

Tilstandsrapport

 Leilighet

 O.A.Devold-vegen 4, 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 109, bnr. 19, snr. 4

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 18978-1416

Referansenummer: IY1696

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre arbeiderbolig som er oppdelt med totalt 7 leiligheter. Det er i 2022 foretatt en større renovering med ombygging og en rekke oppgraderinger.

Denne leiligheten er beliggende i 2 etasje mot vest. Leiligheten fremstår tidsriktig og tiltalende med liten slitasje.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse.

TJ Bygg AS har utført renoveringen på bygget med alt snekkerarbeid etc.

TJ Bygg har stått for våtrommene.

VVS Teknisk AS har utført rørleggerarbeid på bygget.

HM Elektro stod for EI-arbeidet.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig arbeiderbolig, modernisert med større renovering og ombygging i 2022.

Fundamenter av naturstein/ betong.

Drenering fra byggeår. Det er ukjent hvilke type drenering/ fuktsikring som er rundt bygget.

Yttervegger av trekonstruksjon. I 2022 er det foretatt oppgraderinger med etterisolering og montering av ny liggende bordkledning.

Vinduer som stilvinduer og med 2 lags isolerglass fra 2022.

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glass.

Takkonstruksjon som saltak med taksperrer av tre.

Taktekke med skiferstein. Renner og beslag av metall. Eier opplyser at skifer er omlagt og renner og beslag er fornyet i 2022.

Inngangsdøren til leiligheten er en lyd/ brannør fra 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med vinylklikk og med belegget på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.

Alle overflater nye i 2022.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Det er montert skyvedørgarderobes i boligen.

Det er montert hvite garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/ wc/ vaskerom med belegget på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er elektrisk avtrekksvifte fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Badet er bygget i 2022 og har hatt begrenset bruk.

TJ Bygg AS har stått for bygging av badet.

VVS Teknisk AS har utført rørleggerarbeidene på badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Overskap er foret til tak. Det er laminat benkeplate. Det plater av høytrykkslaminat mellom benkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin og komfyr, det er platetopp i benkeplaten. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Røropplegget er fra 2022.

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på badet.

Varmtvannstanken er på 112 liter, er plassert i boden og er fra 2022.

Det er montert vannstoppesystem som Waterguard, Flow Stop el i leiligheten. Dette er et system som registrer fukt hvor følere er plassert, dette er koblet til vanninntaket og stenger vanntilførselen ved registrering av fukt/ lekkasjer.

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra 2022 i forbindelse med etableringen av leiligheten.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere iht forskriftskrav.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2 Etasje (leilighet 4.) > Bad/vaskerom >
Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

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

Det forutsettes for markedsverdi at seksjoneringen gjennomføres som beskrevet og at tomten fradeles med beskrevet tomteareal.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Eldre bolig, men fornyet i 2022.
Derfor benyttes 2022 som byggeår,
da innvendig og en del utvendige
bygningssdeler er fra 2022

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Renovert og ombygget.
------	-----------	-----------------------

2022	Modernisering	Renovert og ombygget.
------	---------------	-----------------------

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduene er skiftet i 2022 i forbindelse med renoveringen av bygget.
Vinduene er påkostede stilvinduer med gjennomgående sprosser.



! TG 1 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd og brann godkjenning.

Litt treghet i døren, døren må justeres.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht 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.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater på gulv med vinylklist og med belegg på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.
Alle overflater nye i 2022.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontroll av hellinger gjennom stuegulvet er det målt: 17 mm fra kjøleskap til motsatt hjørne.

Eldre bygg:

Utfra mønsteret med skjevheter og det at det ikke er påvist noen form for sprekker i veggkonstruksjon eller glis ved listverk e.l. tyder det på at huset er bygd med denne skjevheten.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

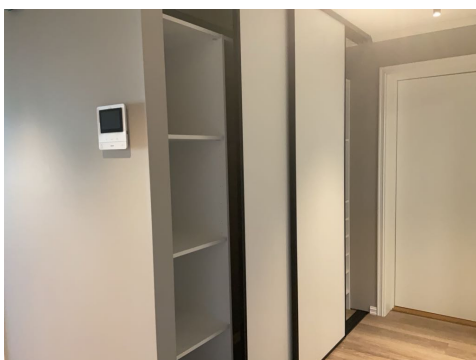
Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderober i boligen.
Det er montert hvite garderobeskap på soverommene.



VÅTROM

2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ wc/ vaskerom med belegg på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er elektrisk avtrekksvifte fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet. Badet er bygget i 2022 og har hatt begrenset bruk.

TJ Bygg AS har stått for bygging av badet.
VVS Teknikk AS har utført rørleggerarbeidene på badet.

2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er malt himlinger i rommet.

2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.



2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluken har en fastskrudd rist, skruer på denne risten er med ødelagte skruehode.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Skifte slukrist, løs rist vil bedre og forenkle tilgang til sluket for rengjøring.



Tilstandsrapport



2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjkabinett og med wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.



2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangveggen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Overskap er foret til tak. Det er laminat benkeplate. Det plater av høytrykkslaminat mellom benkeplaten og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert kjøl/frysescap, integrert oppvaskmaskin og komfyr, det er platetopp i benkeplaten. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.



2 ETASJE (LEILIGHET 4.) > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

VVS Teknisk AS har utført rørlegger arbeidene.



! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Rørøppegget er fra 2022.

VVS Teknikk AS har utført rørlegger arbeidene.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte fra badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

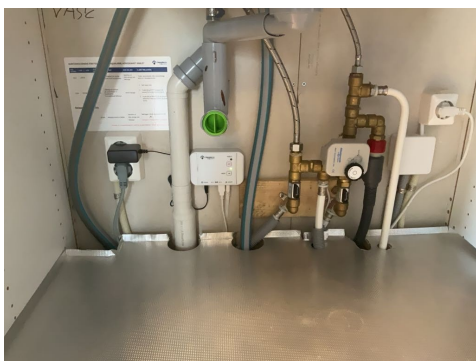
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 112 liter, er plassert i boden og er fra 2022.

! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert vannstoppesystem som Waterguard, Flow Stop el i leiligheten. Dette er et system som registrer fukt hvor følere er plassert, dette er koblet til vanninntaket og stenger vanntilførselen ved registrering av fukt/ lekkasjer.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra 2022 i forbindelse med etableringen av leiligheten.

Det er 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.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja HM Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på anlegget, utført av elektroinstallasjonsvirksomheten.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/61 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

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

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap, gitte forutsetninger i rapporten og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fyllingvegen 3 ,6030 LANGEVÅG 66 m ² 2008 2 sov	16-03-2022	3 000 000	2 950 000		2 950 000	44 697
2 Stadsnesvegen 19B ,6030 LANGEVÅG 59 m ² 1999 2 sov	23-11-2023	2 650 000	2 500 000		2 500 000	42 373
3 Løkedaalen 7 ,6030 LANGEVÅG 72 m ² 2017 2 sov	16-04-2021	2 800 000	2 770 000		2 770 000	38 472
4 Sloghaugvegen 44C ,6030 LANGEVÅG 86 m ² 2013 2 sov	14-02-2022	3 300 000	3 300 000		3 300 000	38 372
5 Sloghaugvegen 46B ,6030 LANGEVÅG 92 m ² 2013 3 sov	14-09-2023	3 490 000	3 490 000		3 490 000	37 935
6 Løkedaalen 3 ,6030 LANGEVÅG 75 m ² 2017 2 sov		2 750 000	2 575 000		2 575 000	34 333

