

Dreneringen er fra byggeåret og består av plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.

Ytterveggene er av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en valmet konstruksjon av takstoler med undertak av osb-plater. Yttertaket er teknet med Decra metallpanner fra 2016.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskilleren består av et trebjelkelag, og det er støpt plate på grunn i første etasje.

Vinduene er av treverk med 2-lags energiglass, og det er et brannvindu på soverommet mot svalgangen. Ytterdøren er en formpresset trefinerdør med glassfelt, mens verandadøren er av treverk med 2-lags energiglass.

Eiendommen har en terrasse mot sør med dels fliser og dels terrassebord. Rekkverk og levegg er i treverk.

Det er et felles garasjeanlegg oppført i betongkonstruksjoner med støpt plate på grunn og betongelement i tak. Garasjen har leddport av aluminium.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon av takstoler med undertak av osb-plater. Takkonstruksjon er ikke inspisert av takstmann-tilgang fra annen boenhet.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 29.04.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Hjemmelshavers navn: Jens Mindor Molvær.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Sameie:

2016:

- Yttertak er tekket med Decra metallpanner fra 2016.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel med vedtatt ikrafttredelse den 30.04.2015 så ligger eiendommen i et område avsatt til følgende arealbruk:

- Delareal: 1999 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse - Nåværende

REGULERINGSPLAN

Området der denne eiendommen ligger er underlagt følgende planer:

1. Reguleringsendring for eit område kring Olafsminde i Langevåg sentrum. Eldre reguleringsplan med ikrafttredelse den 10.09.1998.

Reguleringsformål:

- Byggeområde - Konsentrert småhusbebyggelse
- Trafikkområde - Vei

2. MVE - for eit område, B6, ved Sloghaugvegen. Regplan for eit område kring Olafsminde. Mindre reguleringsendring med i krafttredelse den 11.03.2003.

- I henhold til denne planen er det innregulert en ikke opparbeidet vei nord for eiendommen.

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 29.04.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

OMRÅDEANALYSE

I følge Områdeanalyse datert 29.04.2026 så er det registrert 9 berørte datasett på eiendommen:

- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder
- Vernskog

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

KULTURMINNERAPPORT

I følge Kulturminnerapport datert 29.04.2026 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

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

MER INFORMASJON

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart, reguleringsplanforslag, områdeanalyse og kulturminnerapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune.

OPPVARMING

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Boligen har varmekabler i gang, stue, kjøkken og bad, samt en vedovn i stuen.

Det ble sist utført feiing av skorstein den 03.06.2024. Da ble det registrert lite sot. Hyppighet for feiing var tidligere hvert andre år, men dette er nå endret til hvert femte år. Hyppighet avhenger av hvor mye man fyrer. Tilsyn med fyringsanlegget ble sist utført den 03.03.2016. Hyppighet for tilsyn er nå registrert til hvert sjetten år. Tiltakshistorikk

røykløp og tiltakshistorikk bruksenhet følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Salgsfullmektig er usikker på om det er installert Internett/ fiber i leiligheten.

PARKERINGSFORHOLD

Felles garasjeanlegg med 8 biloppstillingsplasser under det ene huset. I tillegg er det opparbeidet 8 utvendige biloppstillingsplasser på tomten. Seksjonen disponerer en biloppstillingsplass i garasjen og en på tomten. Det er ikke installert el-billadere på parkeringsplassene.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, jfr. vedlagte Vegstatuskart.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning fem til offentlig påkoblingspunkt. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og flermansboliger i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst. Det er kort vei til skoler, barnehage, nærbutikk og turterreng.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Langevåg skule (1-7 kl.)
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Djupdalen som ligger ca 6 minutters gange/0,5 km fra eiendommen. Her passerer linje 4.

ADGANG TIL Utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder adgang til utleie. Leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn. Boligen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som

leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BOLIBYGG/LEILIGHET

Det foreligger en ferdigattest datert 21.10.2011 knyttet til nybygg/firemannsbolig - gnr 91, bnr 133, snr 5-8 i Sula kommune.

Det foreligger også byggemeldte/godkjente tegninger, men det er avvik fra disse;

1. Innvendig/inntegnet bod er fjernet og arealet er per i dag innlemmet som en del av stue. Det samme gjelder en garderobehuk opprinnelig inntegnet på hovedsoverom. En inntegnet garderobehuk med adkomst fra gang/hall er i dag istedenfor innlemmet som en del av hovedsoverom. Det er altså foretatt en bruksendring som krever godkjennelse fra kommunen. Endringen er ikke omsøkt.

2. Veranda/terrasse er utvidet i forhold til tegning. Endringen er ikke byggemeldt. Utvidelsen er foretatt på seksjonens eksklusive tilleggsareal.

Kopi av relevante byggemeldte/godkjente tegninger med tilhørende ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

BOLIGBYGG/GARASJE

Det foreligger en ferdigattest datert 20.07.2004 knyttet til nybygg/firemannsbolig - gnr 91, bnr 133, snr 1-4 i Sula kommune.

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

Kopi av relevante byggemeldte/godkjente tegninger med tilhørende ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

TIL INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

INNHold

LEILIGHET

BRA-i 83 kvm: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang og 2 soverom.

BRA-e 6 kvm: Utebod.

TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal.

GARASJE

BRA-e: Garasje. Parkeringsplass på ca 12 m², men ikke målbart areal grunnet ingen skillevegger mot naboparkeringer.

LOVLIGHET

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Blant annet så er en innvendig bod fjernet og innlemmet som en del av stue. Det er ikke søkt kommunen om bruksendring. Se for øvrig salgssoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med ventilatorhette med avtrekk ut over integrert komfyr, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgssoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger og takessplater i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med massasjedyser og skyvedør, veggmontert toalett og benk med stålservant. Det er ventilasjon og høyttaler i himling. Bak skyvedører er det plassert vv-bereder, fordelerskap for vann og opplegg for vaskemaskin.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser. Det er flis med varmekabler i gang, samt varmekabler i gulv i stue og kjøkken.

Vegger: Malte/tapetserte vegger.

Himling: Takessplater.

INNVENDIGE DØRER

Det er innvendige formpressa fyllingsdører i boligen.

VEDFYRING

Det er installert vedovn på stue, tilknyttet elementpipe fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad og ventilatorhette på kjøkken. For øvrig er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: 200 liter vv-bereder fra byggeår, plassert i bad.
- Andre VVS-installasjoner: Det er montert utvendig vannutkast.
- EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

Det foreligger en tilsynsrapport fra Elsikkerhet Møre AS datert 07.03.2011. Det ble ikke avdekket feil eller mangler under dette tilsynet.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVEDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe stedvis hakk og riper i parkettgulv. Det er sprekker i flisfuger og "bom" i fliser i gang foran inngangsdør.

Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss i toalett. Det er påvist riss i overflate på toalettsskål.

Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Integrert komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap på kjøkken medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

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

hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 24 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Garasje.

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang og 2 soverom.

BRA-e: 6 m² Utebod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal.

IKKE MÅLBARE AREALER

Parkeringsplass i garasje er på ca 12 m², men dette er ikke målbart areal grunnet ingen skillevegger mot naboparkeringer.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

VERDITAKST

Kr 3 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 333,- for år 2026 (NB! Lav prognose, jfr. info nedenfor)

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer inneværende år.

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp
- Vann
- Renovasjon
- Feiing

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for 2025 var kr 17 514,-. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er registrert vannmåler i boligen, og avgiften vil derfor variere i takt med forbruket. Målernummer 2281703. Sula kommune har ordinært 4 betalingsterminer for kommunale avgifter pr. år, men en kan søke om å få månedlig fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

Bingsakort: 600 kg per år for privathusholdninger. Ved eierskifte skal kortet overleveres til ny eier. Eierskifte gir ikke ny kvote for inneværende år. Erstatningskort koster p.t. kr 250,-.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 051,- for år 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene).

FELLESKOSTNADER

Kr. 800,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Brøyting, felles husforsikring, strøm fellesareal etc.

I følge opplysninger fra styret så er det ikke planlagt endringer i felleskostnadene per 08.05.2026.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 817 621,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på beregnet markedsverdi pålydende kr 3 270 484,- har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 87 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 077 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2004/6843-2/58 07.05.2004

ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/696

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 8

2008/918442-1/200 12.11.2008 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2003/12013-2/58 05.09.2003

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 91 BNR: 5

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1531 GNR: 91 BNR: 133

Dvs: Jfr. Skjøte datert 06.08.2003/tinglyst 05.09.2003; Eiendommen skal ha rett til å gå over eiendommen 91/5 med vann og avløp i lukkede ledninger og å vedlikeholde disse.

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

GRUNNBOKSDATO

07.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

20990979/21

OM SAMEIET

Sameie består av 8 ideelle andeler i gnr 91 og bnr 133 i Sula Kommune. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det kan imidlertid gjøres nærmere avtale om at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin del av tomten.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser på eiendommen.

Enhver sameier har automatisk medlemskap i sameie. Sameie kan gi fullmakt til styret for å organisere og bestille felles tjenester som snøbrøyting, forsikring av boligmassen, vedlikehold etc. Styret består av fire personer som velges av seksjonseierne. To medlemmer av styret velges for to år, to for ett år (gjelder første valg). Deretter velges styremedlemmer for to år av gangen. Maks to styremedlemmer kan skiftes ut per valg.

Sameie velger i fellesskap et forsikringsselskap som skal forsikre hele boligmassen.

ANDEL FORMUE

Felles formue for sameiet utgjør kr. 34 065,- per 08.05.2026. Fordelt på 8 seksjoner utgjør dette ca kr. 4 258,- per seksjon.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 0,- per 08.05.2026

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ingen felles lån per 08.05.2026.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge opplysninger fra styret så er det ikke utarbeidet noe regnskap/budsjett for sameiet per 08.05.2026.

STYRELEDER

Åshild Johanne Hildre Brandal

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til å på samme vilkår tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som kjøper.

DYREHOLD

Styret opplyser at dyrehold er tillatt i sameiet per i dag.

TIL INFORMASJON

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

Jfr. gjeldende vedtekter vedtatt den 20.02.2006;

§8 Sameierne har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikehold må til en hver tid være slik at bruksenhetene er i god og forsvarlig stand. Det kan utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesarealer. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen utvendig, og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.

§9 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til å på samme vilkår tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som kjøper.

§16 De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesareal de har enerett til bruken av. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett av arealer som de etter nærværende bruksavtale er ilagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom de har enerett til bruken av. Ordninger etablert iht. denne avtale, kan ikke endres uten samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

MER INFORMASJON

Komplette vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med at det foreligger noen husordensregler for sameiet.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Dugnad en gang i året/hver vår. Høytrykkspyling, rydding utenfor husa og maling om det er nødvendig. Dette er litt av det sameiet gjør, men de avtaler på det årlige sameiemøtet hva som må gjøres. Alle må bidra. Hver leilighet har også ansvar for å klippe fellesplenen. Som regel 3 uker sammenhengende på sommeren. Liste blir utdelt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no
Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 37 500,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

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

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger bolig
- Ferdigattest bolig
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasjeanlegg
- Ferdigattest garasjeanlegg
- Tiltakshistorikk røykløp
- Tiltakshistorikk bruksenhet
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Kommunep plankart
- Regulerings plankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

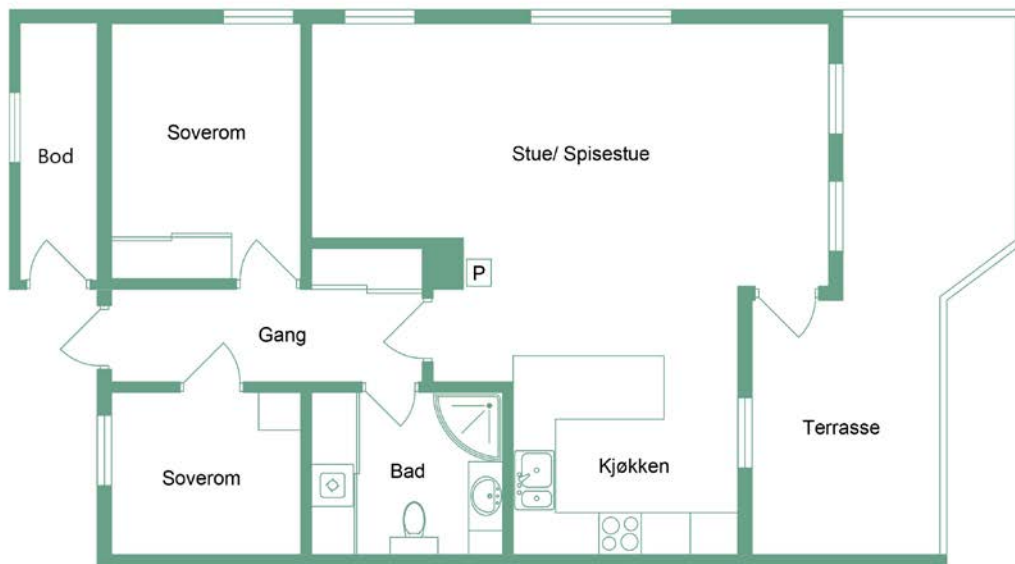
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Sloghaugvegen 77A

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SLOGHAUGVEGEN 77A


- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger bolig
- Ferdigattest bolig
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasjeanlegg
- Ferdigattest garasjeanlegg
- Tiltakshistorikk røykløp
- Tiltakshistorikk bruksenhet
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Kommunepunkart
- Reguleringspunkart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Sloghaugvegen 77 A, 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 # gnr. 91, bnr. 133, snr. 5

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 18872-2052

Eiendomsverdi ref nr: U05891

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

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



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland
Uavhengig Takstingeniør
roger@moretakst.no
901 34 242



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 bygnings sakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygnings sakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 2005 og ca 21 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi. Leiligheten er beliggende i 1. etasje, det er terrasse mot sør, overbygd inngangsparti og utebod mot nord.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med Decra metallpanner fra 2016.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Valmet takkonstruksjon av takstoler med undertak av osb-plater.
Vinduer av treverk med 2-lags energiglass. Det er brannvindu EI-30 på soverom mot svalgang mot nord.
Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass.
Terrasse mot sør på ca 24 m². Det er dels fliser på gulv, dels terrassebord. Rekkverk og levegg av treverk.
Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling. Det er flis og varmekabler i gang. Varmekabler i gulv i stue og kjøkken.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i 1. etasje.
Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.
Det er innvendige formpressa fyllingsdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med massasjedyser og skyvedør, veggmontert toalett, benk med stålservant, ventilasjon og høyttaler i himling. Vv-bereder, fordelskap for vann og opplegg for vaskemaskin er plassert bak skyvedør i badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
Det er avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad, ventilatorhette på kjøkken. Naturlig ventilasjon forøvrig med spalteventiler i vinduer.
Det er montert utvendig vannutkast.
200 liter vv-bereder fra byggeår i bad.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.
Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne.
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplantning. Det er etablert felles garasjeanlegg under ene huset. Sameietomt med felles uteområder.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

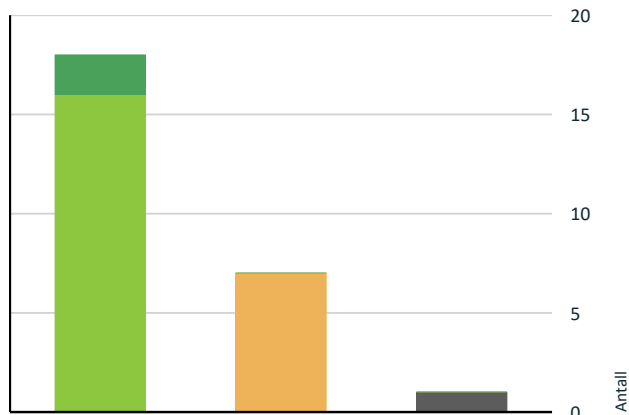
Opprinnelig bod i leiligheten er del av stue.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

2005

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med Decra metallpanner fra 2016. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taketkan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tilstandsgrad er utifra alder og type taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon av takstoler med undertak av osb-plater. Takkonstruksjon er ikke inspisert av takstmann- tilgang fra annen boenhet.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass. Det er brannvindu EI-30 på soverom mot svalgang mot nord.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør på ca 24 m². Det er dels fliser på gulv, dels terrassebord. Rekkverk og levegg av treverk. Noe overflateslitasje.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og takesplater i himling. Det er flis og varmekabler i gang. Varmekabler i gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe stedvis hakk og riper i parkettgulv. Det er sprekker i flisfuger og "bom" i fliser i gang foran inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med massasjedyser og skyvedør, veggmontert toalett, benk med stålservant, ventilasjon og høytaler i himling. Vv-bereder, fordelerskap for vann og opplegg for vaskemaskin er plassert bak skyvedører i badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, takessplater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker i gulv (ene sluken er hjelpesluk tilknyttet hovedsluk), smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med massasjedyser og skyvedør, veggmontert toalett, benk med stålservant, ventilasjon og høytaler i himling. Vv-bereder, fordelerskap for vann og opplegg for vaskemaskin er plassert bak skyvedører i badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss i toalett.