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

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

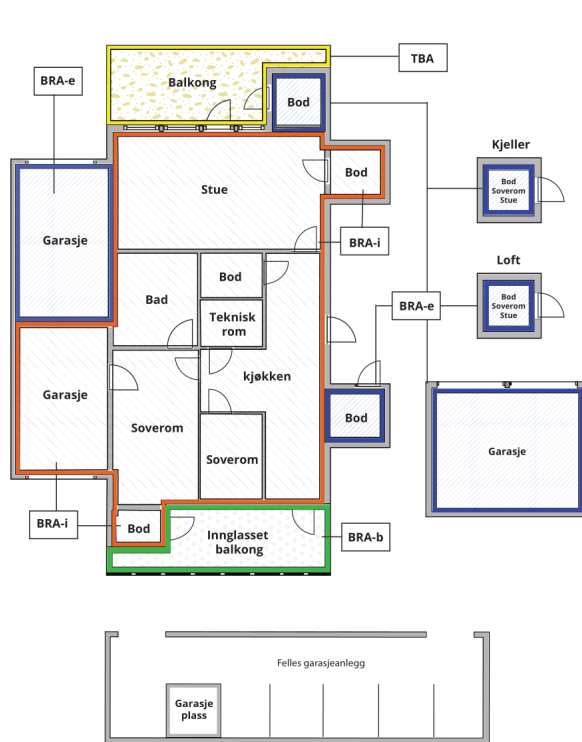
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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)		
2 Etasje (leilighet 4.)	61			61	
SUM	61				
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje (leilighet 4.)	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TJ Bygg AS har utført renoveringen på bygget med alt snekkerarbeid etc.
TJ Bygg har stått for våtrommene.
VVS Teknikk var rørlegger på bygget.
HM Elektro stod for El-arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	57	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
07.4.2025	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	109	19		4	640 m ²	Søknad om fradeling.	Eiet

Adresse

O.A.Devold-vegen 12

Hjemmelshaver

O. A. Devolds Sønner AS

Kommentar

Tomten er ikke fradelt. Som grunnlag for tomtearealet er det lagt inn: Kart, søknad om fradeling datert 26.02.2024
Seksjonsnummer er satt utifra tegninger til seksjoneringen. Sameiebrøken er ikke kjent.
Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.
Seksjoneringen er ikke tinglyst, men det opplyses at denne er innsendt for tinglysning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre villa beliggende inne på Devold området i Langevåg sentrum i Sula kommune. Bygget er ombygget i 2022 og inneholder totalt 7. leiligheter.

Eiendommen er beliggende i sentrum med korta avstand til alle sentrums funksjoner, kort vei til rutebåt til Ålesund.

Adkomstvei

Offentlig, til privat inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Det ligger inne reguleringsplan for Gondol til Sulafjellet i nærområdet.

Om tomten

Tomten er under fradeling og endelig tomtegrenser og eller areal er ikke kjent for undertegnede.

Arealet rundt bygget er opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, plenarealer og noe beplantning med prydbusker etc. Det er registrert noen dammer og uferdige tomtearbeider.

Det er bygget et eget bodbygg med uteboder til leiligheter som ikke har innvendige boder.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er under seksjonering.

Boligen Sefrak registrert.

Eiendommen Id1531 8 34

Objektnavn"GAMLEGARDEN", ARBEIDERBUSTAD, 6030 LANGEVÅG

Tidfesting

Tidligere funksjonVAR TIDLEGARE MØLLEBRUK? KILDE: RANGVALD SKÅR.

Nåværende funksjonARBEIDERBUSTAD.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1919

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Sameieforsikring må etableres og skal inngå i fremtidige felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger	16.02.2022		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	22.09.2022		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	24.04.2024		Gjennomgått	14	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2024	
2	24.04.2024	
3	28.04.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 bruker 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **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 omsluttete 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 måleverdig, 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/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/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/IY1696>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21240123
Adresse	O.A.Devold-vegen 12		
Postnr.	6030	Sted	LANGEVÅG
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	O.A. Devolds Sønner AS
Når kjøpte du boligen?	1910	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		IF	Polise/avtalnr SP568264
Selger 1 Fornavn		Etternavn	O.A. Devolds Sønner AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

TJ Bygg AS og Nime AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av alle badene i mars/april 2022. I perioden Oktober 2021 til Mai 2022 utførte Nime AS isolering, armering og avretting av gulvene på badene i Gamlegården. De monterte også våtromsbeleggene på alle bad. Falloppbygging og belegget er montert ihht til Tek 17. TJ Bygg AS hadde oppbygging av våtrom med plater type Fibo. Platene ble lagt i henhold etter beskrivelse fra Fibo sin legeanvisning.

Belegget som er lagt er: Gerbad Evelution Origin Light Grey.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyett?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Nime AS og TJ Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt arbeid på bad utført ihht Tek 17.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Dokumentasjon ettersendes.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Byggesøknad sendt og godkjent.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

VVS Teknikk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sanitær anlegg i hele bygget i 2022.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Ferdigattest fra Artikon vedlagt.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Radonmålinger foretatt i perioden 15/10/2022 til 25/1/2023. Rapport vedlagt.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

VEDTEKTER

Sameiet gamlegården

Sist oppdatert: 21.11.2024.

Vedtekt 1

Navn og styre

Sameiets navn: Sameiet gamlegården

Adresse: O.A. Devold-vegen 12

Gårdsnummer: 109

Bruksnummer: 636 i Sula kommune

Styret i dag består av representanter fra O.A. Devold AS. Etter hvert som boligseksjonene selges, skal de nye seksjonseierne overta styringen av sameiet. Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt fem medlemmer valgt av årsmøtet.

Styremedlemmer fra O.A. Devolds AS fratrer sin rolle i takt med salget av seksjoner, og skal ikke ha noen styrerolle etter at tre av seksjonene er solgt.

Sameiet skal vedta nye vedtekter etter at O.A. Devolds AS ikke lenger har noen rolle i styret, og slik at vedtektene ikke lenger refererer til O.A. Devold AS. Dette skal sikre at sameiet styres av de nye seksjonseierne uten bindinger til tidligere eierstruktur.

Vedtekt 2

Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet har syv boligseksjoner med ulikt areal.

Seksjonene er ansvarlige for å dekke 1/7 hver av sameiets felleskostnader ihht. årlig justering for dette. Innbetaling skal skje forskuddsvis og senest første virkedag i måneden betalingen gjelder for.

Vedtekt 3

Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for sameiets vedlikehold og drift. Styret er også ansvarlig for at sameiet drives ihht. lover og vedtekter, samt beslutninger vedtatt på årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet og styrehonorar skal vedtas av årsmøtet.

O.A. Devold AS skal ikke ha noen styrerolle etter at flertallet av seksjonene er solgt.

Sameiebrøken angir stemmerett ved årsmøte hvor alle stemmer teller likt med 1/7 hver.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall der hvor ikke loven krever strengere flertall. Dersom det stemmes likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Et flertall på årsmøtet kan ikke beslutte noe som gir en urimelig fordel eller ulempe til en seksjonseier.

Vedtekter kan bare endres av årsmøtet og krever to tredjedels flertall (5/7).

Ordensregler kan bare vedtas av årsmøtet og krever alminnelig flertall (4/7).

Vedtekt 5

Bruk og vedlikehold av fellesarealer

Alle har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt.

Det er sameiets styre som har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer.

Vedtekt 6

Ordensregler

Alle skal forholde seg til sameiets ordensregler, som kan oppdateres årlig på årsmøtet.

Som hovedregel gjelder Kardemomme-loven som vil si at man skal være snill og grei og ikke plage andre.

Vedtekt 7

Plikt til å føre regnskap

Styret er skal sørge for at det føres regnskap. Regnskapet skal legges frem på årsmøtet.

For øvrig vises det til eierseksjonsloven.

Oversiktskart

Adresse: **Molvørsvegen 12, 6030 Langevåg**

Gnr/Bnr: **1531/109/19/0/0**

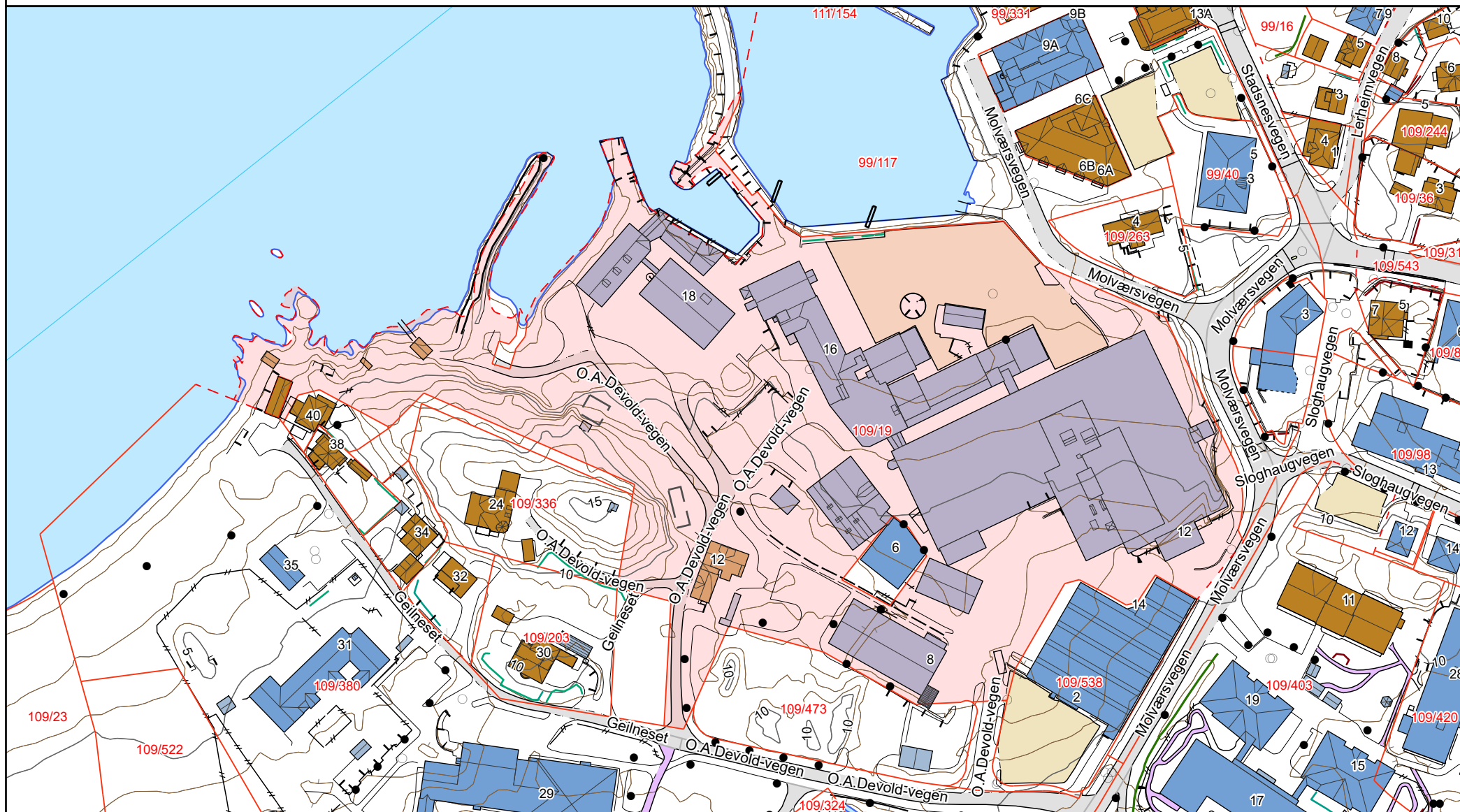


Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 39720 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 22.04.2024



Matrikkelkart

Adresse: **Molværsvegen 12, 6030 Langevåg**

Gnr/Bnr: 1531/109/19/0/0

Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 39720 m2

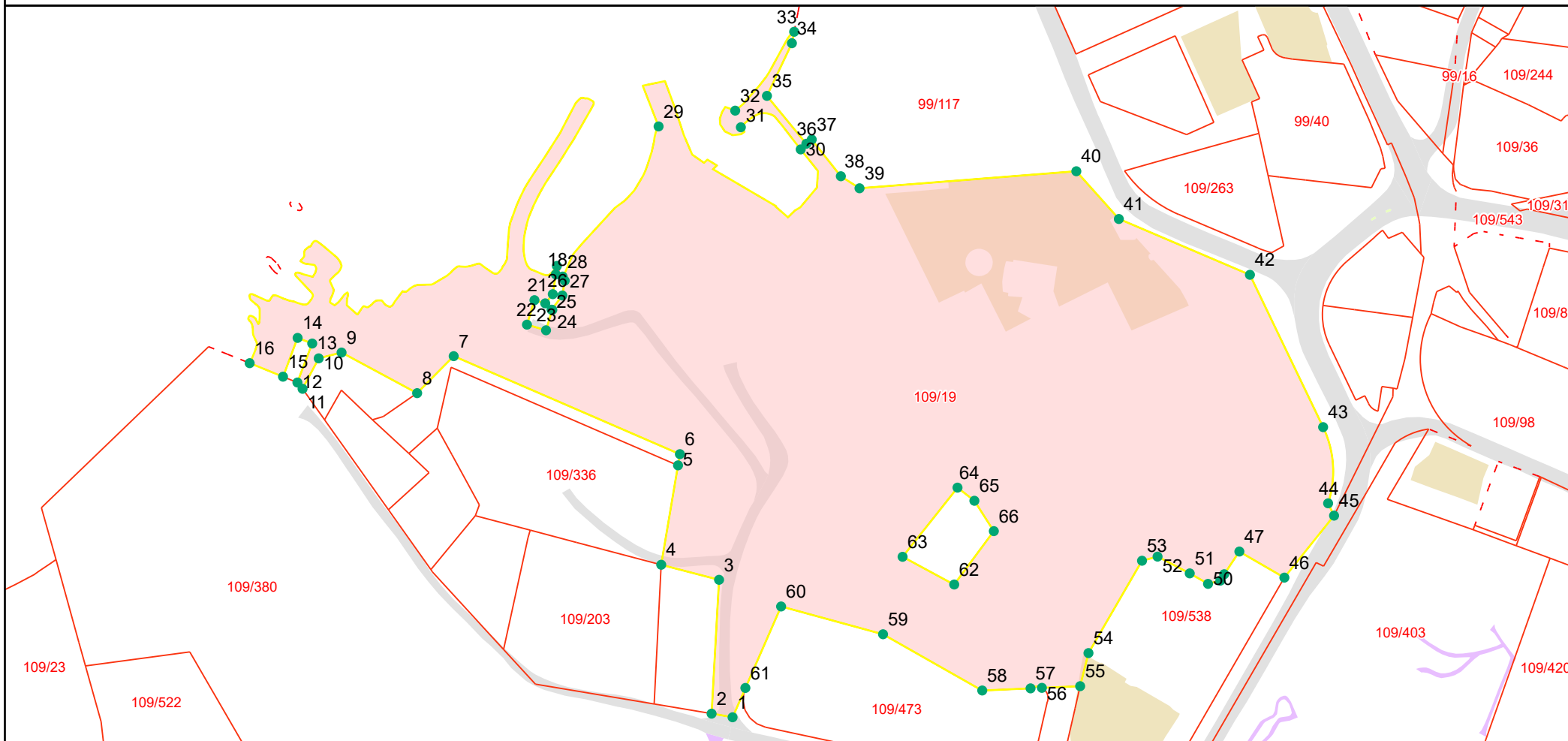
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 22.04.2024