Det er påvist riss i overflate på toalettskål.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettskål bør undersøkes nærmere av rørlegger i forhold til riss/sprekker.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad, ventilatorhette på kjøkken. Naturlig ventilasjon forøvrig med spalteventiler i vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra byggeår i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2005

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. En automatkurs (varmekabler stue) er fjernet fra sikringskap, men varmekabler fungerer. Det er ikke forevist samsvarserklæring og sluttkontroll på utført arbeid. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. En automatkurs (varmekabler stue) er fjernet fra sikringskap, men varmekabler fungerer. Det er ikke forevist samsvarserklæring og sluttkontroll på utført arbeid. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplantning. Det er etablert felles garasjeanlegg under ene huset. Sameietomt med felles uteområder.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2005

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Felles garasjeanlegg med 8 biloppstillingsplasser under ene huset. Garasjen er oppført i betongkonstruksjoner med støpt plate på grunn og betongelement i tak. Leddport av aluminium med elektrisk portåpner. Innlagt strøm med eget sikringsskap. Vannutkast. Seksjonen disponerer en biloppstillingsplass i garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/83 m²

Leilighet: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Gang, Bod

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

3-roms leilighet i mindre sameie beliggende i Sloghaugvegen like utenfor Langevåg sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og flermannsboliger i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst. Det er kort vei til skoler, barnehage, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sloghaugvegen 44D ,6030 LANGEVÅG 92 m ² 2013 3 sov	29-04-2024	3 890 000	3 890 000		3 890 000	42 283
2 Sloghaugvegen 46B ,6030 LANGEVÅG 92 m ² 2013 3 sov	23-02-2026	3 600 000	3 600 000		3 600 000	39 130
3 Sloghaugvegen 44C ,6030 LANGEVÅG 86 m ² 2013 2 sov	14-02-2022	3 300 000	3 300 000		3 300 000	38 372
4 Sloghaugvegen 75A ,6030 LANGEVÅG 77 m ² 2004 2 sov	19-02-2025	3 100 000	3 100 000		3 100 000	37 349
5 Øvre Råsa 58C ,6030 LANGEVÅG 77 m ² 2013 2 sov	25-01-2022	2 650 000	2 650 000		2 650 000	34 416
6 Sloghaugvegen 46C ,6030 LANGEVÅG 91 m ² 2013 2 sov	12-01-2021	3 290 000	3 000 000		3 000 000	32 967

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 670 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

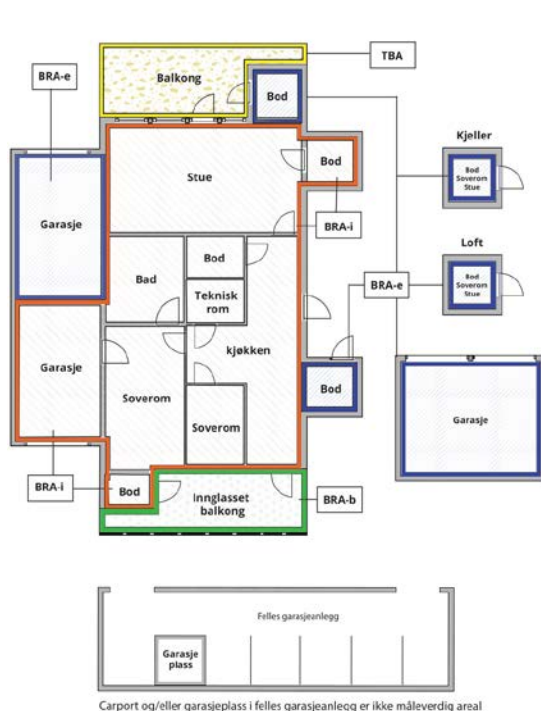
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	83	6		89	24
SUM	83	6			24
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod i leiligheten er del av stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Parkeringsplass på ca 12 m² men ikke målbart areal grunnet ingen skillevegger mot naboparkeringer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Roger Birkeland June Vangsnes Terje Molvær	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	91	133		5	1999.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sloghaugvegen 77 A

Hjemmelshaver

Molvær Jens Mindor

Kommentar

Sameietomt. Arealet gjelder for hele sameiet.

Eierandel

84 / 696

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sloghaugvegen like utenfor Langevåg sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og flermannsboliger i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst. Det er kort vei til skoler, barnehage, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur og plenarealer med diverse beplanting. Det er etablert felles garasjeanlegg under ene huset.

Sameietomt med felles uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader kr 800,- pr mnd inkl felles forsikring, strøm i fellesareal etc. Seksjonseiere betaler egne kommunale avgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2026	Ikke utfylt- salg ved fullmakt.	Gjennomgått	3	Nei
Infoland.no	28.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner	29.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	29.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	05.08.2003		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere 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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges 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 gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** 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 TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 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 tilbud for en 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.

PRESISERINGER

- 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 (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: 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 BOENHETER

- 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 innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 18872-2052

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 23 av 24

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UO5891>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0098/26	
Selger 1 navn	
June Ann Molvær Vangsnes	
Gateadresse	
Sloghaugvegen 77A	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jens Mindor Molvær	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 2-0098/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
June Ann Molvær Vangsnes	cae40ee826b709065ff2f 52f04b613fe96c3f952	29.04.2026 10:20:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0098/26

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

Nabolagsprofil

Sloghaugvegen 77A - Nabolaget Langevåg sentrum - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Djupdalen Linje 4	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	46 min 🚗

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	11 min 🚶 1 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	24 min 🚗 17.4 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	24 min 🚗 18.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Devoldfabrikken, Langevåg	5 min 🚶
-----------------------------	---------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

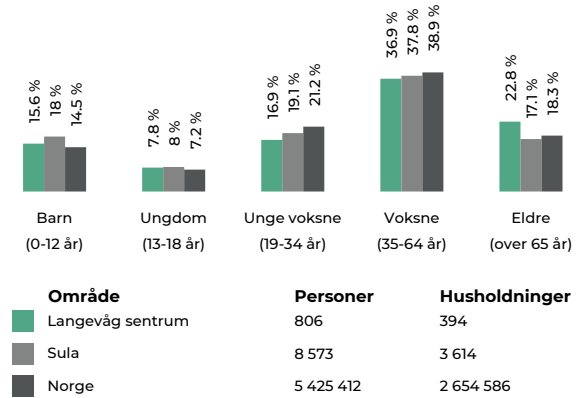
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vasset barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min 🚶 0.8 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 86 barn	10 min 🚶 0.9 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 111 barn	11 min 🚶 1 km

Dagligvare

Kiwi Langevåg PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Rema 1000 Langevåg	6 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

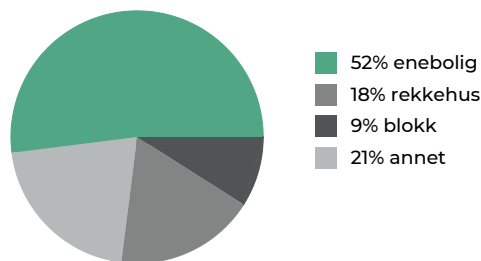
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

🏠 Molvær skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
🏠 Vasset idrettsanlegg	8 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	0.6 km
🏃 Aktiv Trening Langevåg	6 min 🚶
🏃 Crossfit Langevåg	8 min 🚶

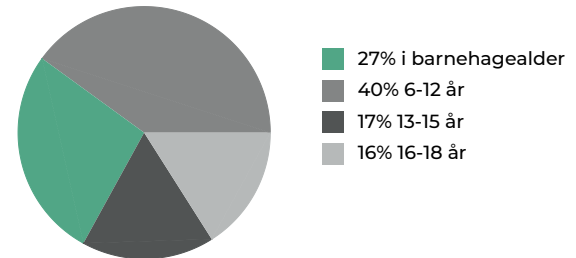
Boligmasse



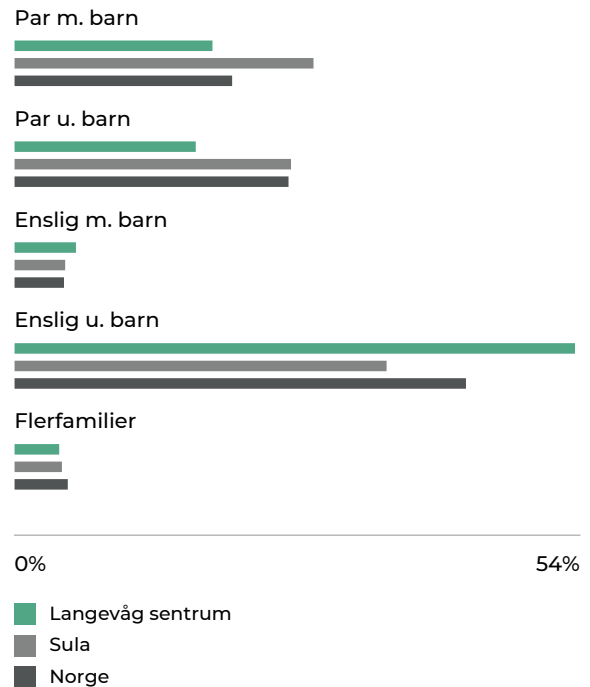
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	23 min 🚶
📍 Apotek 1 Langevåg	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

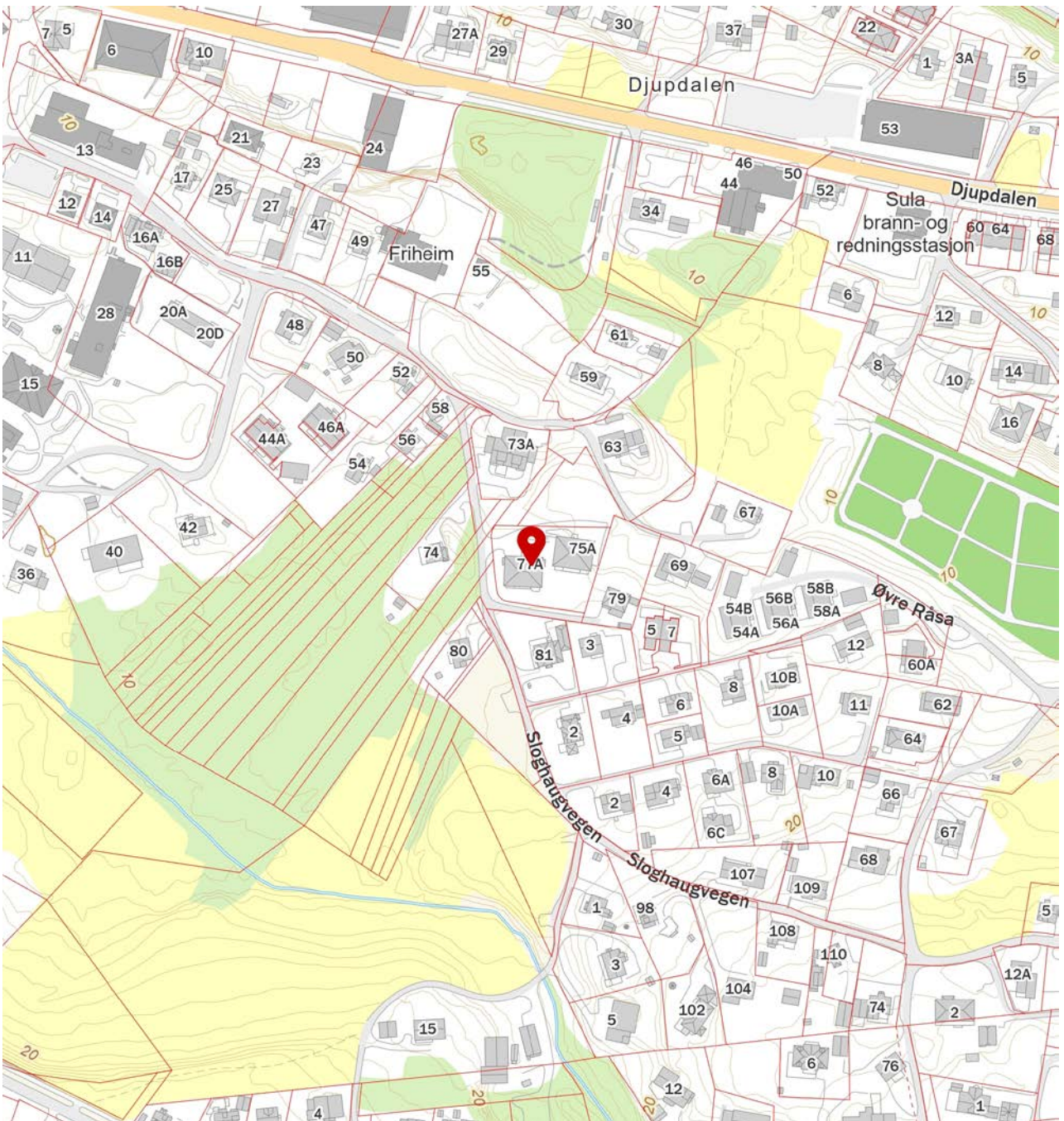
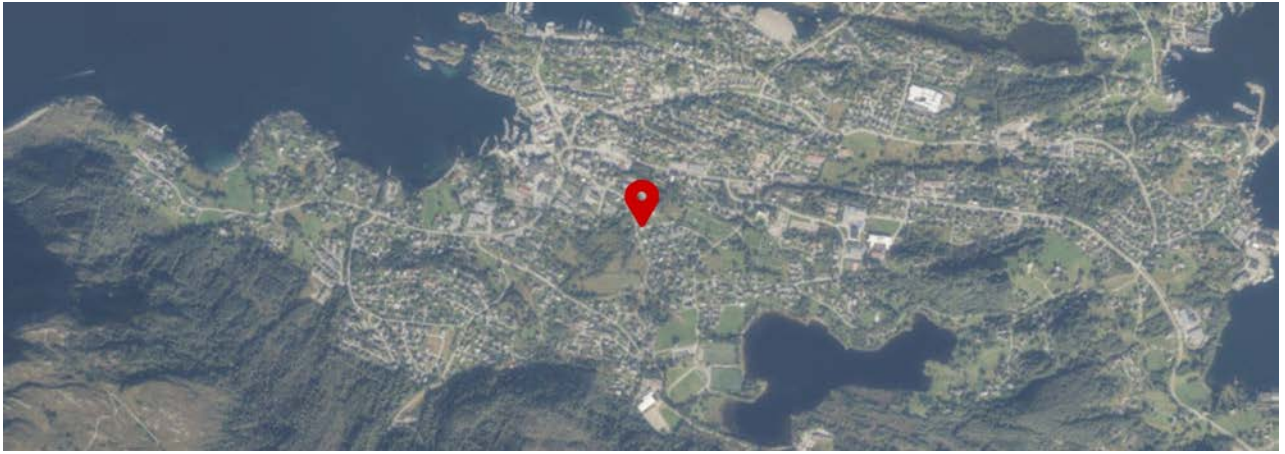