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 39720 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6954111.58	46090.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.5	0
2	6954112.86	46083.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	47.23	0
3	6954160.01	46085.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	21.05	0
4	6954165.32	46065.61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	35.51	0
5	6954200.33	46071.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	4.01	0
6	6954204.28	46072.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	86.86	0
7	6954238.8	45992.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	18.32	0
8	6954225.77	45979.61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	30.24	0
9	6954240.07	45952.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.31	0
10	6954238.03	45944.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.14	0
11	6954227.3	45939.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	2.86	0
12	6954229.52	45937.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.69	0
13	6954243.25	45942.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.52	0
14	6954245.23	45937.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.6	0
15	6954231.57	45932.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.68	0
16	6954236.33	45920.59	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	353.34	0
17	6954270.59	46028.84	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	3.03	0
18	6954267.59	46028.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.03	0
19	6954260.64	46027.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.19	0
20	6954257.4	46024.74	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	3.96	0
21	6954258.52	46020.94	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	9.02	0
22	6954249.9	46018.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.01	0
23	6954247.91	46025.02	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	7.51	0
24	6954255.1	46027.23	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	0.28	0
25	6954255.17	46026.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.29	0
26	6954260.17	46030.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.26	0
27	6954265.37	46031.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.64	0
28	6954266.84	46030.88	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	64.34	0
29	6954319.73	46064.68	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	125.53	0
30	6954311.63	46114.75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	28.6	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 39720 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6954319.44	46093.67	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	22.92	0
32	6954325.29	46091.68	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	35.04	0
33	6954353.08	46112.45	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	4.11	0
34	6954349.05	46111.65	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	14	20.52	0
35	6954330.5	46102.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	21.85	0
36	6954313.62	46116.74	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	2.42	0
37	6954315.12	46118.64	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	16.51	0
38	6954302.18	46128.9	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	7.83	0
39	6954297.94	46135.48	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	76.62	0
40	6954303.94	46211.87	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	22.52	0
41	6954287.12	46226.85	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	50.2	0
42	6954267.47	46273.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	59.55	0
43	6954213.8	46298.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	27.56	36.077
44	6954186.96	46300.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.81	0
45	6954182.62	46302.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	27.99	0
46	6954160.78	46285.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	18.33	0
47	6954169.97	46269.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.62	0
48	6954161.98	46263.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	2.64	0
49	6954159.72	46262.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.47	0
50	6954158.58	46258.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.43	0
51	6954162.27	46251.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.78	0
52	6954168.18	46240.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.66	0
53	6954166.73	46235.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	37.61	0
54	6954134.2	46216.15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	12.02	0
55	6954122.54	46213.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.5	0
56	6954121.95	46199.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.18	4.008
57	6954121.77	46195.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	17.04	0
58	6954121.02	46178.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	40.18	0
59	6954140.83	46143.77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	37.23	0
60	6954150.62	46107.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	31.34	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 39720 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6954121.91	46095.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	11.27	0
62	6954158.35	46168.85	Ikke spesifisert	Veg midt	Terrengmålt	14	20.65	0
63	6954168.11	46150.65	Ikke spesifisert	Veg midt	Terrengmålt	14	31.12	0
64	6954192.49	46170	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	7.54	0
65	6954187.86	46175.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.7	0
66	6954177.16	46182.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	23.42	0



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

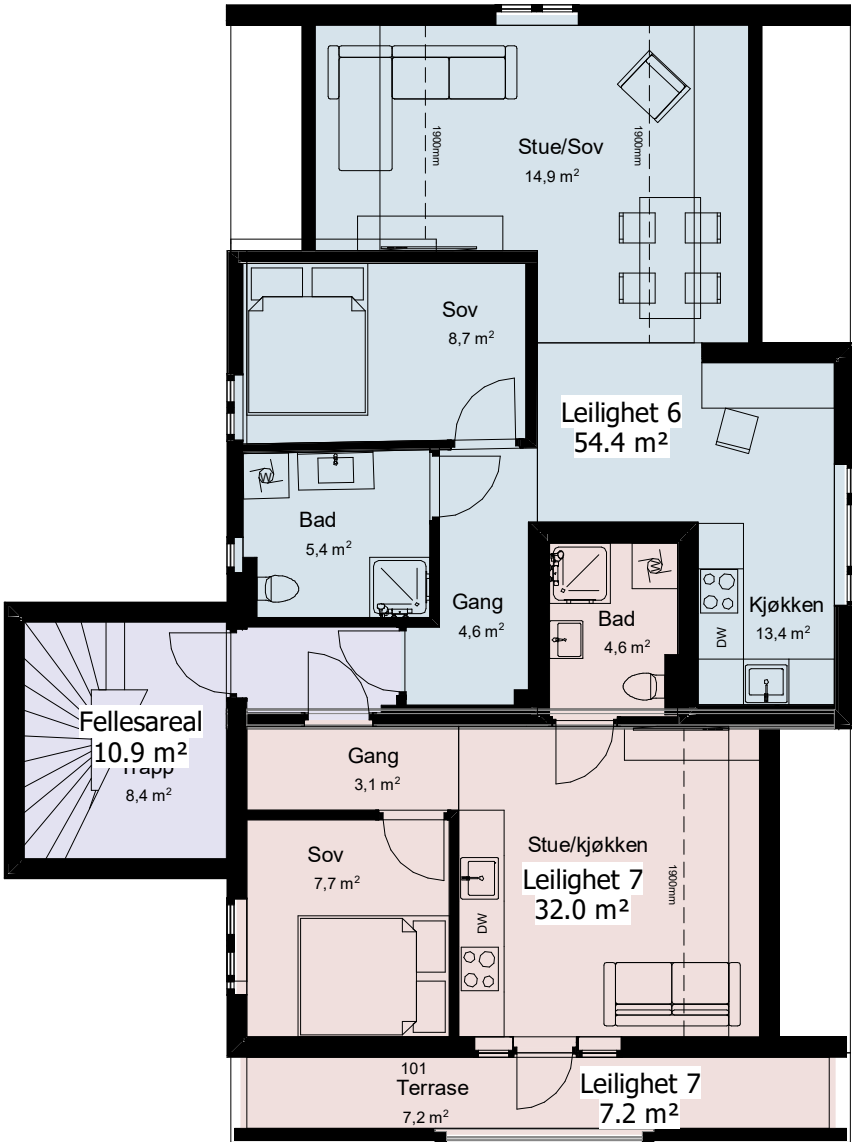
Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Romskjema

- Fellesareal - 10,9 m²
- Leilighet 6 - 54,4 m²
- Leilighet 7 - 39,2 m²

Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato
----------	----------------	---------	-----------

L	LARK	
V	VVS	
F	Brann	
E	Elektro	
B	Byggeteknikk	
A	Arkitekt	
Fagkode	Fag	Aktør

nordplan

arkitekturkonstruksjonlandskap

Tilakshavar

Flakk Eiendom AS

Tilak

Gamlegården - Frådeling og seksjonering

Teikning av

Loftplan

Teikne av:

22.02.24 ST

Sist kontrollert:

26.02.24 HSN

Sjekkliste:

Teikning type

Seksjoneringsteikning

Kommune: Sula

Gardsnr.: 109

Bruksnr.: 19

Festenr.:

Mål

1 : 100

Prosj.nr.

240173

Teikn.nr.