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

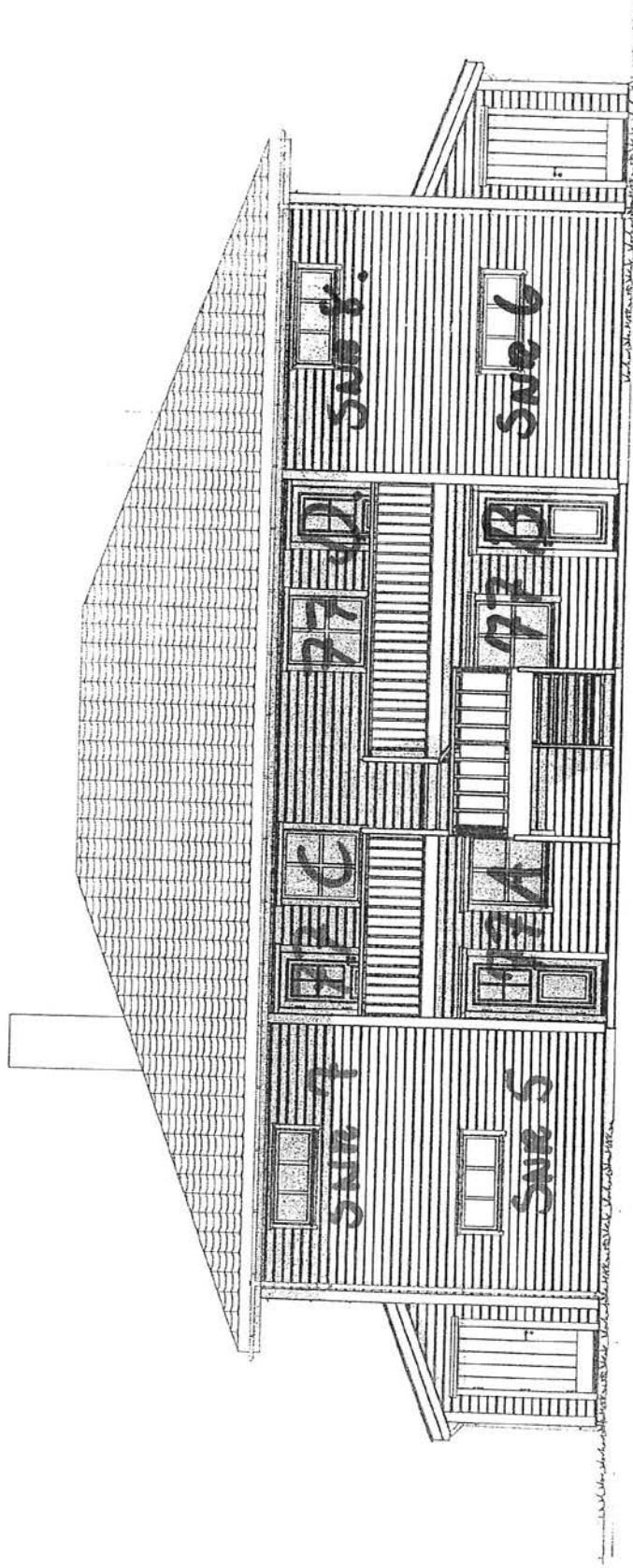


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Blokk 2.

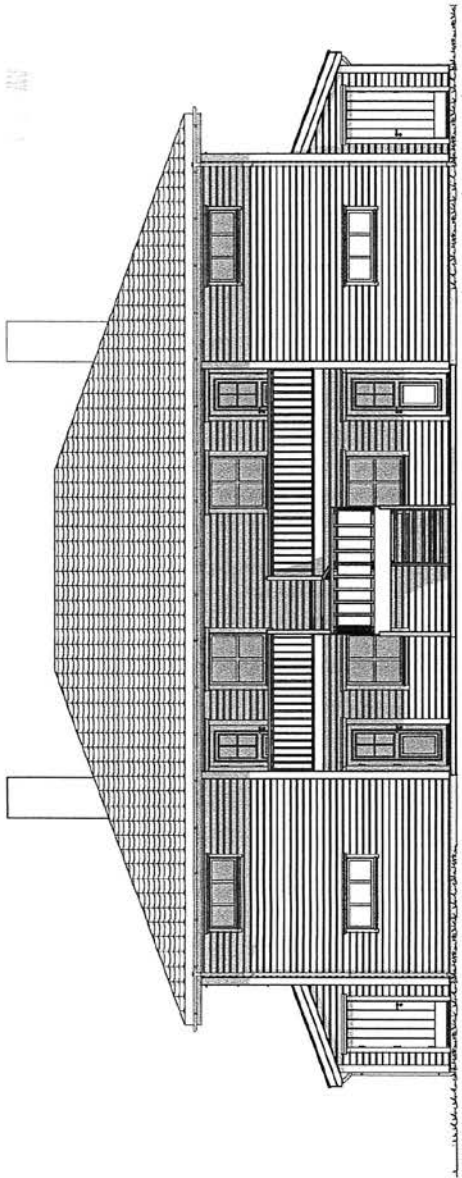
SLOGHAUGVEGEN

77



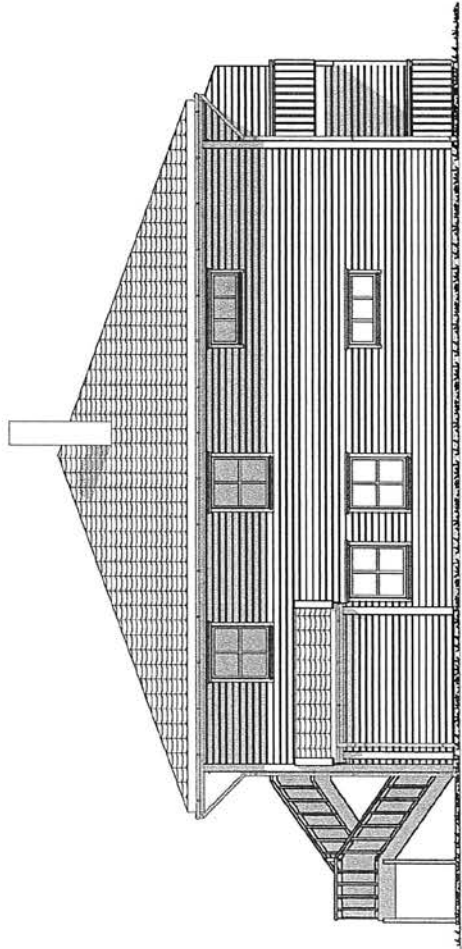
Fasade Nord

11.11.2014



Fasade Nord

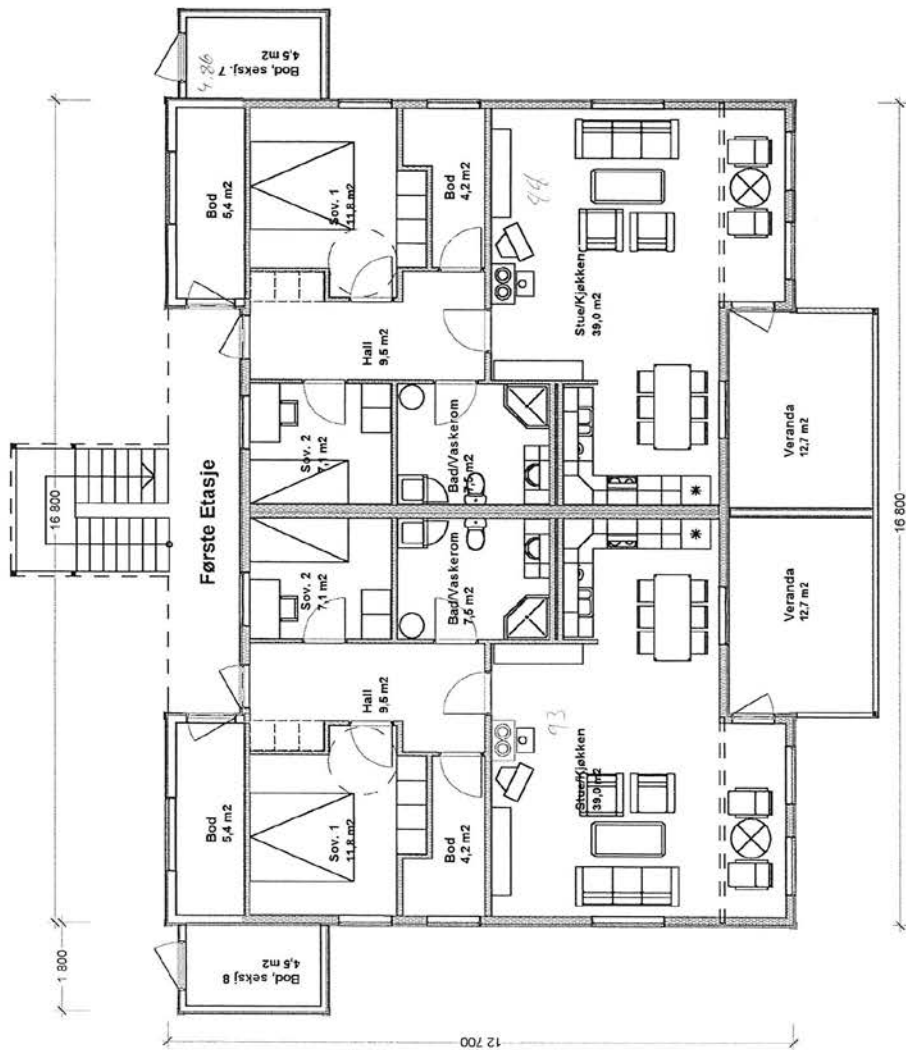
TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
 dat 22.12.2003
 Godkjent på sette vilkår i
 TU Sak 95/03
 Dato 9/8.03 GH



Fasade Vest

Fasader: Seksjon 5, 6, 7, og 8		Tittel:	
Prosjekt:	Kommune:	Fasader Nord og Vest	
Nr. 09.2002	Sula	Tegning nr. 15	Målestokk: 1: 100
Tegnet dato: 25.04.2003.		Rev. dato:	
Utført av: Ola Veddeng		Rev. dato:	
Prosjektert av:		Tiltakshaver:	
Byggconsult AS		Fag Bygg AS	
Ph.274		Skarhaugen 3	
6039 Langevåg		6030 Langevåg	
Tlf:70 19 29 01 - 900 52535		Tlf:70 19 25 36-916 14881	
Fax:70 19 47 38			

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Byggconsult AS/Ola Veddeng

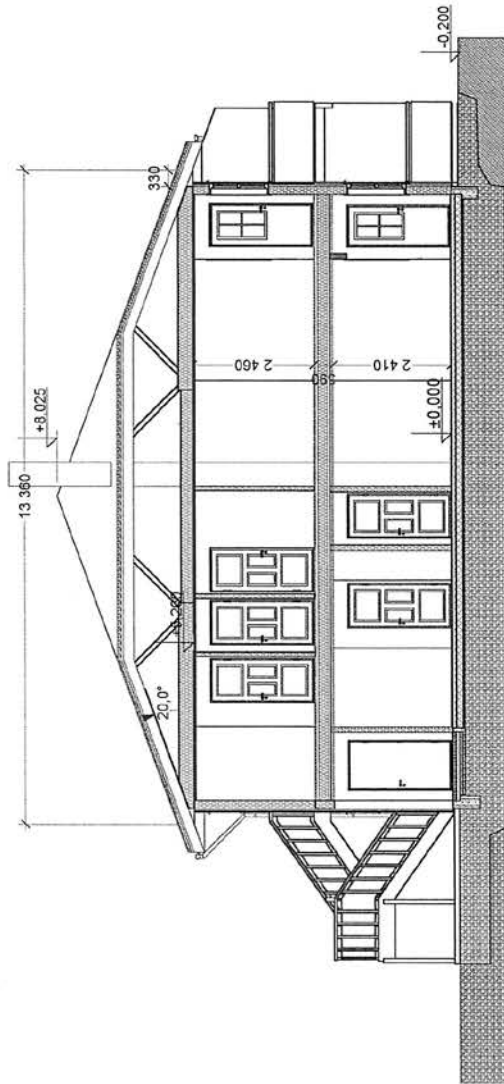


TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
 dat 22/1 2003
 Godkjent på sette vilkår i _____
 TU Sak 95103
 Dato 5/8-03 G. Hjeltnes

BTA = 224 m ²	BRA Seksjon 5 = 83,8 m ²	Utebod = 5,4 m ²
	BRA Seksjon 6 = 83,8 m ²	Utebod = 5,4 m ²
Prosjekt:	Kommune:	Tittel:
Nr. 09.2002	Sula	Plan Første Etasje
Gar. 99, Bnr. 5, Pars.		Tegning nr. 11, A
Tegnet dato: 25.04.2003.	Rev. dato:	Målestokk:
Utbørt av: Ola Veddang	Rev. dato:	1: 100
Prosjektert av:	Tiltakshaver:	
Byggconsult AS	Fag Bygg AS	
Pb. 274	Skarhaugen 3	
6039 Langevåg	6030 Langevåg	
Tlf: 70 19 29 01 - 900 52535	Tlf: 70 19 25 36 - 916 14881	
Fax: 70 19 47 38		

Plan Første Etasje

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Byggconsult AS/Ola Veddang



TITTEL

dal 2217-03

Godkjenning

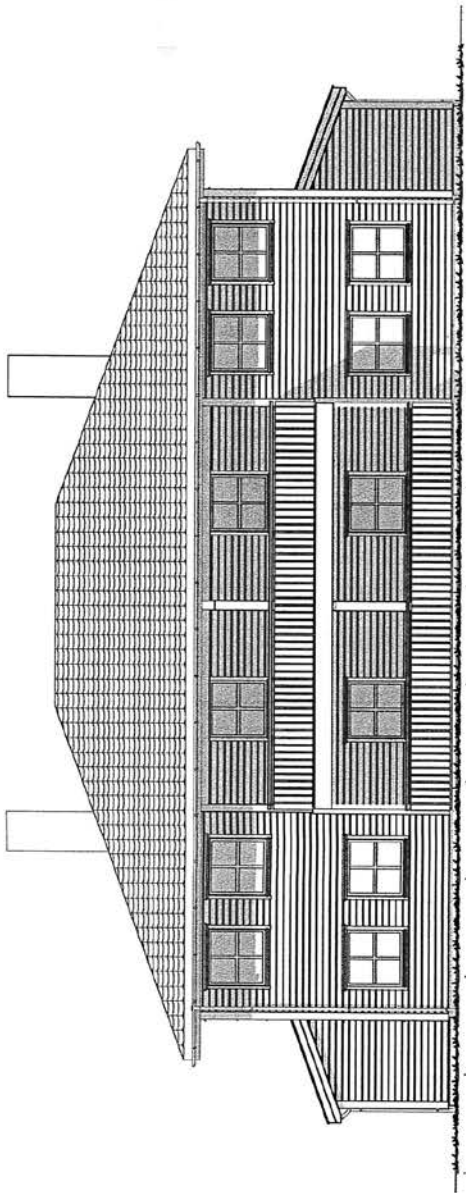
TU 95 03

Dato 5/6-03 GM

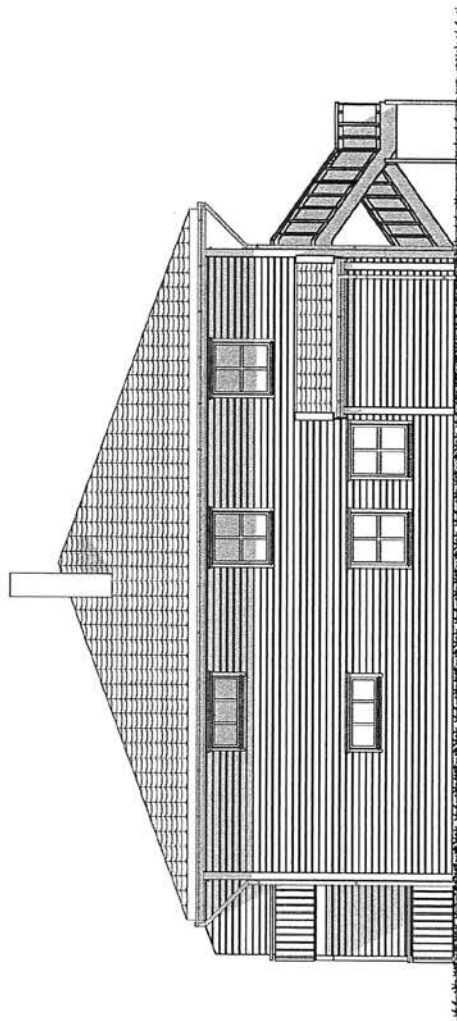
Snitt S-1

Snitt: Seksjon 5, 6, 7 og 8		Tittel:	
Prosjekt:	Kommune:	Snitt	
Nr. 09.2002	Sula	Tegning nr. 13	
Gnr./Bnr. 5/5, Pars.		Rev. dato:	Målestokk:
Tegnet dato: 25.04.2003.		Rev. dato:	1: 100
Uttørt av: Ola Veddeng		Tiltakshaver:	
Prosjektert av:		Fag Bygg AS	
Byggkonsult AS		Skarhaugen 3	
Ph. 274		6030 Langevåg	
6039 Langevåg		Tlf: 70 19 29 01 - 900 52535	
Tlf: 70 19 25 36 - 916 14881		Fak: 70 19 47 38	

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Byggkonsult AS/Ola Veddeng



Fasade Sør

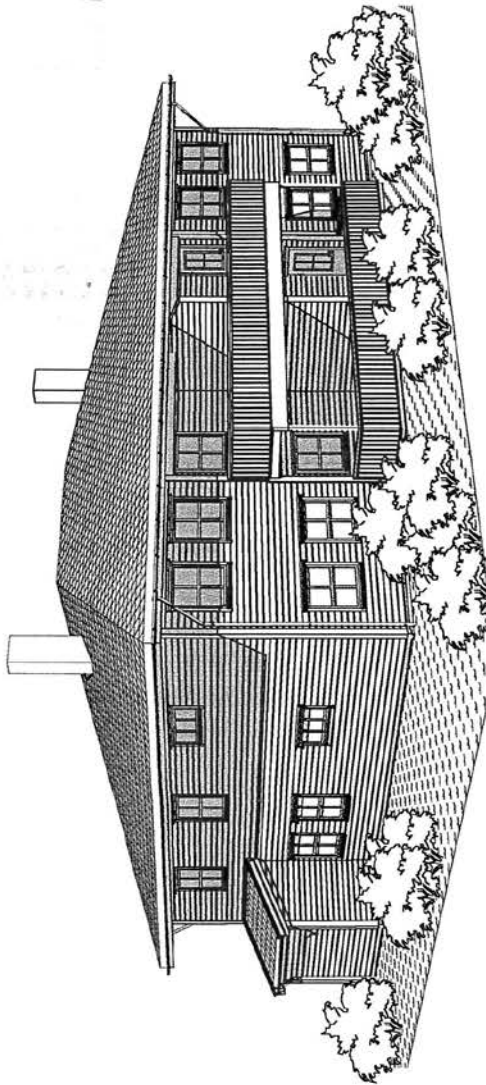


Fasade Øst

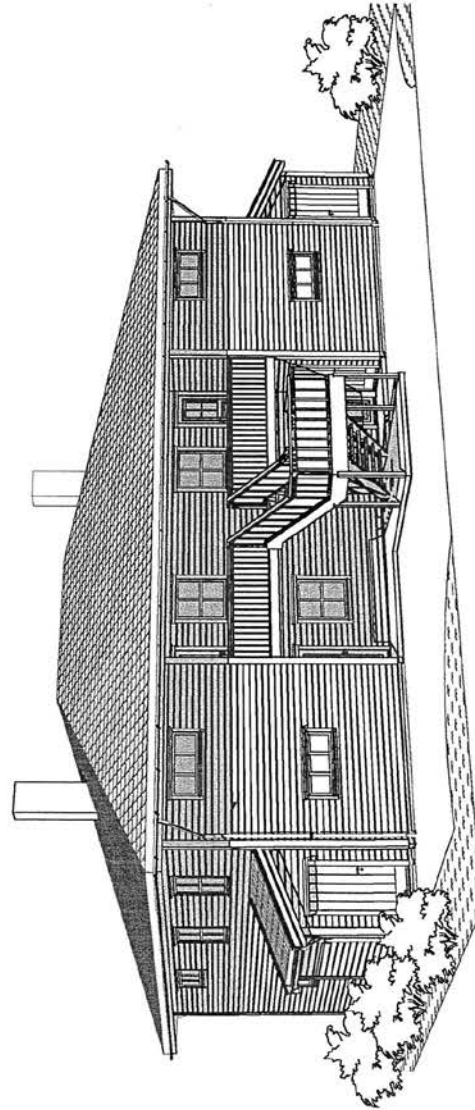
TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
 dat. 22.12.2003
 Godkjent på sette vilkår i
 TU Sak 95 / 03
 Dato 9/5-03 G.M.

Fasader: Seksjon 5, 6, 7 og 8		Tittel:	
Nr. 09.2002	Kommune: Sula	Fasader Sør og Øst	
Gnr. 99, Bnr. 5, Pars.		Tegning nr. 14	
Tegnet dato: 25.04.2003	Rev. dato:	Målestokk:	
Utført av: Ola Veddeleg	Rev. dato:	1: 100	
Prosjektert av:		Tiltakshaver:	
Byggconsult AS		Fag Bygg AS	
Ph. 274		Skarhaugen 3	
6039 Langevåg		6030 Langevåg	
Tlf. 70 19 29 01 - 900 52535		Tlf. 70 19 25 36 - 916 14881	
Fax. 70 19 47 38			

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Byggconsult AS/Ola Veddeleg



Perspektiv Sørvest



Perspektiv Nordøst

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
 dat. 22/2 2003
 Godkjent på sette vilkår i
 TU Sak 95/03
 Dato 5/3 03 G.M.

Perspektiv: Seksjon 5, 6, 7, og 8		Tittel:	
Nr. 09.2002	Kommune:	Perspektiv	
Gnr. 99, Bnr. 5, Pars.	Sula	Tegning nr. 16	
Tegnet dato: 25.04.2003	Rev. dato:	Målestokk:	
Utført av: Ola Veddeleg	Rev. dato:	1: 100	
Prosjektert av:		Tiltakshaver:	
Byggconsult AS		Fag Bygg AS	
Ph. 274		Skarhaugen 3	
6039 Langevåg		6030 Langevåg	
Tlf: 70 19 29 04 - 900 52535		Tlf: 70 19 25 36 - 916 14881	
Fax: 70 19 47 38			

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Byggconsult AS/Ola Veddeleg



Sula kommune
Rådmannen
Eining for plan byggesak og oppmåling

Ferdigattest

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

Ansvarleg søkjar
Byggconsult AS
Postboks 274

6039 LANGEVÅG

Tiltakshaver
Fagbygg AS
Postboks 9174

6023 ÅLESUND

Ferdigattest er gitt for

Eiendom /byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1078 Sloghaugvegen 77, 6030 LANGEVÅG	91	133		5 - 8

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak
Nybygg/ 4-mannsbustad

Vedtak gjort av

Delegert sak Sektorutvalet for miljø, næring og teknikk

Vedtak dato

22.07.03

Saksnr

0095/03 D

Dato ferdigmelding
20.10.2011

Kontrollansvarleg
Byggconsult AS

Merknader

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

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

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	
Dato	
21.10.2011	
	Leif Muri Driftseiningssleiar
	Eivind Skjong senioringenør

Adresse:
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Telefon:
Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70 19 91 01
Telefaks: 70 19 91 01

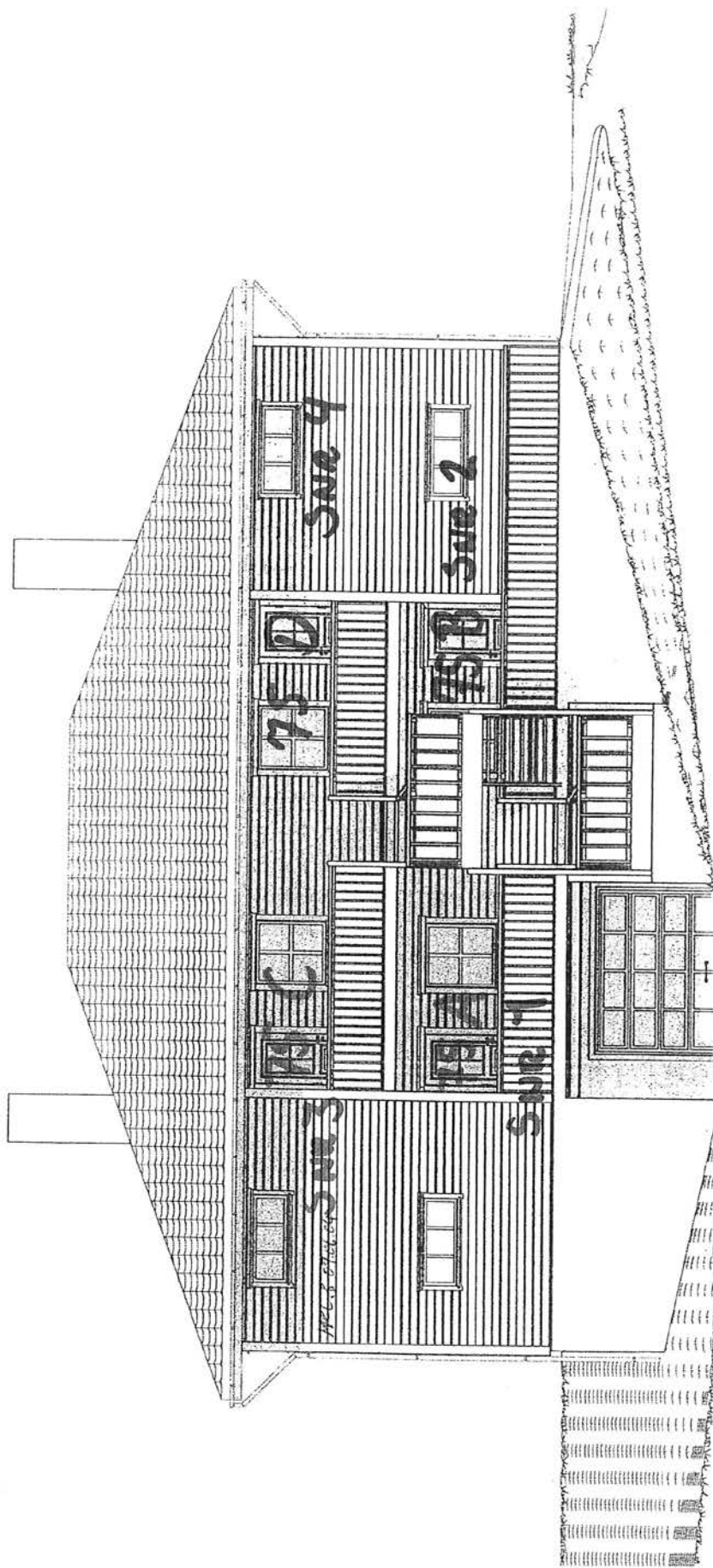
E-post:
postmottak@sula.kommune.no
Web:
www.sula.kommune.no

Bankgiro:
6545 05 10011
Skattekonto:
7855 05 15317

Foretaksnr.:
964 980 543

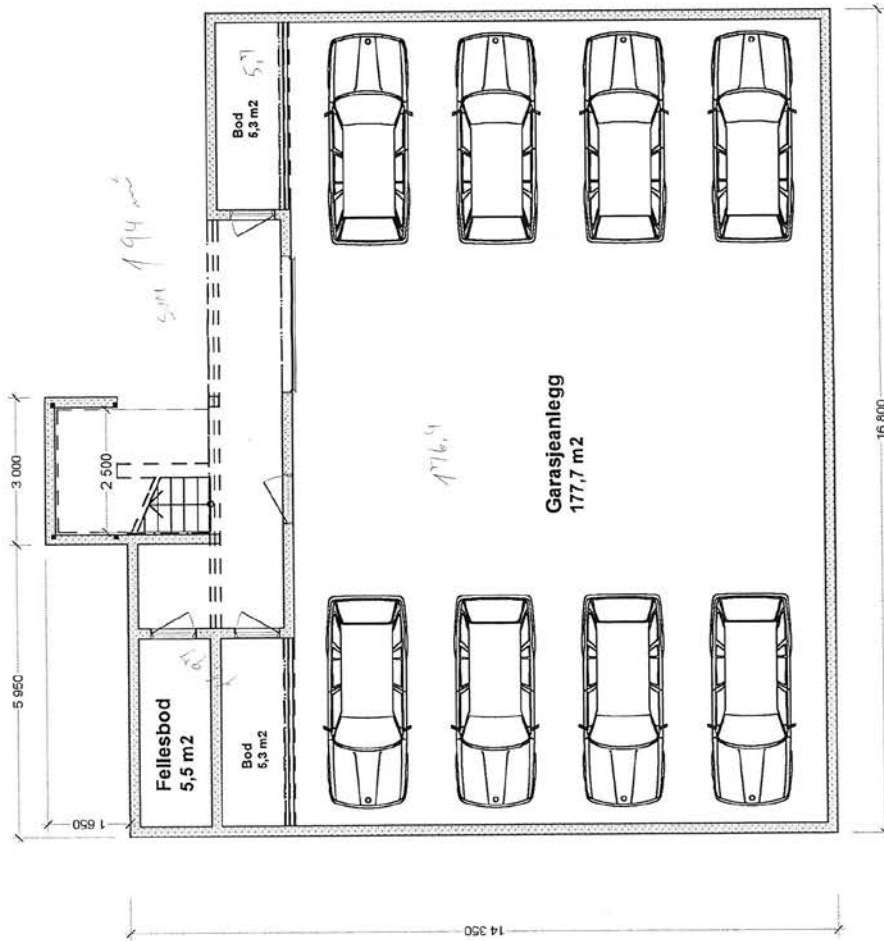
Blokk 7

SLOGHAUGVEGEN 75



Fasade Nord

Ferdygallet gift 20.07.04. på beile bygget.