A21.03

Ark

A3

Rev

P:\2024\240173\Devicellarkken - Gamlegården - Frådeling og seksjonering\05 Underlag\03 Seksjonering\240173_Gamlegården seksjonering.rvt



- Romskjema
- Fellesareal - 8,3 m²
 - Leilighet 1 - 63,9 m²
 - Leilighet 2 - 61,5 m²
 - Leilighet 3 - 60,9 m²

A21.01 Plan 1

Revisjon		Revisjonstekst		Rev. av	Rev. dato
L	LARK				
V	VVS				
F	Brann				
E	Elektro				
B	Byggeteknikk				
A	Arkitekt				
Fagkode	Fag	Aktør			
nordplan arkitektur konstruksjon landskap					
Tilakshavar Flakk Eiendom AS					
Tilak Gamlegården - Frådeling og seksjonering					
Teikning av Plan 1				Teikna av: 22.02.24 ST	
				Sist kontrollert: 26.02.24 HSN	
				Sjekkliste:	
Teikning type Seksjoneringsteikning				Kommune: Sula Gardsnr.: 109 Bruksnr.: 19 Festenr.:	
Mål 1 : 100	Prosj.nr. 240173	Teikn.nr. A21.01		Ark A3	Rev

P:\2024\240173\Dev\diff\arkitek- Gamlegården - Frådeling og seksjonering\06 Underlag\03 Seksjonering\240173_Gamlegården seksjonering.rvt



Romskjema

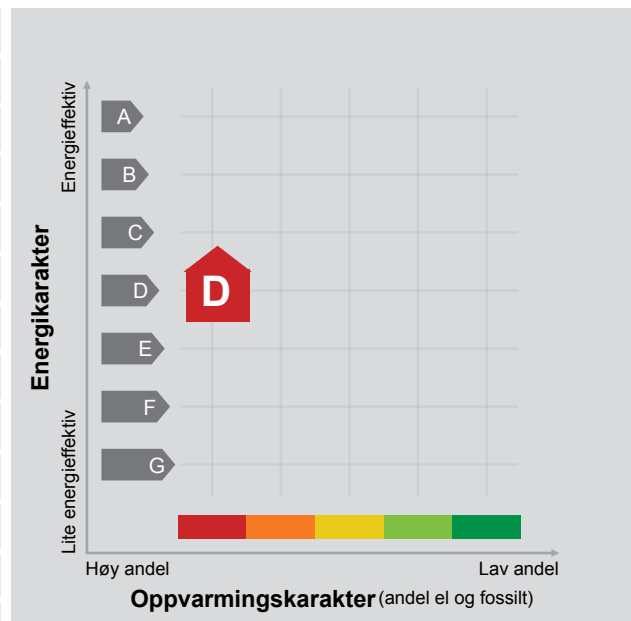
- Fellesareal - 12,1 m²
- Leilighet 1 - 57,5 m²
- Leilighet 4 - 61,7 m²
- Leilighet 5 - 55,7 m²

P:\2024\240173\Devicofabrikken - Gamlegården - Fradeling og seksjonering\05 Underlag\03 Seksjonering\240173_Gamlegården seksjonering.rvt

Revisjon		Revisjonstekst		Rev. av	Rev. dato
L	LARK				
V	VVS				
F	Brann				
E	Elektro				
B	Byggeteknikk				
A	Arkitekt				
Fagkode	Fag	Aktør			
nordplan arkitektur konstruksjon landskap					
Tiltakshavar Flakk Eiendom AS					
Tiltak Gamlegården - Fradeling og seksjonering					
Tiltekt av Plan 2				Tiltekt av: 22.02.24 ST	
				Sist kontrollert: 26.02.24 HSN	
				Sjekkliste:	
Tiltekt type Seksjoneringsteikning				Kommune: Sula Gardsnr.: 109 Bruksnr.: 19 Fester:	
Mål 1 : 100	Prosj.nr. 240173	Tiltekt.nr. A21.02		Ark A3	Rev

ENERGIATTEST

Adresse	O.A.Devold-vegen 12
Postnummer	6030
Sted	LANGEVAG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180332316
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	6ee04712-4397-4b9d-b6b0-c036640a34b7
Dato	25.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: O.A.Devold-vegen 12
Postnummer: 6030
Sted: LANGEVÅG
Kommune: Sula
Bolignummer: H0201
Dato: 25.04.2024 13:29:42
Energimerkenummer: 6ee04712-4397-4b9d-b6b0-c036640a34b7

Kommunennummer: 1531
Gårdsnummer: 109
Bruksnummer: 19
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180332316

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

	Sula kommune Kommunedirektør byggesak og oppmåling Plan
---	--

Ferdigattest

etter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni
2008 nr 71, § 21-10

Ansvarleg søker
Artikon AS
Postboks 48
6034 Eidsnes

Tiltakshavar
O A Devolds Sønner AS
Geilneset 16
6030 Langevåg

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom /byggjestad: O.A.Devold-vegen 12, 6030 Langevåg		Gnr. 109	Bnr. 19	Fnr.
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak: Ombygging av eksisterande bustad/bolig med 3 boliger eller flere				
Vedtak gjort av: Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker, igangsettingsløyve			Vedtak dato: 19.09.2022	Saksnr. : 143/22
Dato sluttkontroll: 21.09.22	Kontrollansvarleg: I samsvar med gjennomføringsplan versjon 2, datert 21.09.2022			
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sytt 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. plbl § 20-1)			
	Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.			

Underskrift	
Stad Langevåg	Stempel/underskrift
Dato 22.09.2022	
	Terje Havnegjerde Einingsleiar
	Stian Vamråk Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Adresse: Postboks 280 6039 LANGEVÅG	Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00 Saksbeh: 70 19 91 00	E-post: post@sula.kommune.no Web: www.sula.kommune.no	Bankgiro: 4212.23.28079 Skattekonto: 6345 06 15317	Foretaksnr.: 964 980 543
--	---	--	---	------------------------------------

Eiendom	1531 109/19		
Utskriftsdato	22.04.2024	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.

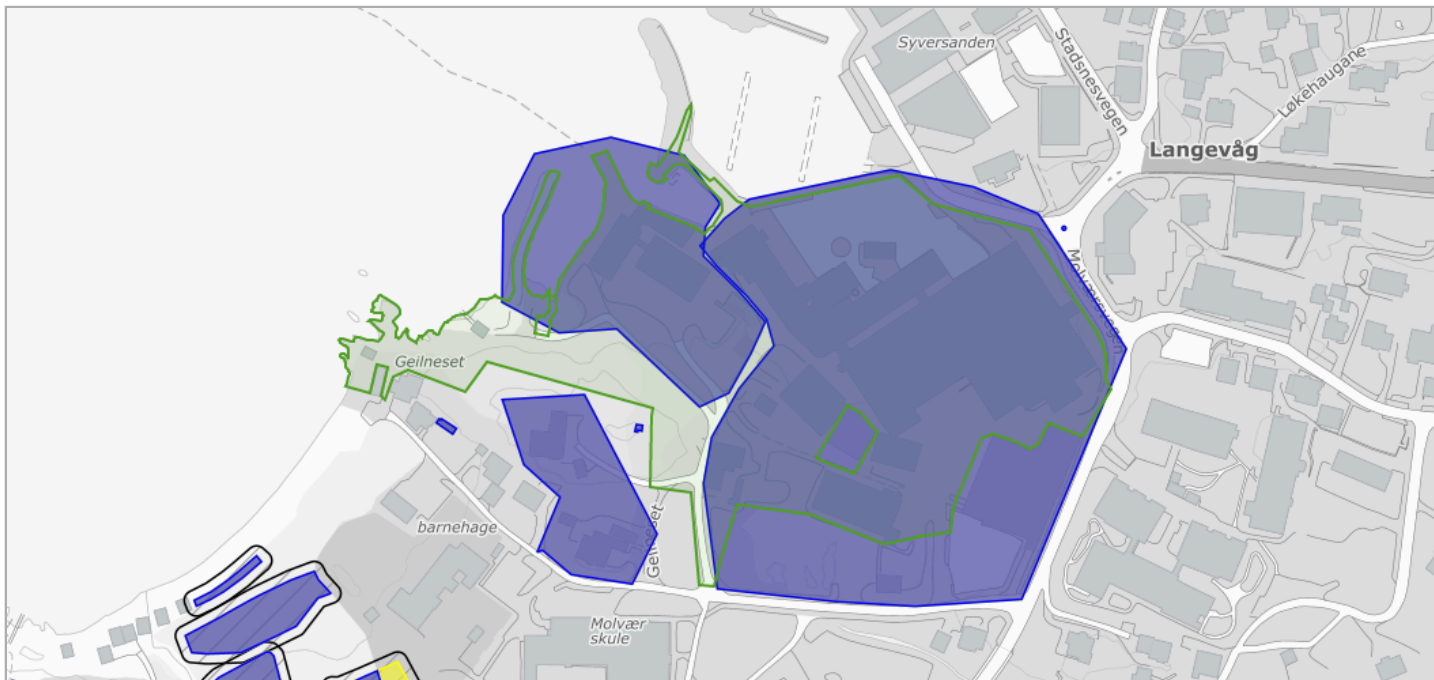
2 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ Kulturminner - SEFRAK