TEKNINGAR TIL BYGGESAK

dat 20
 Godkjent på sette vilkår i
 TU Sak /
 Dato

Plan Parkering Etasje

BTA= 223 m2	Garasje seksjon: 1,2,3,4,5,6,7,8
Prosjekt:	Utebod seksjon 3 og 4 Fellesbod alle seksjoner
Nr. 09.2002	Kommune: Tittel: Plan Fellesgarasje
Gnr.99, Bnr.5, Pars.	Sula Tegning nr. 21,A
Tegnet dato: 25.04.2003.	Rev. dato:
Utført av: Ola Vældeng	Rev. dato:
	Målestokk: 1: 100
Prosjektert av:	Tiltakshaver:
Byggconsult AS	Fag Bygg AS
Pb.274	Skarhaugen 3
6039 Langevåg	6030 Langevåg
Tlf:70 19 29 01 - 900 52535	Tlf:70 19 25 36 -916 14881
Fax:70 19 47 38	

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Byggconsult AS/Ola Vældeng



Byggconsult AS
Postboks 274
6039 LANGEVÅG

FERDIGATTEST
på
SEKSJON 1-4

Vår ref.
03/00535
91/133

Saksb
ES

Deres ref.

Dato
20.07.2004

GNR. 91 BNR. 133 - FAG BYGG AS - FIREMANNSBUSTAD

Løyve til tiltak er gjeve i delegert sak 0095/03.

Kva slags tiltak/bygg:

Nybygg. Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger

Byggestad:

Sloghaugvegen, 6030 Langevåg,

Tiltakshaver:

Fagbygg AS

ANSVSØK/SAM/PRO/KPR/UTF/KUT: 0.40

Byggconsult AS

ANSVPRO/KPR/UTF/KUT: Rør/sanitær

BRAVIDA VEST AS

ANSVUTF/KUT:

Tømrer

Fagbygg AS

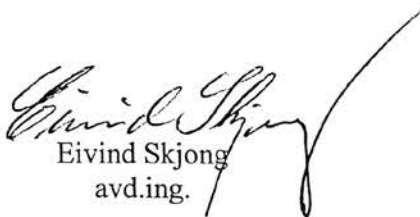
ANSVUTF/KUT:

Grunn/terreng

Skodje Maskin AS

Kontrollansvarlege for utføringa har ifølge førespurnad av 29.06.04 om ferdigattest utført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav, i medhald av plan- og bygningslova.

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


Eivind Skjong
avd.ing.

Adr.
Postboks 280
6039 Langevåg

Telefon:
Sentralbord 70 19 91 00
Saksbeh. 70199178

Telefaks:
70 19 91 01

E-post:
Postmottak@
sula.kommune.no

Bankgiro:
6545 05 10011
Skattekonto:
0827 58 15315

Foretaksnr.
9649 80543

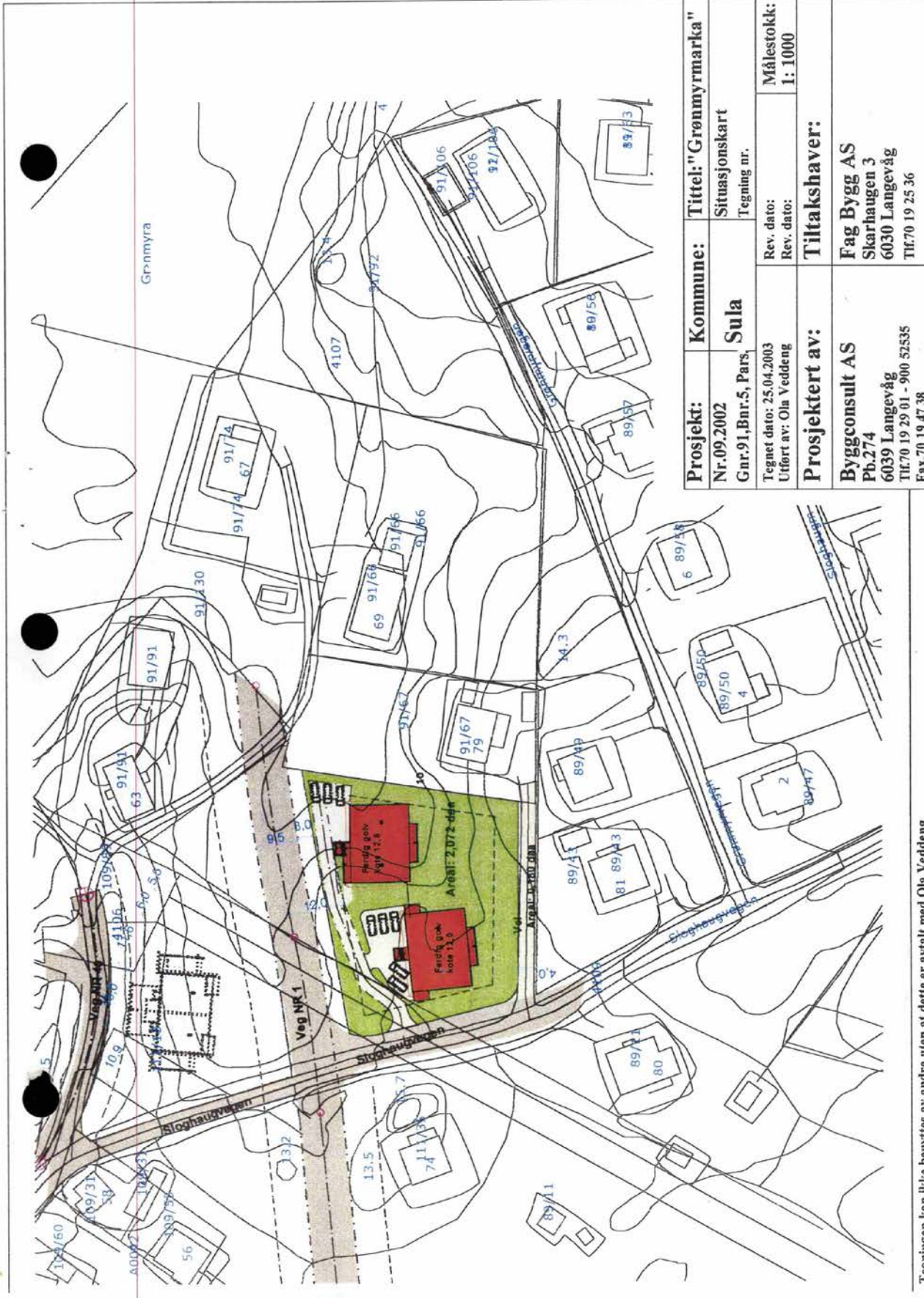
Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	ArbeidslisteInfo
03.06.2024	Feiing av skorstein	Ja	Lars Marius Andreassen		Hvert 5 år	Lite sot	Sula Im Ansvarlig: Lars Marius Andreassen
08.09.2022	Feiing av skorstein	Ja	Vegard Walstad Bakås		Hvert 2 år	Lite sot	Feiing, torsdag 15.09.22 Ansvarlig: Vegard Walstad Bakås
19.08.2020	Feiing av skorstein	Ja	Vegard Walstad Bakås		Hvert 2 år	Lite sot	
15.08.2018	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Eivind Skarpaas Haagensen		Hvert 2 år		

Tiltakshistorikk bruksenhet

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Arbeidslisteinfo
03.03.2016	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 6. år	
29.11.2012	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 4. år	

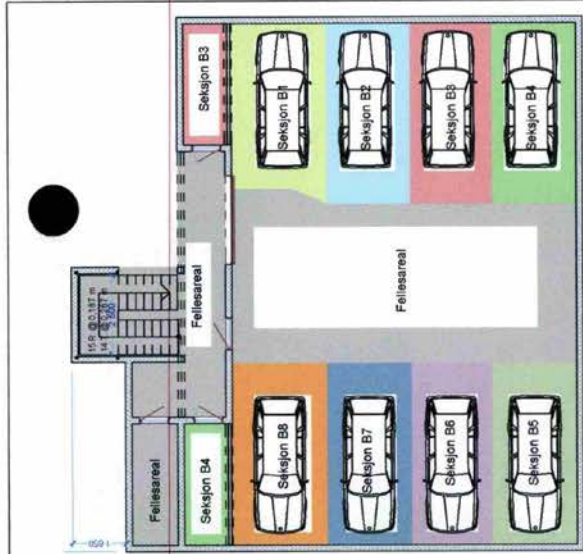
VEDLEGG 1



Prosjekt:	Kommune:	Tittel: "Grønmyrmarka"
Nr.09.2002	Sula	Situasjonskart
Gnr.91,Bnr.5, Pars.		Tegning nr.
Tegnet dato: 25.04.2003		Rev. dato:
Utført av: Ola Veddeng		Målestokk: 1: 1000
Prosjektert av:	Tiltakshaver:	
Byggconsult AS	Fag Bygg AS	
Ph.274	Skarhaugen 3	
6039 Langevåg	6030 Langevåg	
Tlf:70 19 29 01 - 900 52535	Tlf:70 19 25 36	
Fax:70 19 47 38		

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Ola Veddeng

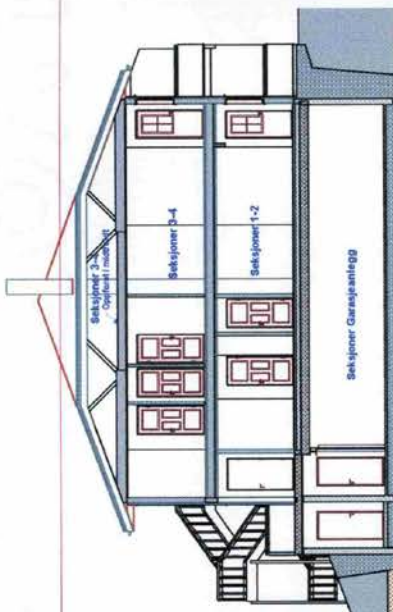
VEDLEGG 2



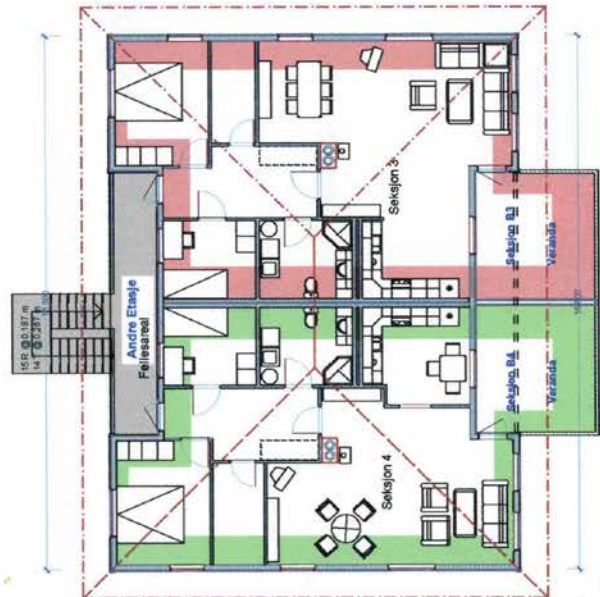
Plan Garasje



Plan Første Etasje



Snitt seksj. 1-2, 3-4, og Garasjeanlegg

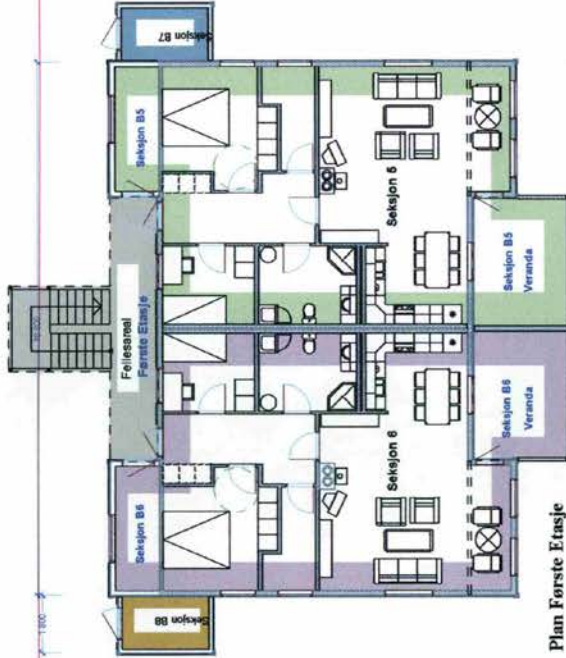


Plan Andre Etasje

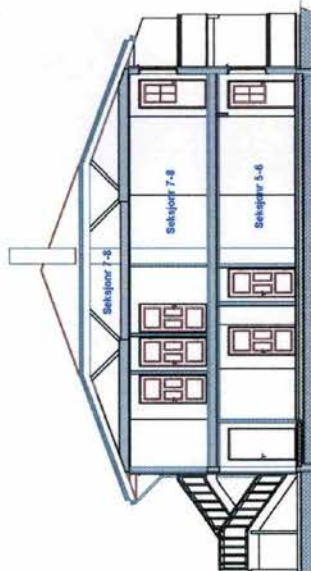
Prosjekt:	Kommune:	Tittel: "Grønmyrmarka"
Nr.09.2002	Sula	Seksjoner Blokk 1 Seksjoner Garasjer Tegning nr. 021
Gnr.91,Bnr.133		
Tegnet dato: 25.04.2003	Rev. dato:	Målestokk:
Utført av: Ola Veddeng	Rev. dato:06.04.2004	1: 200
Prosjektert av:	Tiltakshaver:	
Byggconsult AS	Fag Bygg AS	
Pb.274	Skarhaugen 3	
6039 Langevåg	6030 Langevåg	
TEF.70 19 29 01 - 900 52535	TEF.70 19 25 36 - 916 14881	
Fax.70 19 47 38		

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Ola Veddeng

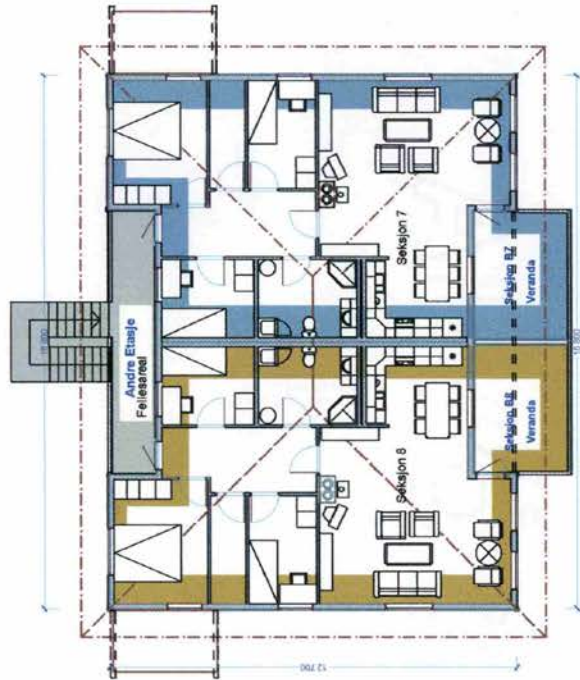
VEDLEGG 3



Plan Første Etasje



Snitt seksj. 5-6, 7-8

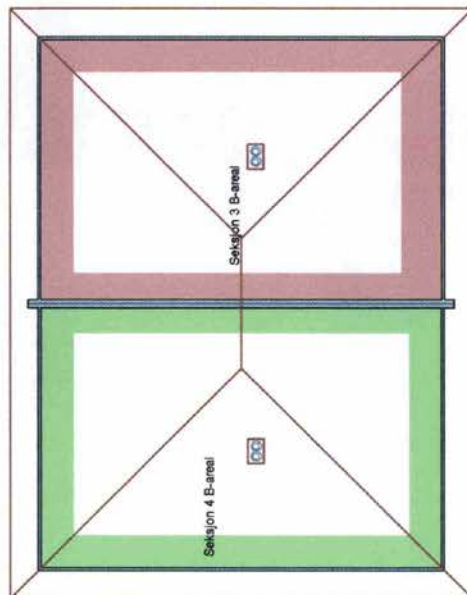


Plan Andre Etasje

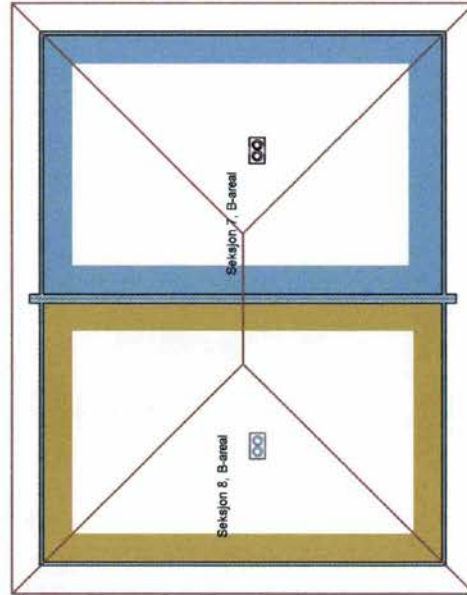
Prosjekt:	Kommune:	Tittel: "Grønmyrmarka"
Nr.09.2002	Sula	Seksjoner Blokk 2
Gnr.91,Bnr.133		Tegning nr. 022
Tegnet dato: 25.04.2003	Rev. dato:	Målestokk:
Utført av: Ola Veddeng	Rev. dato:06.04.2004	I: 200
Prosjektert av:	Tiltakshaver:	
Byggconsult AS	Fag Bygg AS	
Pb.274	Skarhaugen 3	
6039 Langevåg	6030 Langevåg	
Tlf.70 19 29 01 - 900 52535	Tlf.70 19 25 36 - 916 14881	
Fax.70 19 47 38		

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Ola Veddeng

VEDLEGG 4.