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
□ Sikringssone
Lokaliteter
■ Lokalitet
Enkeltminner
■ Enkeltminne

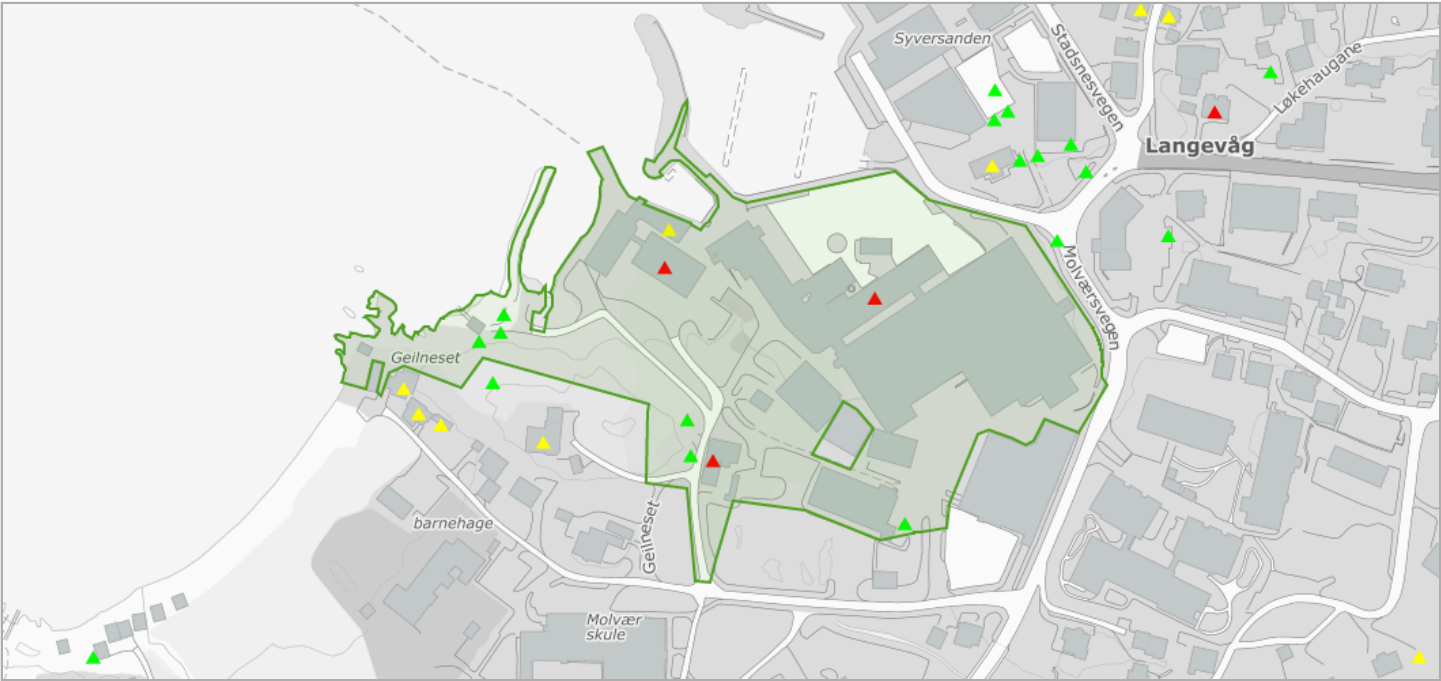
Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Devoldfabrikken, Langevåg	1531	227028-1	E-BYG	REG	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/227028)
Langevåg industristad	1531	227123-1	E-BYG	REG	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/227123)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Devoldfabrikken, Langevåg	1531	227028-1	REG	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/227028)
Langevåg industristad	1531	227123-1	REG	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/227123)

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

- Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
 - Ikke-meldepliktig bygg
 - Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1531-0008-056	NAUST, 6030 LANGEVÅG	Ruin eller fjernet objekt
1531-0008-059	FABRIKKBYGNING (BÅTHUS), 6030 LANGEVÅG	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
1531-0008-058	FABRIKKBYGNING, 6030 LANGEVÅG	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
1531-0008-061	KOMMUNEHUS, SULA KOMMUNE, 6030 LANGEVÅG	Annet SEFRAK-bygg
1531-0008-057	NAUST, 6030 LANGEVÅG	Ruin eller fjernet objekt
1531-0008-036	"GAMLEGARDEN" (NY DEL) / ARB. BUSTAD. 6030 LANGEVÅG.	Ruin eller fjernet objekt
1531-0008-034	"GAMLEGARDEN", ARBEIDERBUSTAD, 6030 LANGEVÅG	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
1531-0008-055	NAUST, 6030 LANGEVÅG	Ruin eller fjernet objekt
1531-0008-039	BEDEHUS, GAMLE BEDEHUSET, 6030 LANGEVÅG	Ruin eller fjernet objekt
1531-0008-037	STABBUR, 6030 LANGEVÅG	Ruin eller fjernet objekt

O.A.Devold-vegen 12

Nabolaget Molvær/Remane - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torget	7 min
Linje 4	0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.)	24 min
531 elever, 23 klasser	1.8 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	19 min
408 elever, 35 klasser	1.4 km
Borgund vidaregåande skole	22 min
730 elever, 54 klasser	17.9 km
Spjelkavik videregående skole	22 min
492 elever	18.1 km

Ladepunkt for el-bil

Devoldfabrikken, Langevåg	5 min
---------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

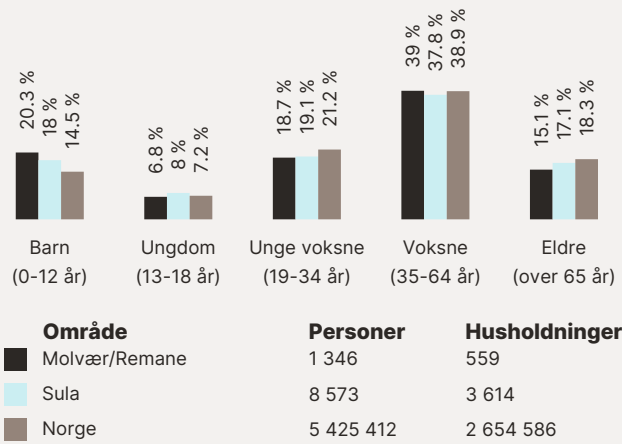


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Molvær barnehage (0-5 år)	2 min
58 barn	0.2 km
Langevåg barnehage (0-5 år)	4 min
89 barn	0.3 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 ...	11 min
108 barn	0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Langevåg	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Spær Langevåg	7 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