Plan Loft Seksj. 3 og 4, B-Areal

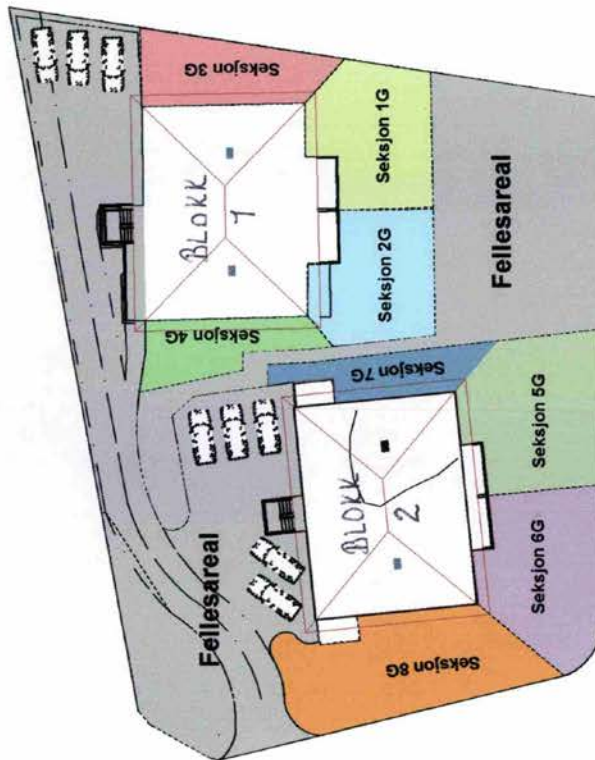


Plan Loft Seksj. 7 og 8, B-Areal

Prosjekt:	Kommune:	Tittel: "Grønmyrmarka"
Nr.09.2002	Sula	Seksjoner Blokk 1 og 2, B-areal
Gnr.91,Bnr.133		Tegning nr. 024
Tegnet dato: 25.04.2003	Rev. dato:	Målestokk:
Utført av: Ola Veddeng	Rev. dato:06.04.2004	1: 200
Prosjektert av:	Tiltakshaver:	
Byggconsult AS	Fag Bygg AS	
Pb.274	Skarhaugen 3	
6039 Langevåg	6030 Langevåg	
TEL:70 19 29 01 - 900 52535	TEL:70 19 25 36 - 916 14881	
Fax:70 19 47 38		

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Ola Veddeng

VEDLEG 5 av 5



Seksjonskart

Prosjekt:	Kommune:	Tittel: "Grønmyrmarka"
Nr.09.2002	Sula	Seksjonert Eiendomskart
Gnr.91,Bnr.133		Tegning nr. 023
Tegnet dato: 25.04.2003		Rev. dato: 06.04.2004
Utført av: Ola Veddeeng		Målestokk: 1: 500
Prosjektert av:	Tiltakshaver:	
Byggconsult AS Pb.274 6039 Langevåg Tlf.70 19 29 01 - 900 52535 Fax.70 19 47 38	Fag Bygg AS Skarhaugen 3 6030 Langevåg Tlf.70 19 25 36 - 916 14881	

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Ola Veddeeng

Sameievedtekter

Undertegnede sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet. Avtalen er bindende for nåværende og framtidige seksjonseiere.

§1 Sameie består av 8 ideelle andeler i gnr 91 og bnr. 133 i Sula Kommune. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det kan imidlertid gjøres nærmere avtale om at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin del av tomten.

§2 Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser på eigendommen

§3 Enhver sameier har automatisk medlemskap i sameie. Sameie kan gi fullmakt til styret for å organisere og bestille felles tjenester som snøbrøyting, forsikring av boligmassen, vedlikehold etc. Styret består av fire personer som velges av seksjonseierne. To medlemmer av styret velges for to år, to for ett år (gjelder første valg). Deretter velges styremedlemmer for to år av gangen. Maks to styremedlemmer kan skiftes ut per valg.

§4 Sameie velger i fellesskap et forsikringsselskap som skal forsikre hele boligmassen.

§5 Sameiemøte er vedtaksfør når minimum 60% av partene møter eller stiller opp med stedfortreder som har fullmakt. Kvar andel i Sameie har en stemme i sameiemøtet. Enhver av Sameiets medlemmer kan kalle inn til Sameiemøte, det skal skje skriftlig med minimum 14 dagers varsel.

§6 Oppløsning av sameie kan ikke skje uten Sula Kommunes samtykke. For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

§7 Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter etter fordeling i henhold til sameie brøken. Overfor 3. mann er sameierne proratisk ansvarlig etter sameiebrøken, jf. Eierseksjonslovens paragraf 14. Til dekning av fellesutgifter utlikner sameie et beløp til hver sameier som innbetales forskuddsvis per måned eller kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og offentlige avgifter, forsikringer, felles strøm, vedlikeholdskostnader, adm.konstnader mv.

X §8 Sameierne har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikehold må til en hver tid være slik at bruksenheterne er i god og forsvarlig stand. Det kan utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesarealer. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen utvendig, og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.

§9 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det forligger saklig grunn. Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjenne som kjøper.

§10 Seksjonseierne skal ikke betale leie for bruk av arealer som de har enerett til. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom som de har enerett til bruken av. Ordninger etablert i henhold til denne avtale kan ikke endres uten samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

§11 Det skal hvert år innen utgangen av februar avholdes ordinært sameiemøte (årsmøte). Sameiet innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyest 20 dagers varsel. Saker som sameiet ønsker å behandle på årsmøtet, skal fremsettes skriftlig senest 21 dager før møtet. I innkallelsen skal angis tid og sted for møte, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet er i de forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal det også følge årsrapport med regnskap. På sameiemøtet har hver sameier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke kan møte kan avgi stemme ved fullmakt. Sameier kan forlange ekstraordinær generalforsamling.

§12 Ekstraordinært sameiemøte holdes når en av sameierne skriftlig krever det samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§13 Det innkalles skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyest 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt de saker som skal behandles.

§14 Sameiemøtet ledes av den sameiemøtet velger blant de tilstedeværende sameiere.

§15 Sameiet har foreløpig ikke gjort vedtak om panterett i den enkelte seksjoner for forpliktelser overfor sameiet, men dette kan tas opp til vurdering ved en senere anledning.

§16 De enkelte seksjonseierer har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesareal de har enerett til bruken av. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett av arealer som de etter nærværende bruksavtale er ilagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg i mellom de om de fellesrom de har enerett til bruken av. Ordninger etablert ihht. denne avtale, kan ikke endres uten samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Denne avtal er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§17 Evt. tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres med voldgift etter Tvistelovens regler. For øvrig gjelder den til enhver til gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Sula, den 20.02.2006

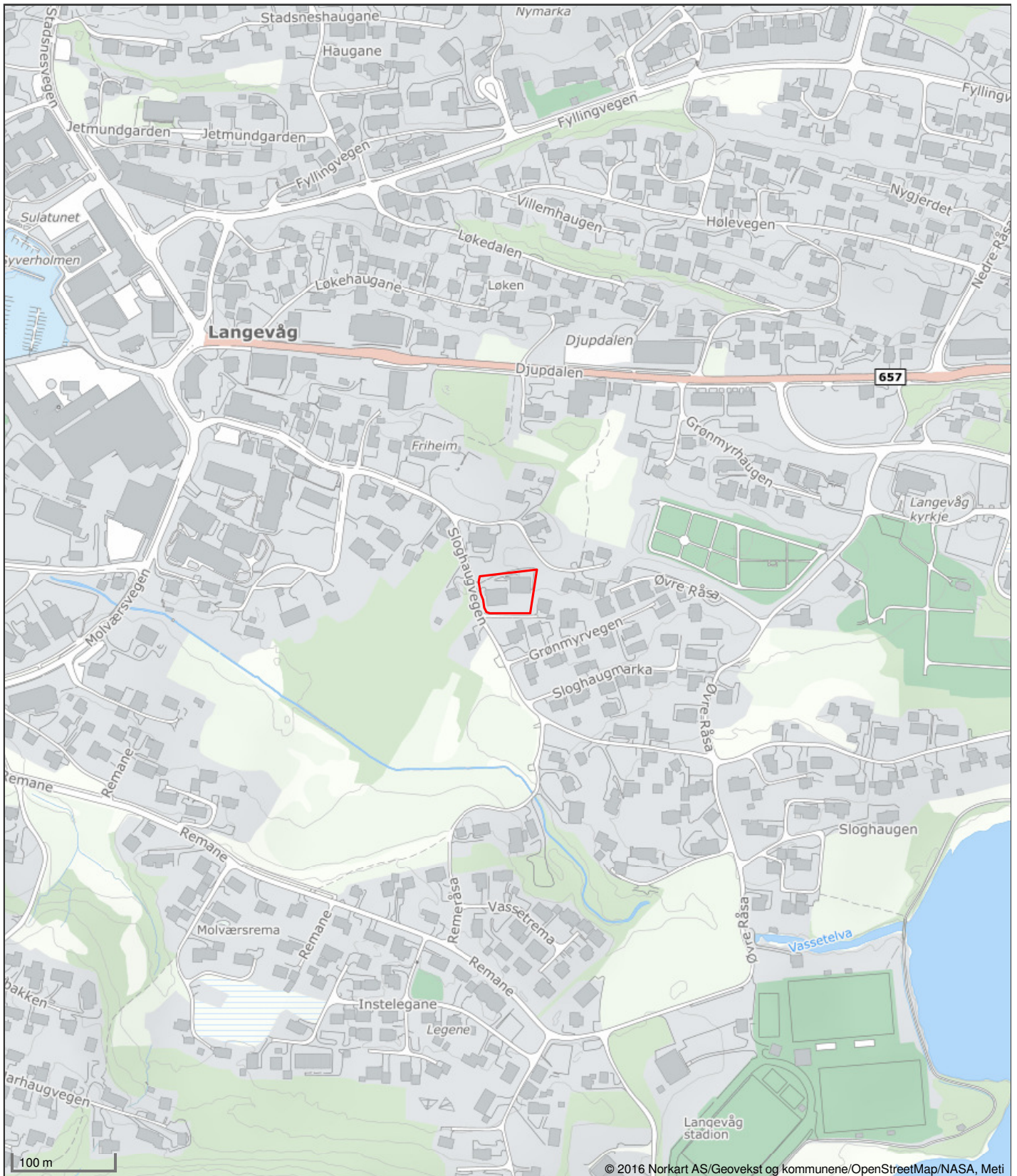
Sanja Møller
Eier av seksjonsnr. 1G

Kent Robert Bør
Eier av seksjonsnr. 3G

Leif Arndal
Eier av seksjonsnr. 2G

Lisegunn Dalsgaard
Eier av seksjonsnr. 4G

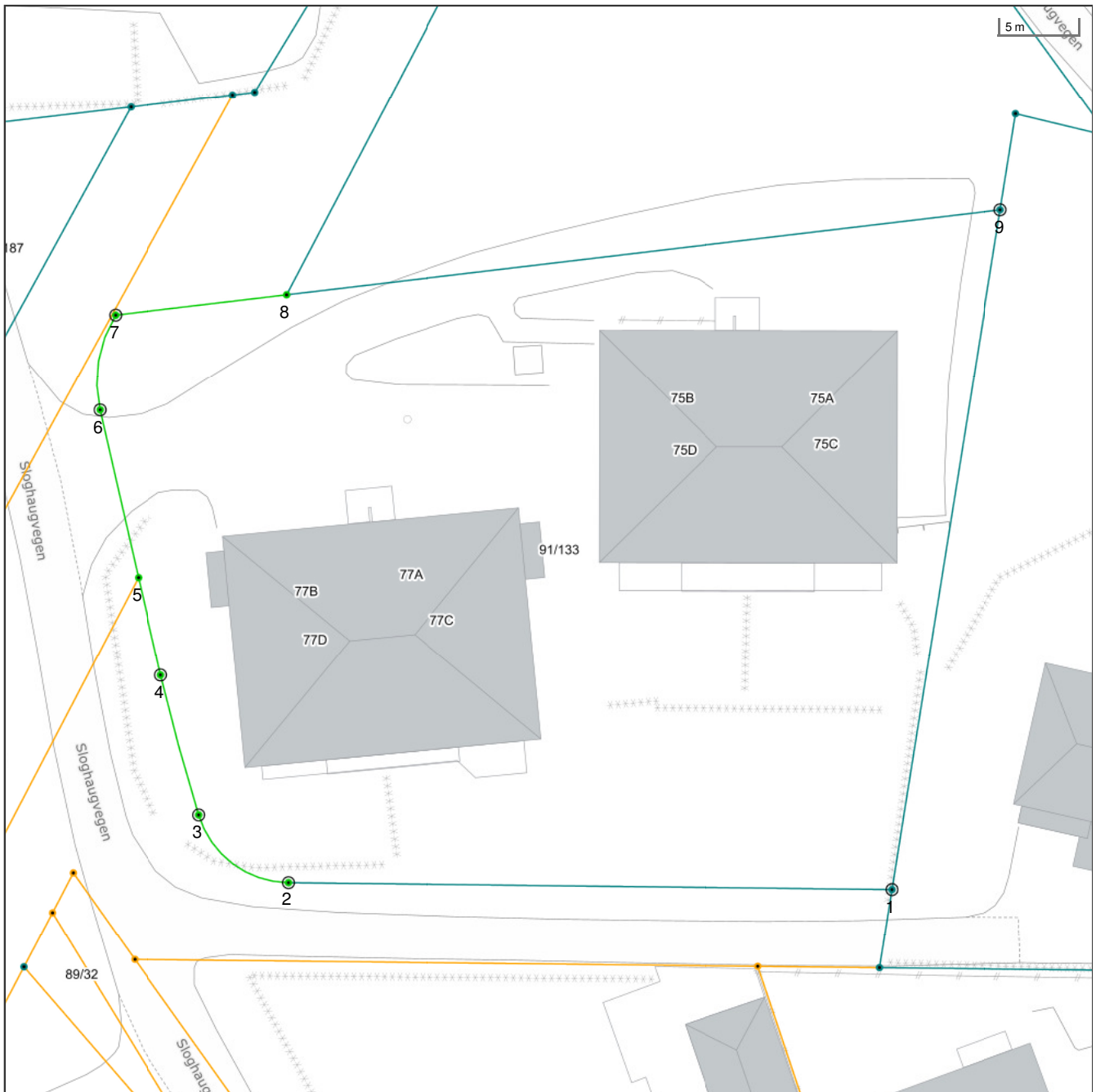
Oversiktskart for eiendom 1531 - 91/133//



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



Eiendomskart for eiendom 1531 - 91/133//5



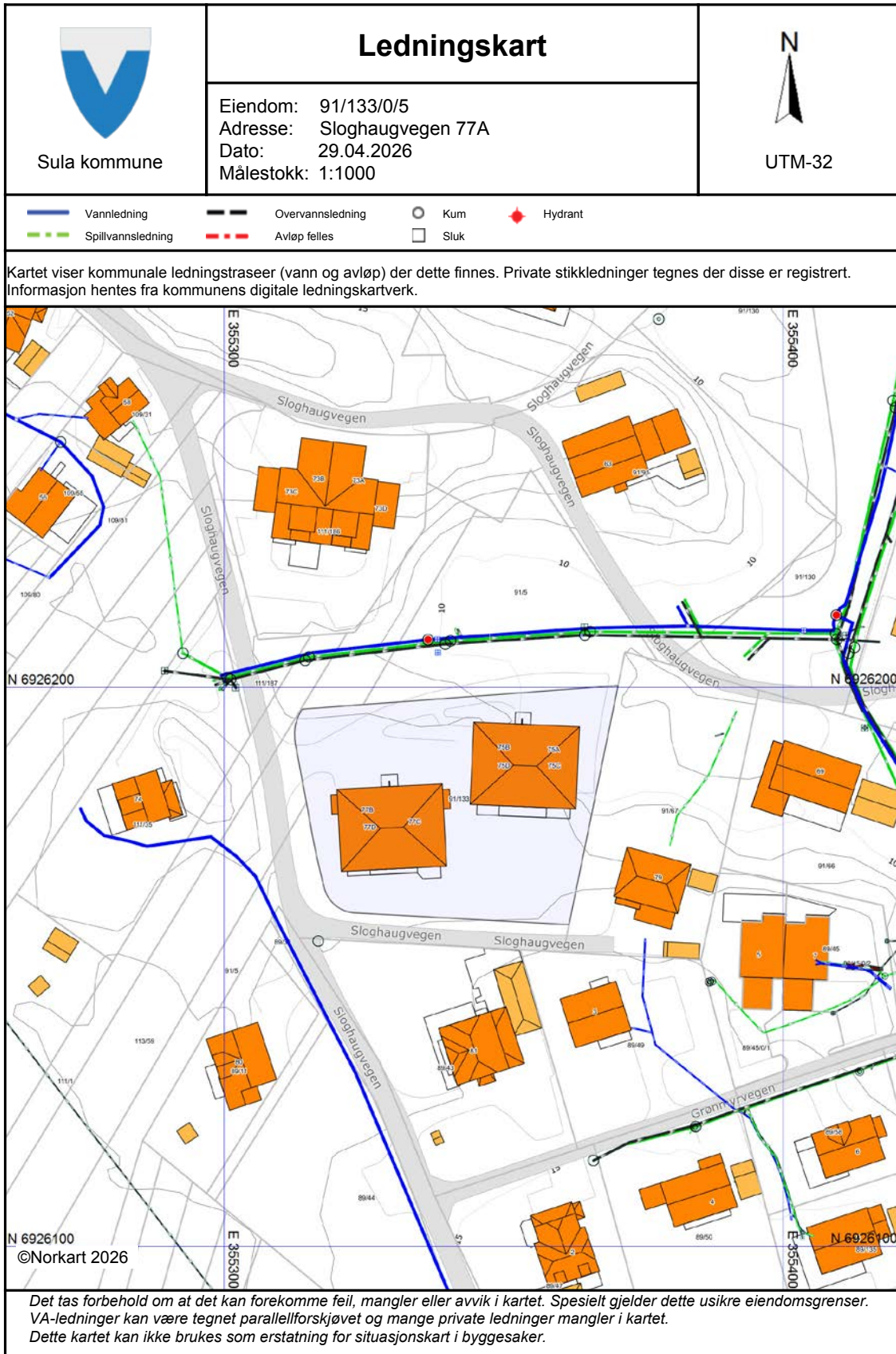
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

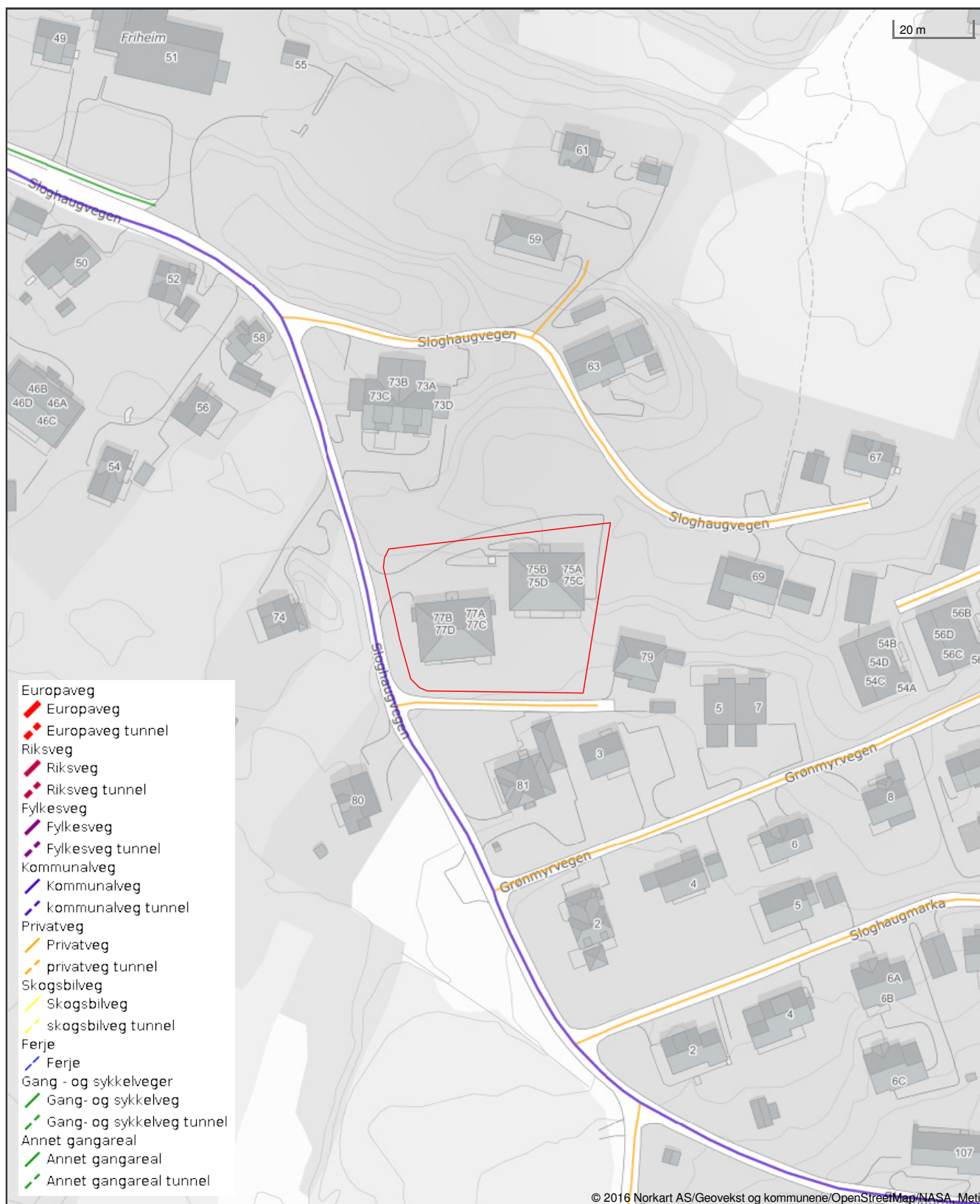
Areal	1 999,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6926172,5	Øst 355341,4

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6926157,56	355361,71	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,66	
2	6926159,66	355323,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,36	
3	6926164,18	355317,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,61	6,01
4	6926173,12	355315,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,17	147,31
5	6926179,38	355314,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,37	
6	6926190,11	355312,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,91	
7	6926196,1	355314	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,28	8,85
8	6926196,92	355324,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,94	
9	6926200,33	355370,47	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,69	





Vegstatuskart for eiendom 1531 - 91/133//



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



Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/133/0/5
Adresse: Sloghaugvegen 77A
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	Bustader - eksisterande
	Bustader - nytt
	Sentrumsformål - nytt
	Offentleg eller privat tenesteyting- nytt
	Grav- og urnelund - eksisterande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-</i>	
	Friområde - eksisterande
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - eksisterande
	Hovudveg - nytt
	Samleveg - nytt
	Gang-/sykkelveg - eksisterande
	Gang-/sykkelveg - nytt
	Turveg/turdrag - nytt
	Kommune(del)plan - påskrift



Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/133/0/5
Adresse: Sloghaugvegen 77A
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing



Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 91/133/0/5
Adresse: Sloghaugvegen 77A
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Eiendom	1531 91/133		
Utskriftsdato	29.04.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

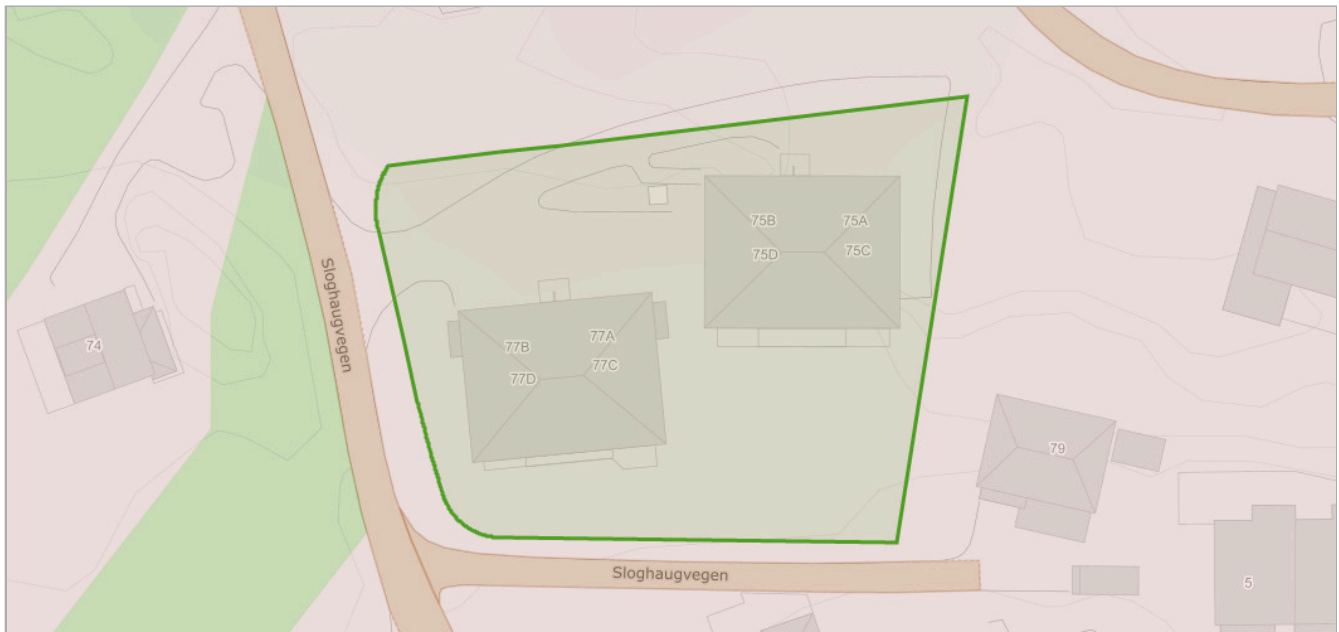
9 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Vernskog
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❗ Tettsteder

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✔ Reindrift - Beitehage
- ✔ Reindrift - Flyttlei
- ✔ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift - Reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift - Siidaområde
- ✔ Skredfasesoner
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensen
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✔ Reindrift - Avtaleområde
- ✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift - Konesjonsområde
- ✔ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeiteområde
- ✔ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✔ Reindrift - Trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo og havnivå
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

 Bebyggelse
 Skog
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknikk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

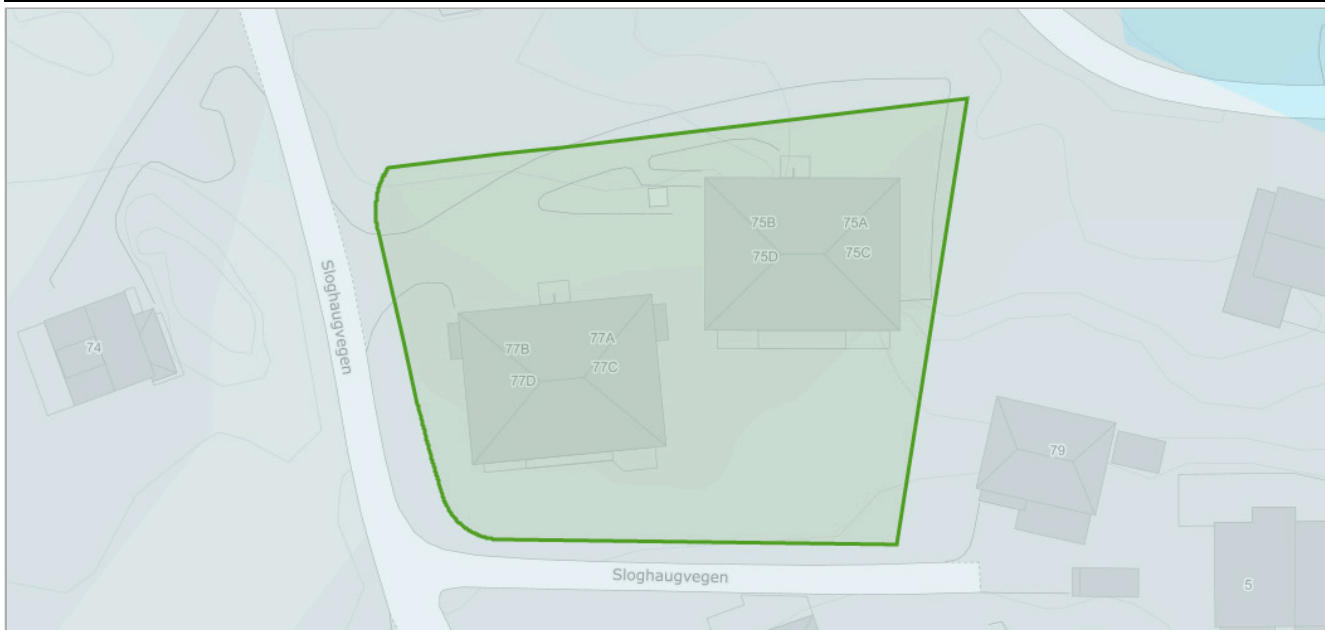
Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-sula-kommune/)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