-  Molvær skole

1 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.1 km
-  Sulahallen

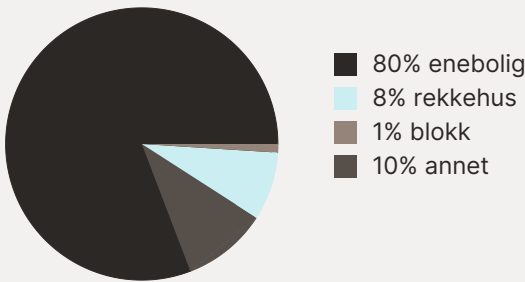
14 min 

Aktivitetshall

1.1 km
-  Aktiv Trening Langevåg

5 min 

Boligmasse



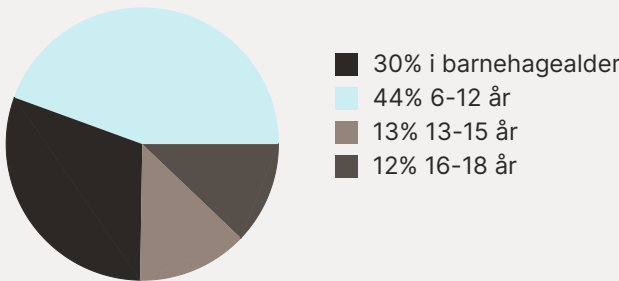
Varer/Tjenester

-  AMFI Moa

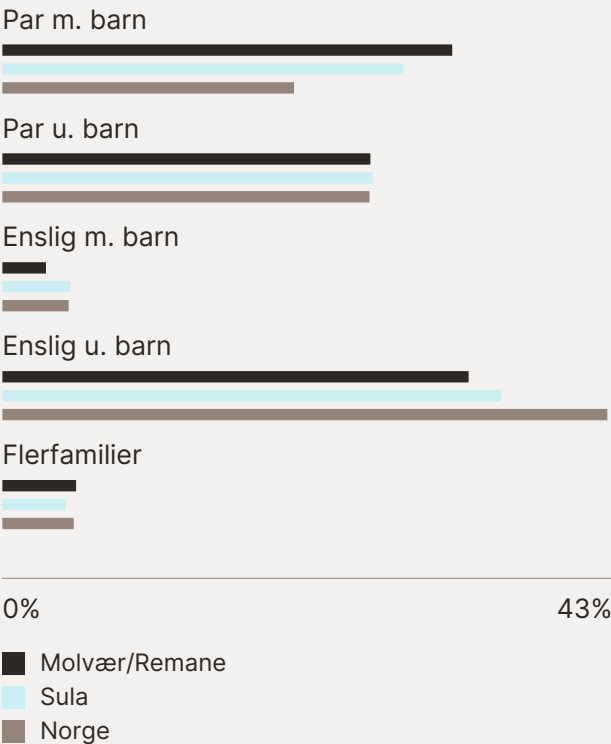
20 min 
-  Apotek 1 Langevåg

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

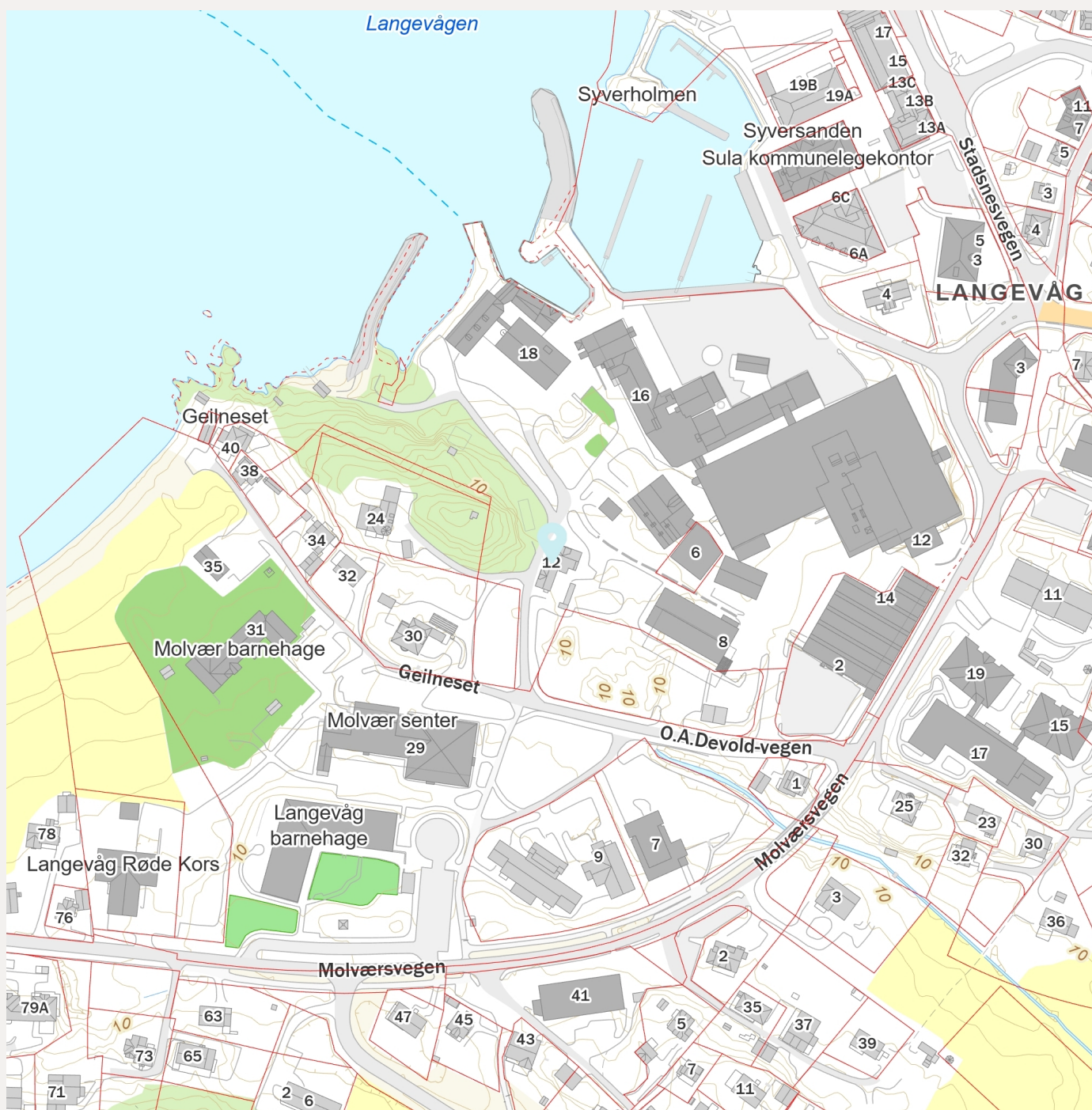


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



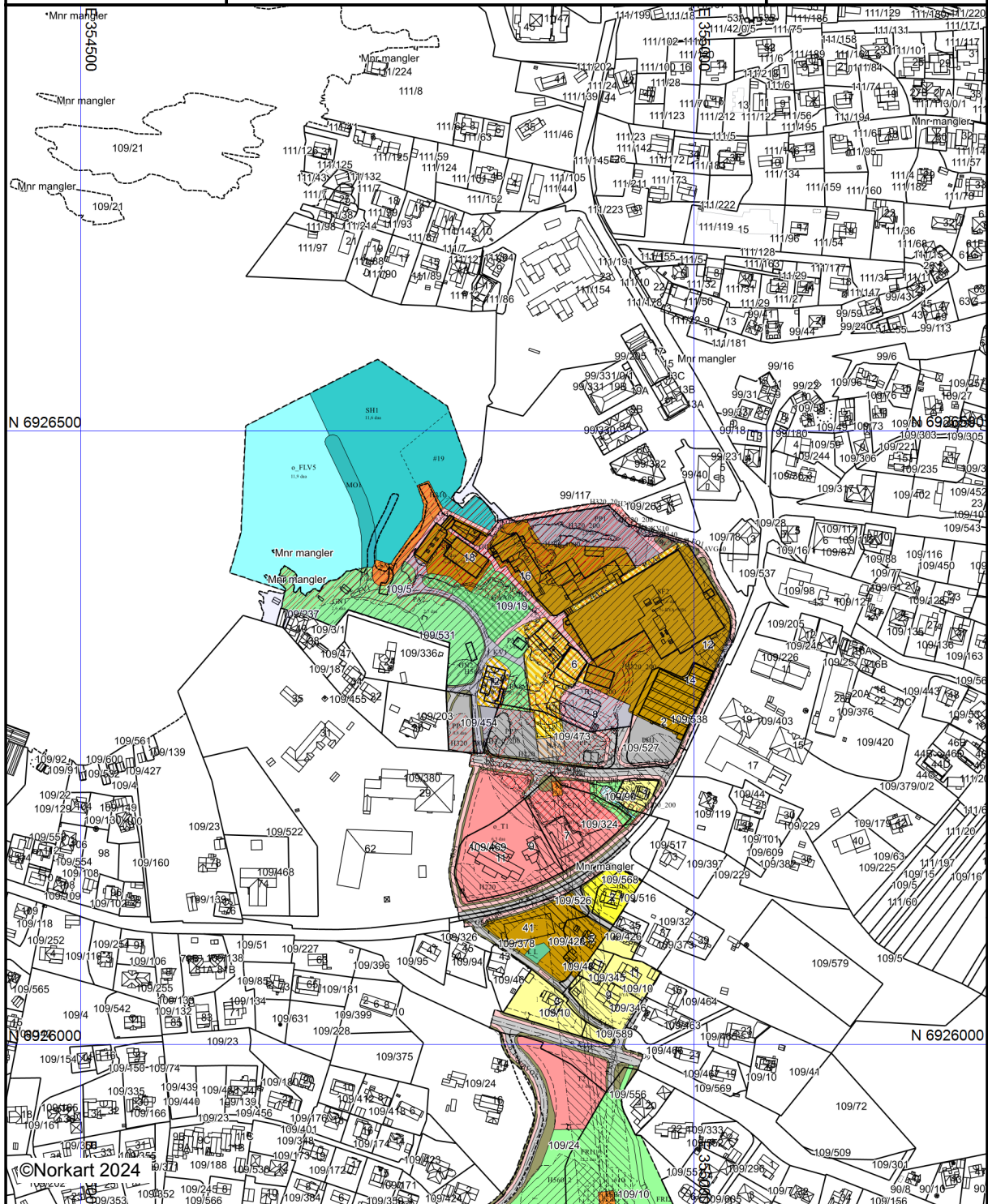
Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 109/19
Adresse: O.A.Devold-vegen 8
Utskriftsdato: 22.04.2024
Målestokk: 1:5000



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-Bygninger og anlegg (PBL2)

	Bustader - frittliggende småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Sentrumsformål
	Tenesteyting
	Kyrkje/anna religionsutøving
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyr
	Andre særskilt angitte bygningar og anlegg
	Leikeplass
	Kombinert byggje- og anleggsformål
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

	Køyreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - grøntareal
	Molo
	Parkeringsplassar
	Parkeringshus/-anlegg
	Angitte samferdselsanlegg og/ellertechnisk i

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.

	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Park
	Overvannstiltak
	Kombinerte grøntstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

	Småbåthamn
	Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone transport - Byggeforbod rundt ve
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200

	Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
	Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

	Sikringssonегrense