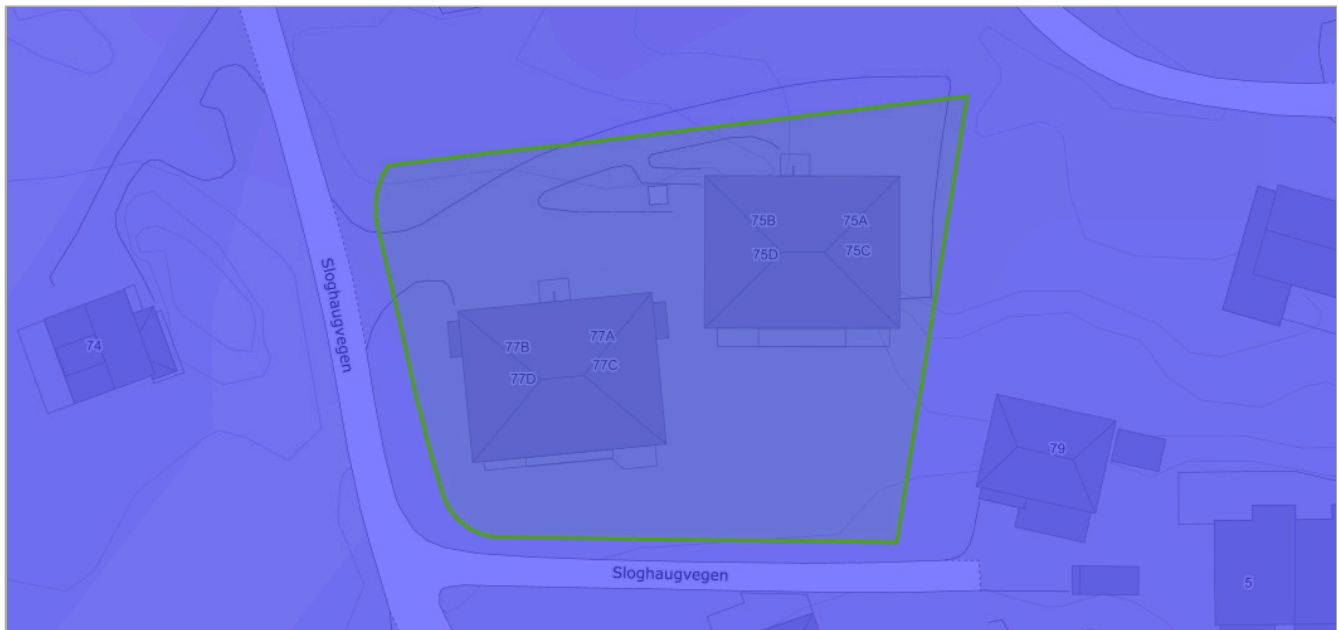
Løsmasser N50/N250	
	Hav og fjordavsetning, tykt dekke
	Hav og fjordavsetning, tynt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

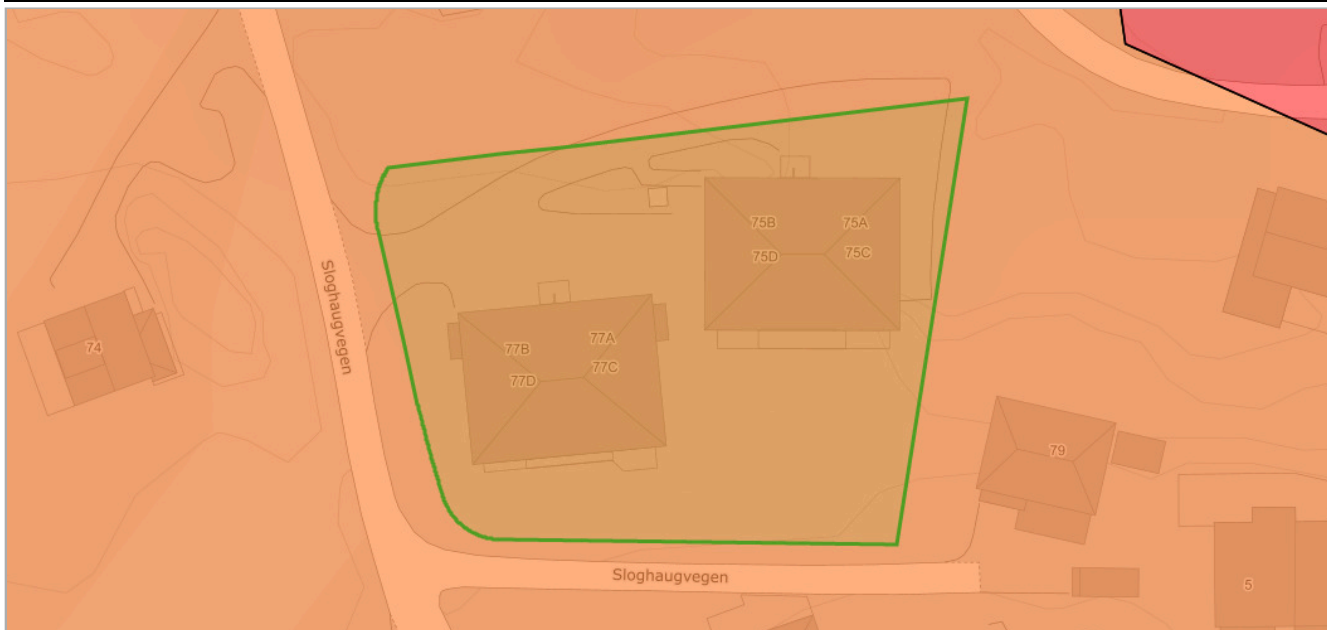
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
■ Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser.

Kartjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

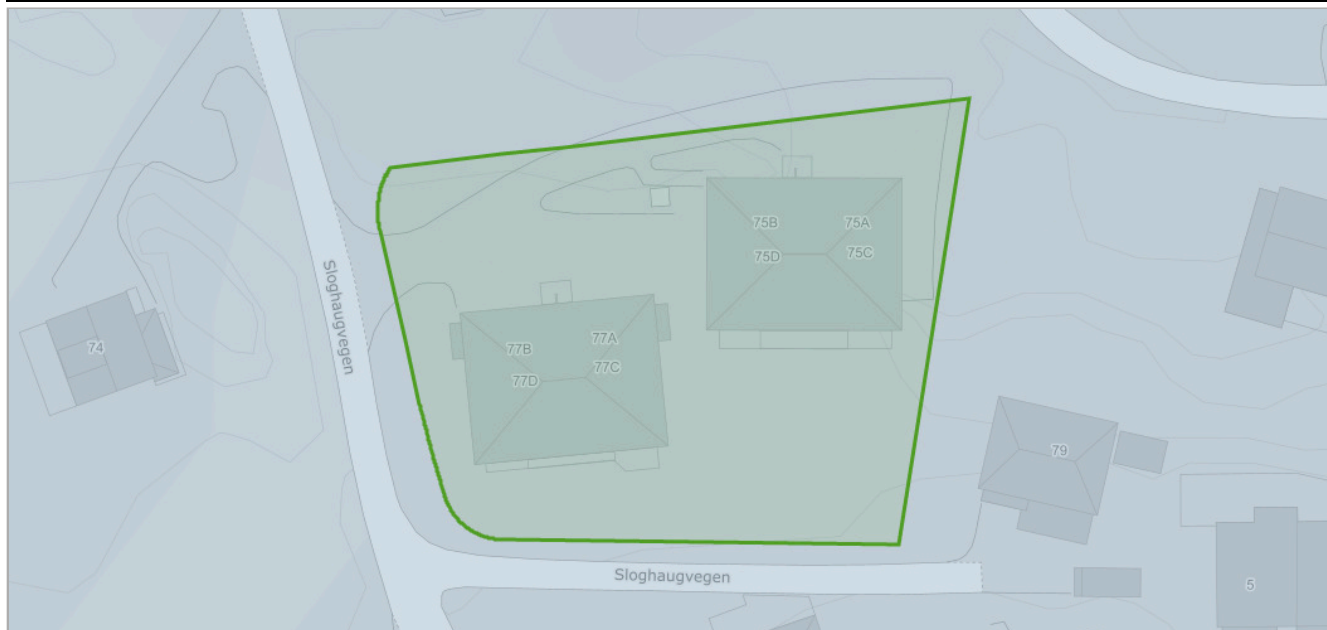
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Svært stor
Svært stor, men usammenhengende eller tynt

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

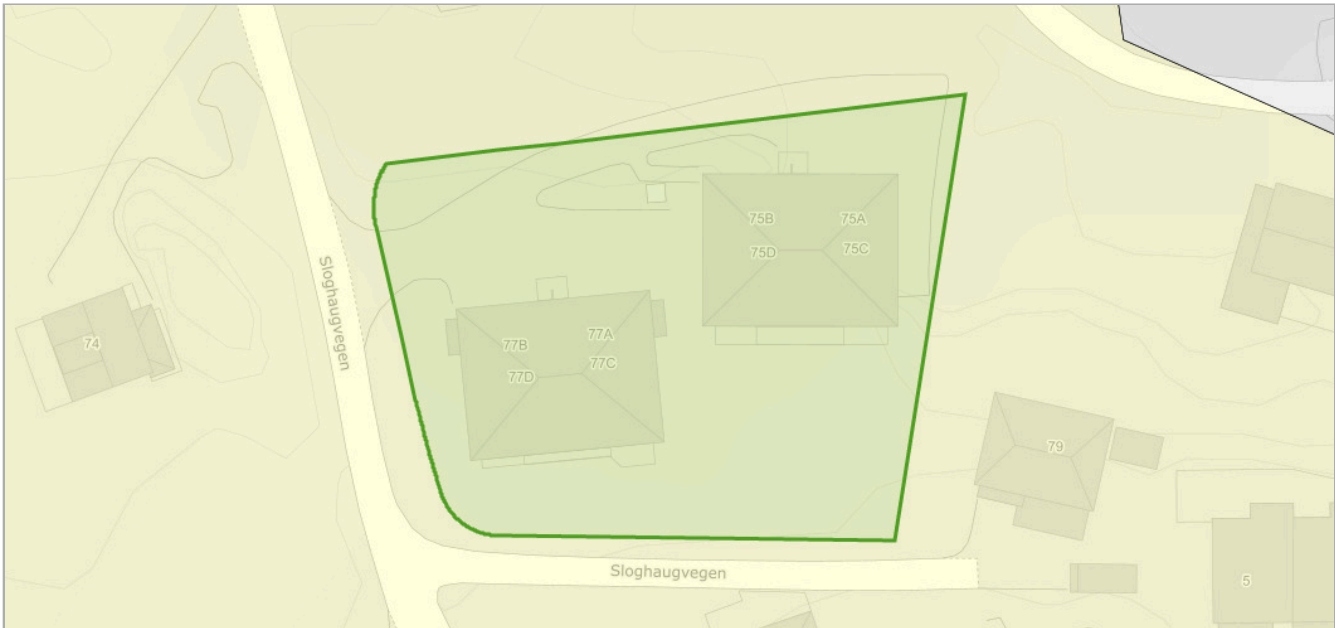
Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

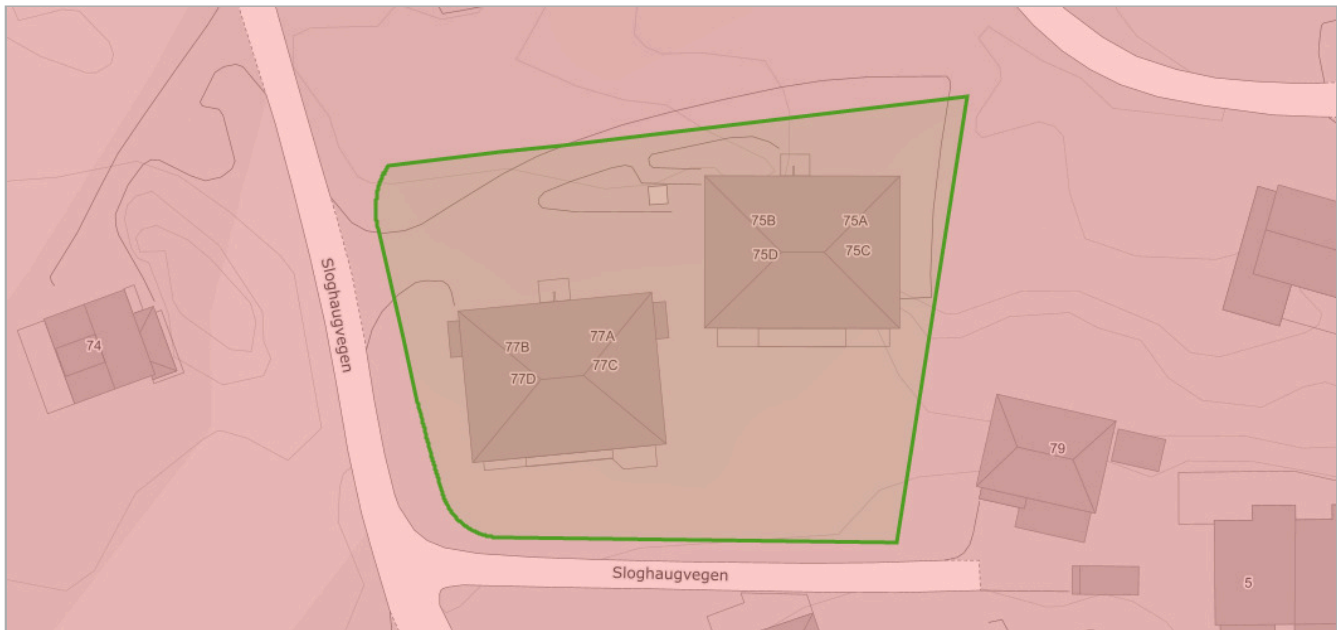
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	28.04.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befsett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

- Vernskog
- ☐ Vernskog mot fjell

Eiendom	1531 91/133		
Utskriftsdato	29.04.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

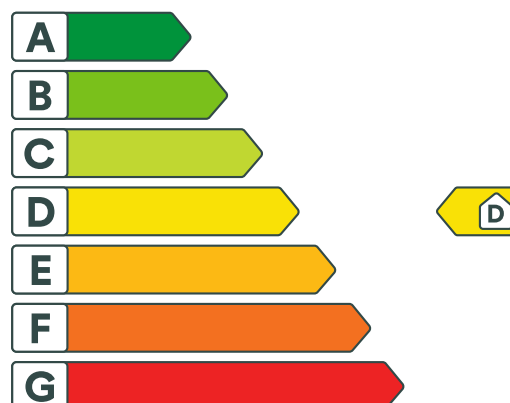
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



Adresse Sloghaugvegen 77A, 6030 LANGEVÅG	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289118
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 21746959
Gårdsnummer 91	Bruksnummer 133
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2004	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 88,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
189,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
191,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 685 kWh



Sloghaugvegen 77A, 6030 LANGEVÅG



Detaljering

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



Sloghaugvegen 77A, 6030 LANGEVÅG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

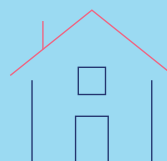
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0098/26

Adresse: Sloghaugvegen 77A, 6030 LANGEVÅG, gnr. 91,
bnr. 133, snr. 5 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/