	Støysonegrense
	Angittomsynsgrense
	Føresegnsgrense
	Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
	Byggjegrænse
	Planlagt busetnad
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje

	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde
	Påskrift plantilbehør



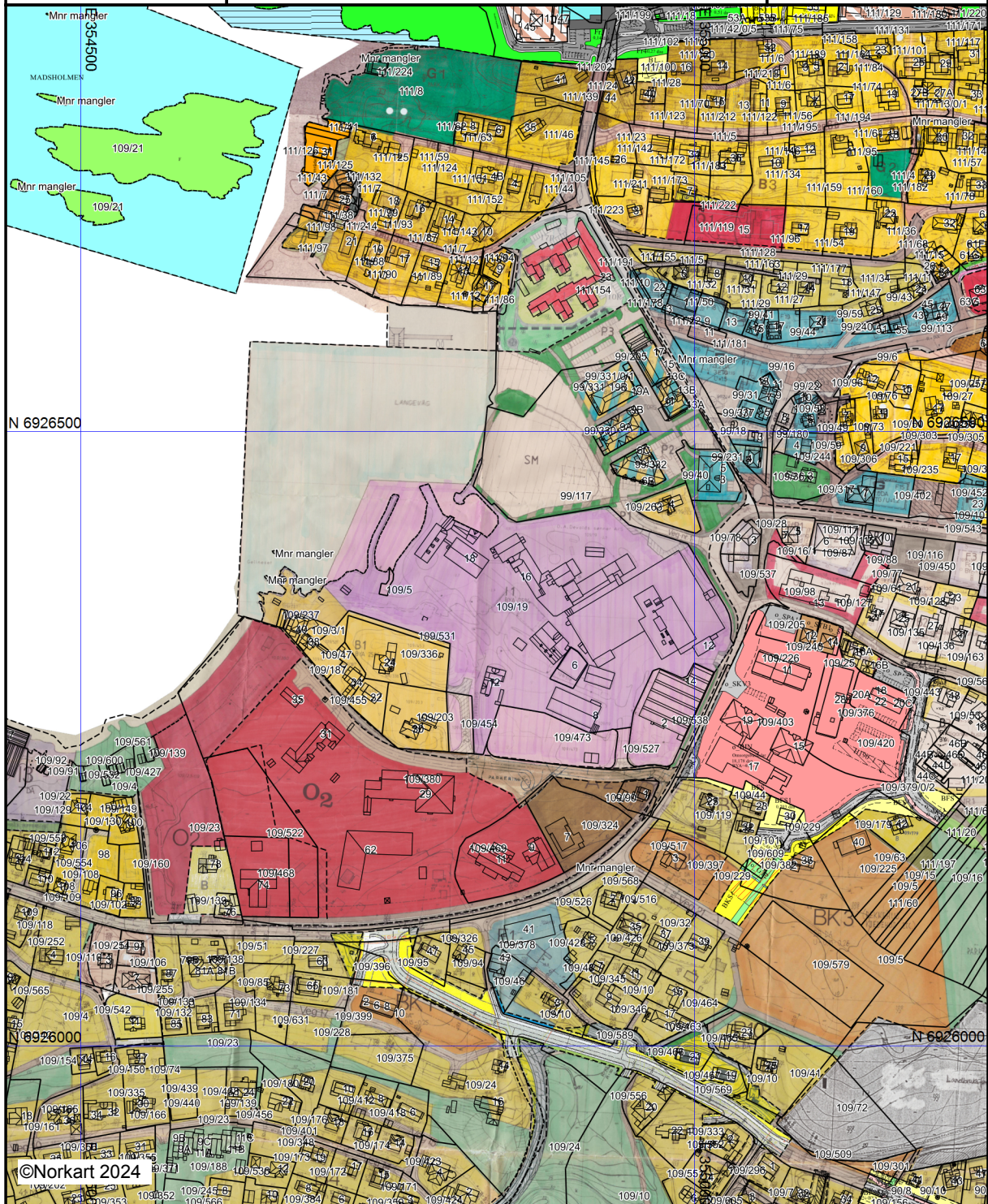
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 109/19
Adresse: O.A.Devold-vegen 8
Utskriftsdato: 22.04.2024
Målestokk: 1:5000



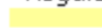
UTM-32



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-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Frittliggjande småhusbuseiendad
-  Konsentrert småhusbuseiendad
-  Område for fritidsbuseiendad
-  Anna byggeområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjørevei
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Busshaldaplass
-  Kai

 Trafikkområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Frisiktsone ved veg

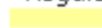
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 27)

-  Anna kombinert formål

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

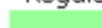
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Institusjon

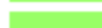
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjørevei
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Tekniske bygningar/konstruksjonar
-  Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 13)

-  Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Naturformål
-  Friluftformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Eieidomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandlinje
-  Stenging av avkjørsel

-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift