

Tilstandsrapport

 Leilighet

 O.A.Devold-vegen 1, 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 109, bnr. 19, snr. 1

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 18978-1440

Referansenummer: WB1143

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • tilleggsgbygg 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

Opprinnelig eldre bygg som Sunnmørslån el. denne ligger sammenbygget med hovedbygget. Det er ukjent alder på bygget, men den er gammel.

Seksjon 1. i sameiet, er dette bygget. Boligen har egen inngang og består av innredet 1. etasje og innredet loft.

Boligen er sammen med de andre leilighetene renoveret i 2022 og fremstår tidsriktig og tiltalende med liten slitasje.

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

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skiferstein. Taket er observert fra bakkenivå.

Taktekket opplyses å være omtekket i 2022

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag å være fornyet i 2022

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bordkledningen er fornyet i 2022.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ved visuell kontroll ikke registrert unormale forhold.

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.

Takvindu som malmluke med enkelt glass.

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med vinylklikk og med belegg på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater. Alle overflater nye i 2022. Det er montert spotter i himling i stuen i hovedetasjen.

I 1. etasjen er det betongplate og noe oppforet gulv. Det er etasjeskille av trebjelkelag mellom 1. etasjen og loftet.

Det er trolig støpt dekke i forbindelse med renoveringen av leiligheten.

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

Boligen har eldre mursteinspipe. Det er ikke tilsluttet ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må det utføres en tilstandsvurdering av selve pipen og montering av ildsted må varsles til kommunen.

Det er trapp fra 2022 med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg.

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Det er montert hvite garderobeskap og en skyvedørsgarderober på soverom på loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc i 1. etasjen 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.

TJ Bygg AS har stått for bygging av badet.

VVS Teknisk AS har utført rørleggerarbeidene på badet.

Bad/ wc på loftet 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.

TJ Bygg AS har stått for bygging av badet.

VVS Teknisk AS har utført rørleggerarbeidene på badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med grå fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Det er takhøye overskap. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert kjøll/ frys og det er integrert oppvaskmaskin.

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. VVS Teknisk var rørlegger på bygget.

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at det er lagt opp nye avløpsrør i forbindelse med fornying av leiligheten.

VVS Teknisk var rørlegger på bygget.

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.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2022.

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

Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er HM Elektro AS som har stått for el- arbeidene i leiligheten.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

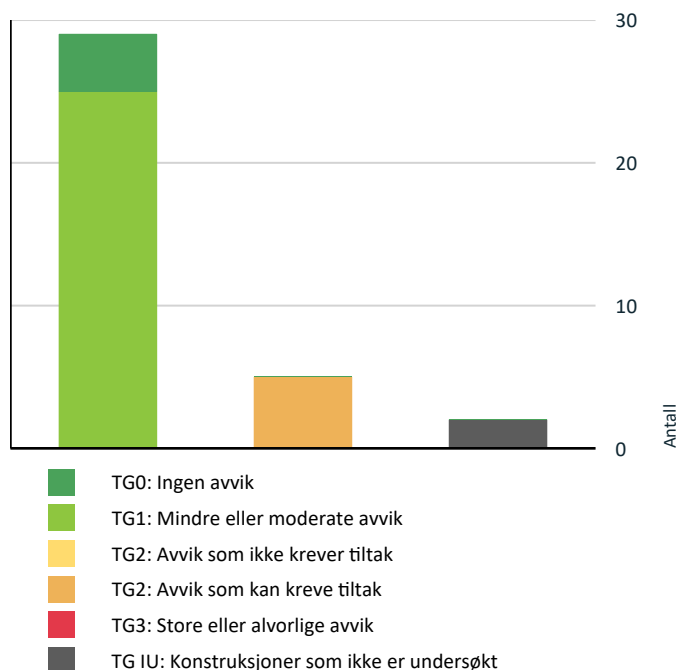
[Gå til side](#)

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.

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takvindu** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Det er ikke kjent byggeår for dette bygget, renoverings tidspunktet legges til grunn.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging
2023	Modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein. Taket er observert fra bakkenivå. Taktekket opplyses å være omtekket i 2022

Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag å være fornyet i 2022

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bordkledningen er fornyet i 2022.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ved visuell kontroll ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Takvindu

Takvindu som malmluke med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rustdannelser på takvinduet, det er observert rust avrenning fra dette takvinduet til foringer og listverk. Årsaken er kondensering på kalde flater som slike støpejern karmen har.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Overflatebehandling. Det er viktig at rommet har god ventilering.

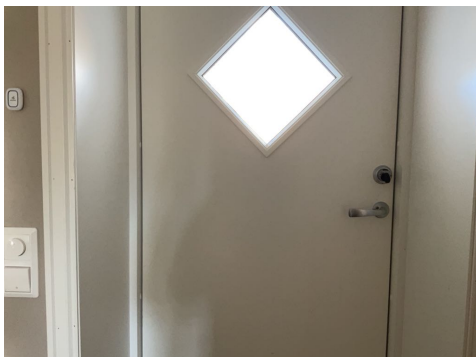


Dører

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.

Denne seksjonen er en del av sameiet og vil med dette inngå i fellesdeler, dette selv om dette er et eget bygg til hovedbygningen.

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.

INNVENDIG

! 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. Det er montert spotter i himling i stuen i hovedetasjen.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1. etasjen er det betongplate og noe oppforet gulv. Det er etasjeskille av trebjelkelag mellom 1. etasjen og loftet. Det er trolig støpt dekke i forbindelse med renoveringen av leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontrollmåling av hellinger på gulv registrert hellinger på ca 25 mm fra kjøkkeninnredningen og til hjørnet i stue mot sydøst.

Det er i gangen på loftet registrert hellinger på ca 15 mm.

Utifra 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

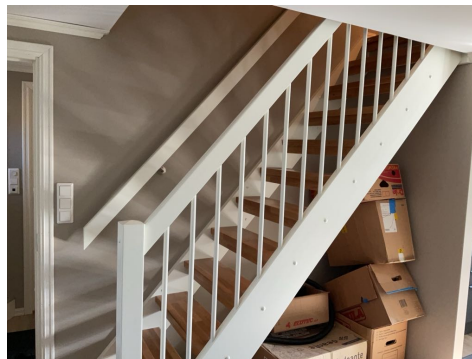
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

! TG IU Pipe og ildsted

Boligen har eldre mursteinspipe. Det er ikke tilsluttet ildsted. Ved eventuell montering av ildsted må det utføres en tilstandsvurdering av selve pipen og montering av ildsted må varsles til kommunen.

! TG 1 Innvendige trapper

Det er trapp fra 2022 med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert hvite garderobeskap og en skyvedørsgarderober på soverom på loftet.

Årstall: 2022

! TG 1 Bod på loftet.

Det er en innredet bod på loftet med opplegg for vaskemaskiner. Varmtvannstanken er plassert på dette rommet, det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er ikke definert som våtrom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad/ wc 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.

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

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet. Gulvvarme via elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er mindre fall enn kravet, det er et kraftig lokalt fall rundt sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc. Det er elektrisk avtrekksvifte fra rommet.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bodveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc 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.

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

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

Det er fuget i hjørner.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

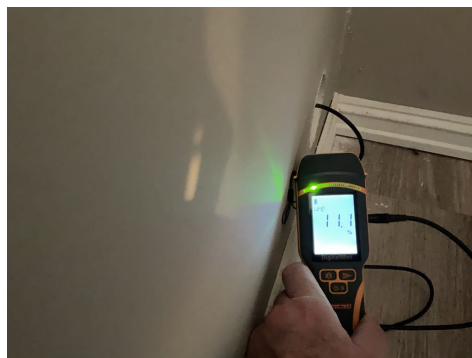
Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med grå fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplater mellom benken og overskapene. Det er takhøye overskap. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert kjøl/ frys og det er integrert oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. VVS Teknikk var rørlegger på bygget.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at det er lagt opp nye avløpsrør i forbindelse med fornying av leiligheten. VVS Teknikk var rørlegger på bygget.

! 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 ca. 200 liter fra 2022.



! 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 foreklede 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. Det er HM Elektro AS som har stått for el- arbeidene i leiligheten.

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 Det er HM Elektro AS som har stått for el- arbeidene i leiligheten.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er HM Elektro AS som har stått for el- arbeidene i leiligheten.

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 forenklete 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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/104 m²

Leilighet: Entré, 2 Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue, Stue/kjøkken, Gang, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Opprinnelig eldre bygg som Sunnmørslån el. denne ligger sammenbygget med hovedbygget. Det er ukjent alder på bygget, men den er gammel.

Seksjon 1. i sameiet, er dette bygget. Boligen har egen inngang og består av innredet 1. etasje og innredet loft.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fyllingvegen 3 ,6030 LANGEVÅG 70 m² 2008 2 sov	16-01-2023	3 190 000	3 300 000	1	3 300 001	47 143
2 Fyllingvegen 3 ,6030 LANGEVÅG 71 m² 2008 2 sov	07-11-2022	3 190 000	3 190 000		3 190 000	44 930
3 Fyllingvegen 110 B ,6030 LANGEVÅG 74 m² 2014 2 sov	06-10-2022	2 750 000	2 700 000		2 700 000	36 486
4 Fyllingvegen 118 D ,6030 LANGEVÅG 72 m² 2002 2 sov	31-07-2024	2 190 000	2 190 000		2 190 000	28 816
5 Fyllingvegen 121 ,6030 LANGEVÅG 135 m² 1958 4 sov	18-06-2024	3 350 000	3 150 000		3 150 000	15 594

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.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	3 900 000
--	-----	------------------

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

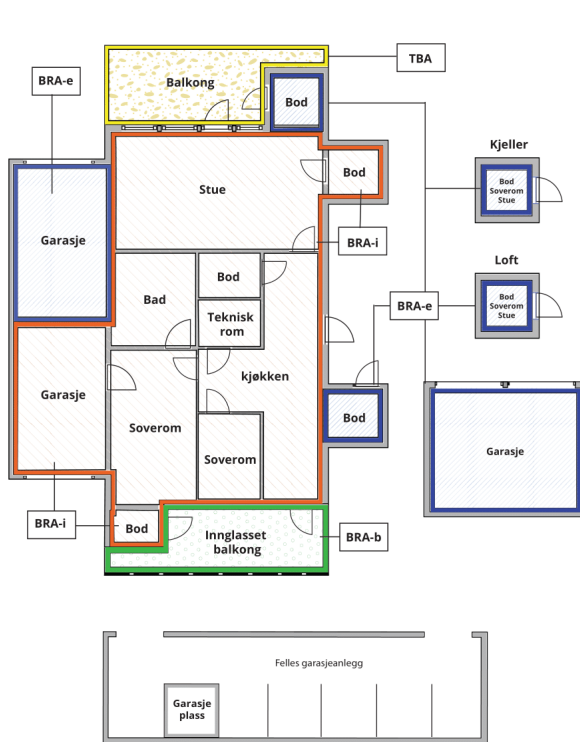
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	63			63			63
Loft	41			41		18	59
SUM	104					18	122
SUM BRA	104						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré / gang, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod/ vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

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	102	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	109	19		1	39720 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	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.

Seksjon 1. er opprinnelig sunnmørslån el. som er bygget sammen med hovedbygget.

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. Det er ikke kjent om det følger med bod til denne seksjonen.

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 inkl. i felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	04.03.2025		Gjennomgått	14	Nei
Tegninger	16.02.2022		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.09.2022		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	06.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WB1143>

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/fornytt?

☐ 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.

	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				
Elgedom /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 Dato 22.09.2022	Stempel/underskrift 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
--	---	--	---	------------------------------------

Oversiktskart

Adresse: **Molvørsvegen 12, 6030 Langevåg**

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

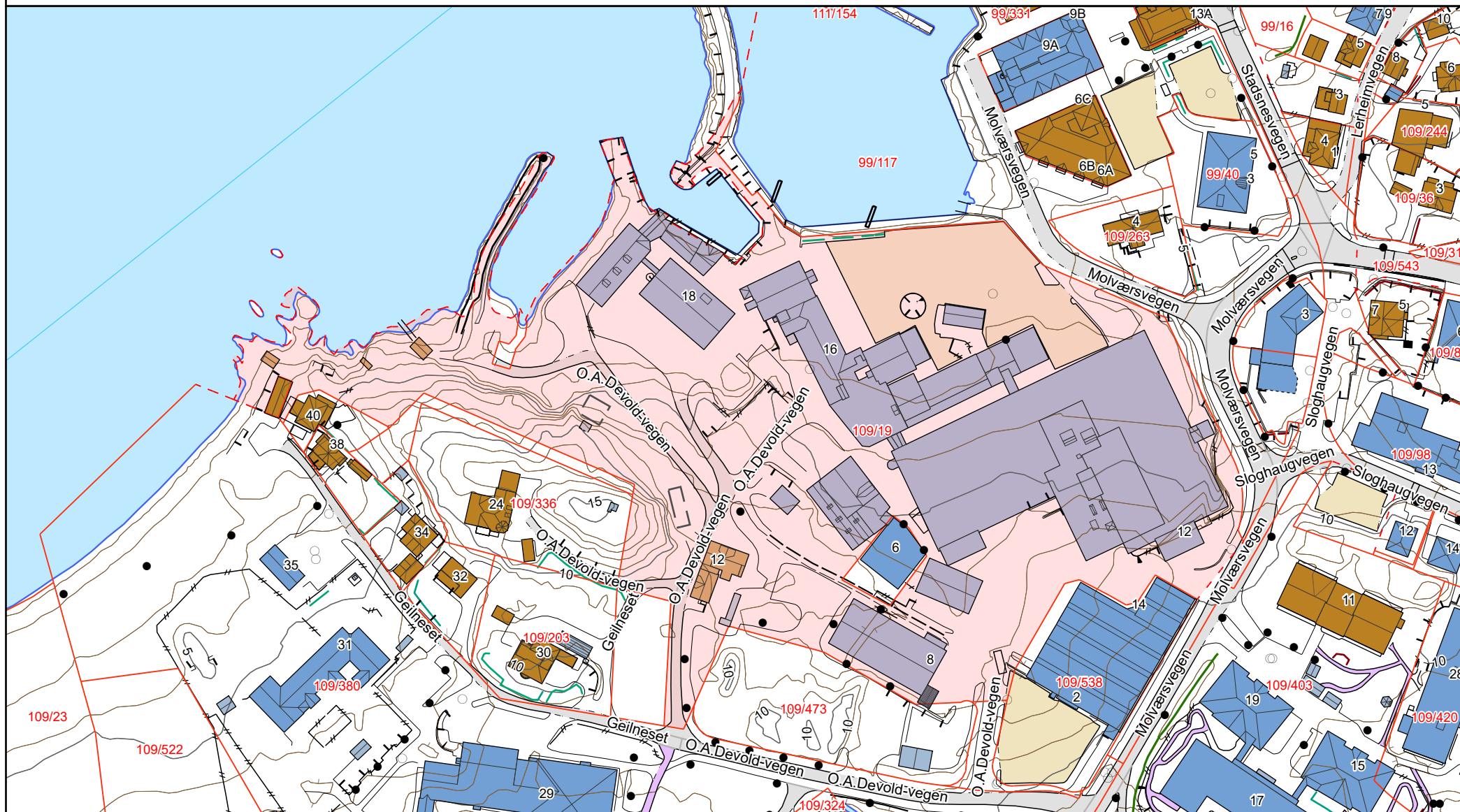


Målestokk: 1:2000

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

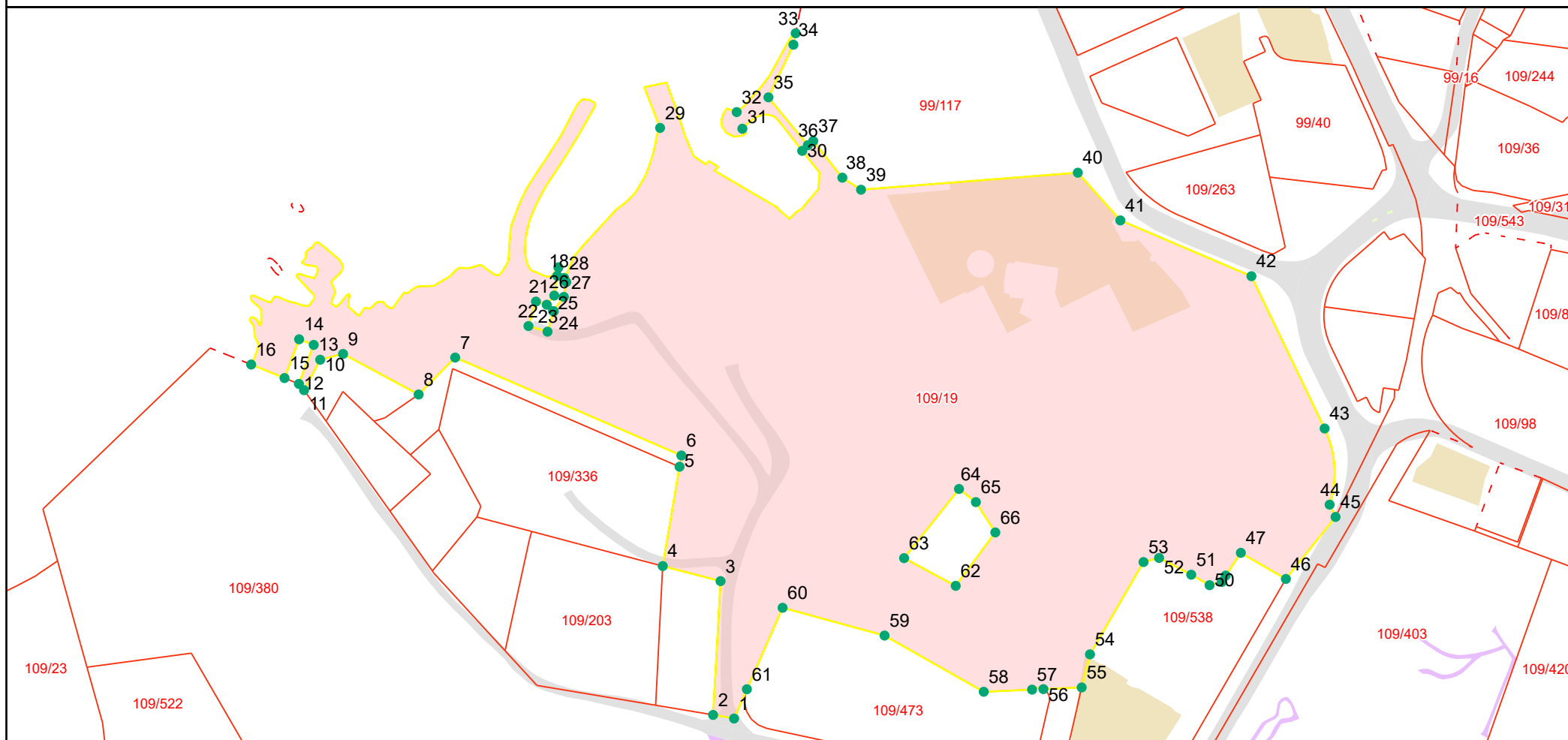
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 22.04.2024



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §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

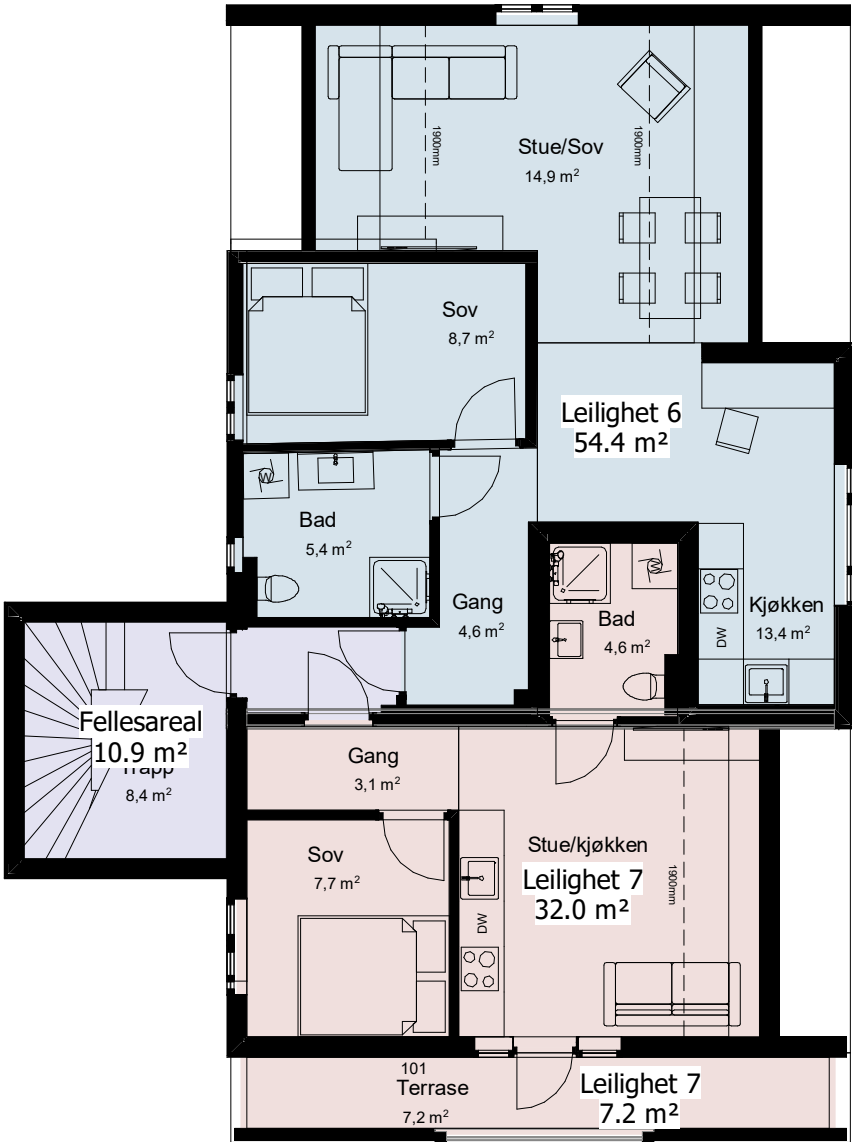
Grensepunktrapport

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



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 arkitektur konstruksjon landskap					
Tiltakshavar					
Flakk Eiendom AS					
Tiltak					
Gamlegården - Frådeling og seksjonering					
Tilering av				Tilena av:	
Loflplan				22.02.24 ST	
				Sist kontrollert:	
				26.02.24 HSN	
				Sjekkliste:	
Tilering type				Kommune: Sula	
Seksjoneringsteikning				Gardsnr: 109	
				Bruksnr: 19	
				Festenr:	
Mål	Prosj.nr.	Tilkn.nr.		Ark	Rev
1 : 100	240173	A21.03		A3	

P:\2024\240173\Devellærhaken - 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

Titakshavar

Flakk Eiendom AS

Titak

Gamlegården - Frådeling og seksjonering

Teikning av

Plan 1

Teikning type

Seksjoneringsteikning

Mål

1 : 100

Prosj.nr.

240173

Teikn.nr.

A21.01

Ark

A3

Rev

Teikne av:

22.02.24 ST

Sist kontrollert:

26.02.24 HSN

Sjekkliste:

Kommune:

Sula

Gardsnr.:

109

Bruksnr.:

19

Festenr.:

P:\2024\240173\Dev\diff\arkitekten - 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					
Tilteining av Plan 2				Tilteina av: 22.02.24 ST	
				Sist kontrollert: 26.02.24 HSN	
				Sjekkliste:	
Tilteining type Seksjoneringsteikning				Kommune: Sula Gardsnr.: 109 Bruksnr.: 19 Fester:	
Mål 1 : 100	Prosj.nr. 240173	Tiltein.nr. A21.02		Ark A3	Rev

Protokoll sameiermøte Gamlegården

Sted: Utviklingskontoret

Dato/ klokke: 10.09.2025 / 15.00

Sakliste

1. Godkjenning av innkalling

Godkjent

2. Val av møteleder/ordfører

Maren Øverli

3. Val av protokollfører

Kristoffer Solevåg

4. Val av protokoll undertegner

Sunniva Sandvik, Julian Rogne

5. Info fra gammelt styre

Presentasjon av beboerne som er til stede, beboer i leilighet nr 7 har meldt frafall.

Gjennomgang av felleskostnader der ordstyrer presenterer kostnader som er i dag og hvilke muligheter som ligger fremover.

6. Valg av nytt styre

Styreleder: Sunniva Sandvik

Styremedlem: Julian Rogne

Styremedlem: Kristoffer Krossby

Vara: Herman Kragset

Nytt styre melder forandringene til brønnøysundregisteret selv

6. Boss/ renovasjon

Søppel skal kastes på tilvist plass ved søppelskur. Og dette skal holdes i orden og ryddig. Eventuell ordning med å trille frem bossdunker.

7. Parkering

Parkering skal foregå på tilviste plasser ved busstur.

8. Info om utvendig stoppekran

Stoppekran befinner seg ved inntaks boks for strøm.

9.Brannalarm

System blir overført til nytt styre og HM Elektro kan støtte ved spørsmål.

10.Nøkkelsystem

Nytt styre må ta stilling til om systemet skal brukes eller ikke. Systemet vil bli avsluttet ifra OADS sin side.

Sunniva Sandvik

Sunniva E. Sandvik
Langevåg, 10.09.25

Julian Rogne

Julian Rogne
Langevåg, 10.09.2025

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

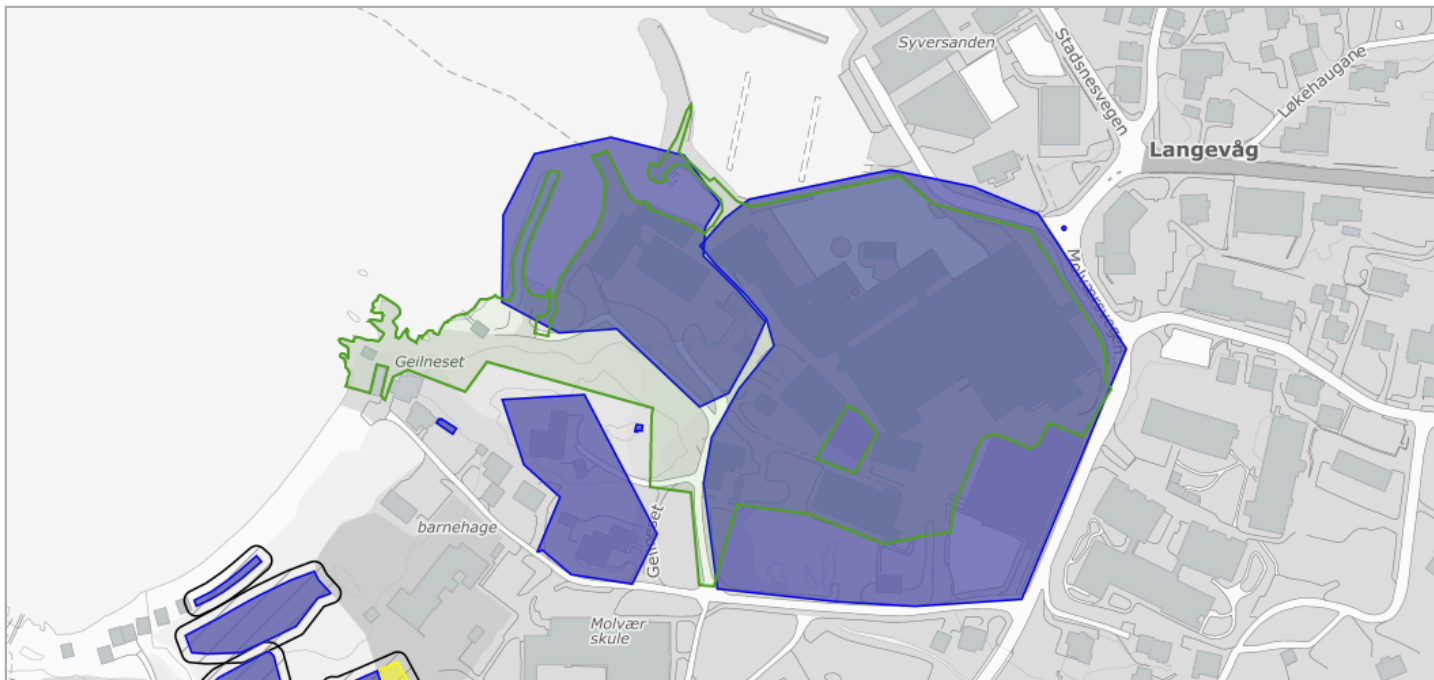
❗ Kulturminner - SEFRAK

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.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

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.

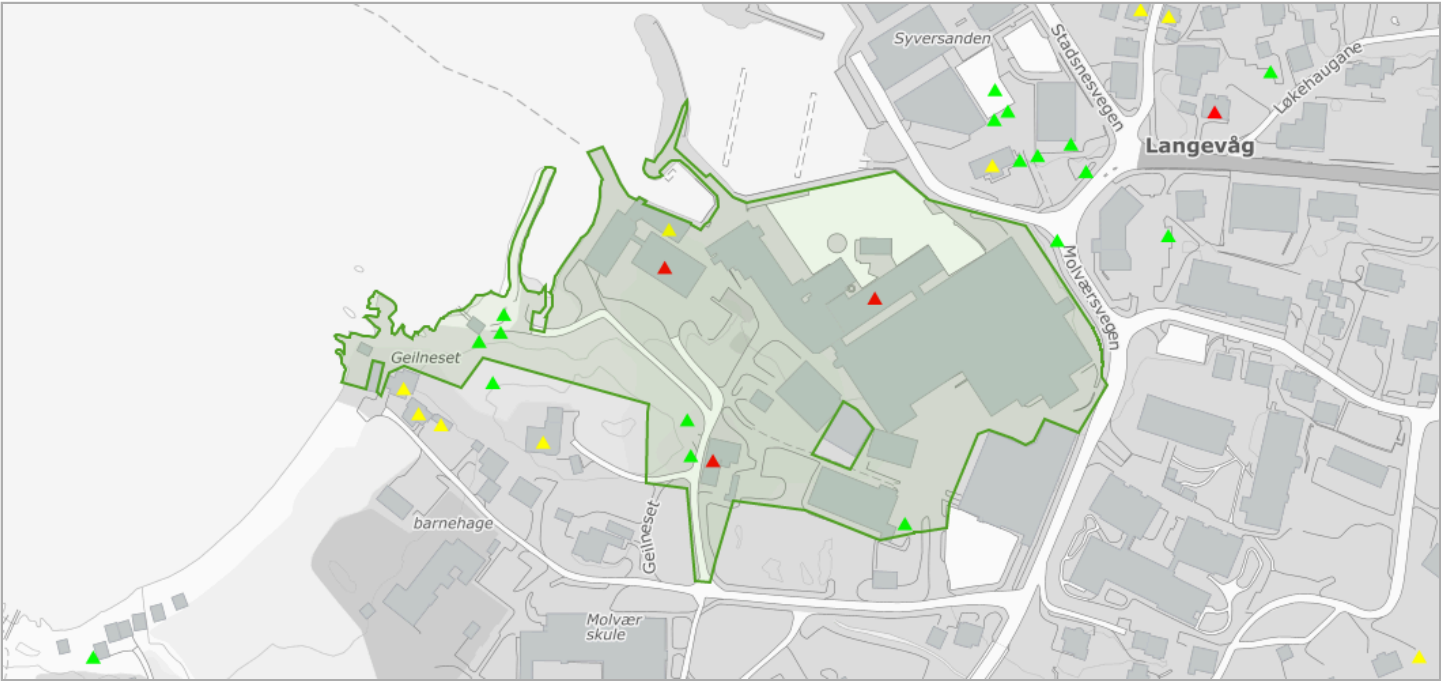
Enkeltminner

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



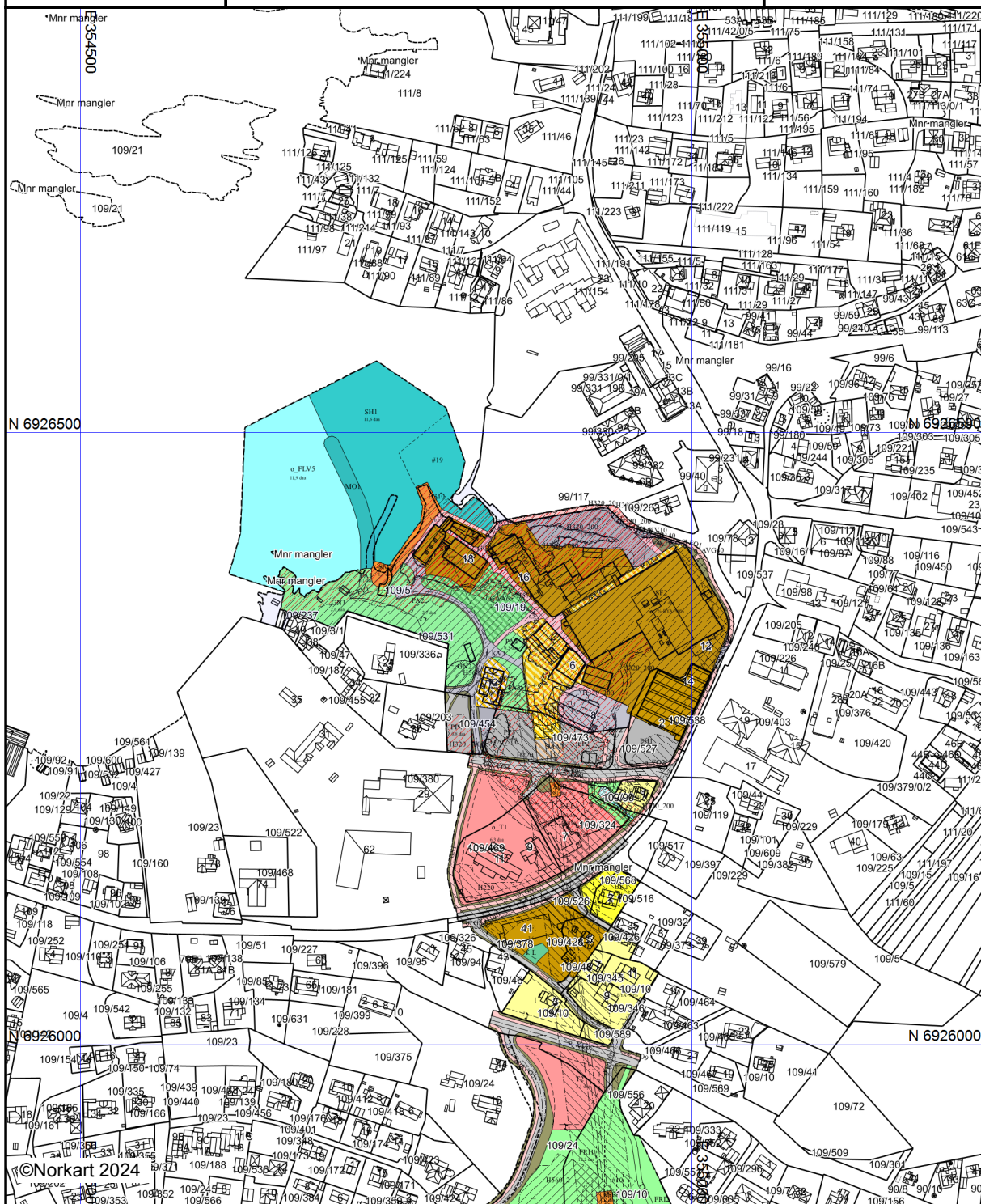
Sula kommune

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



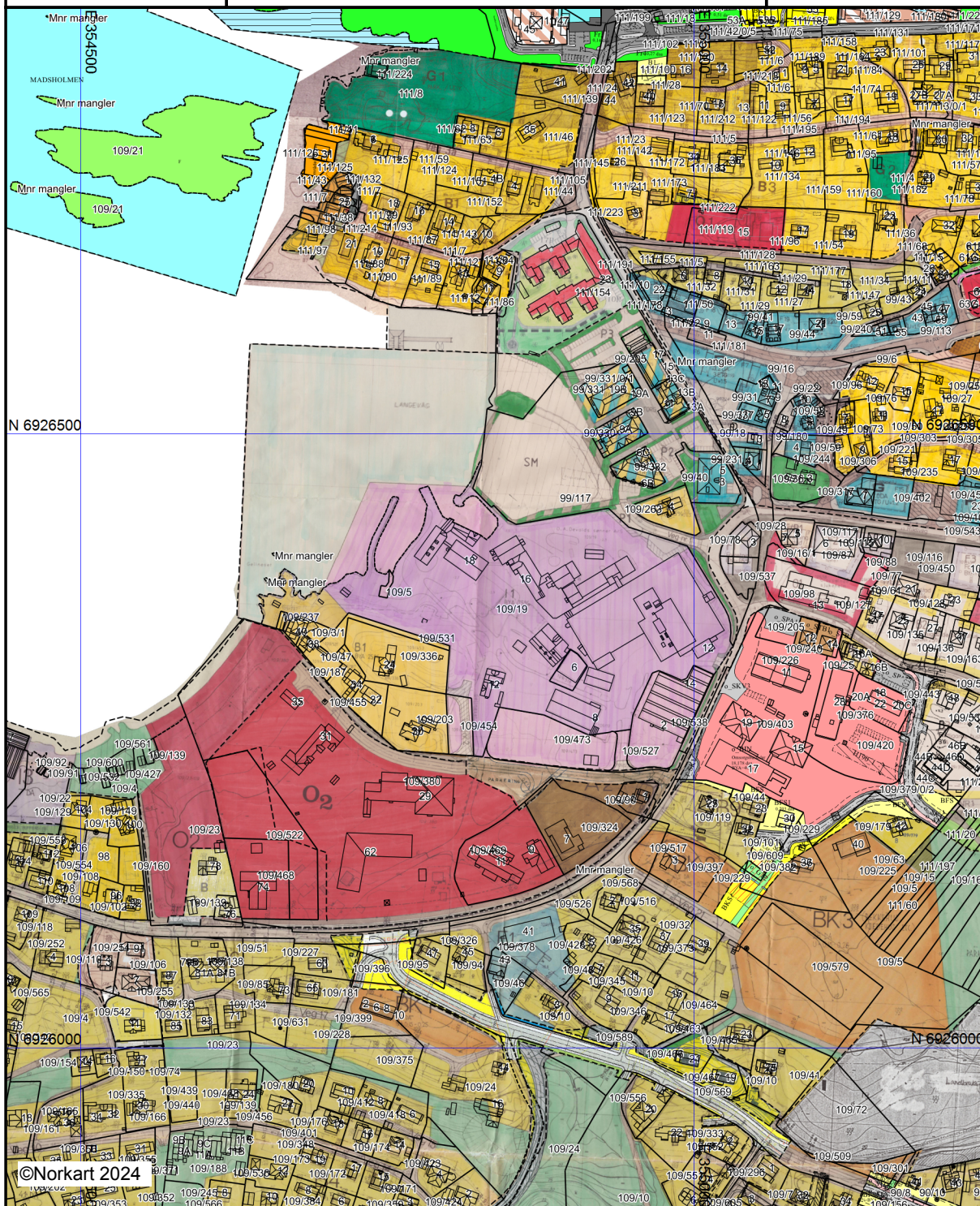
Sula kommune

Reguleringsplankart

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



UTM-32

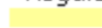


©Norkart 2024

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)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Busshaldeplass
-  Kai

 Trafikkområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,2)

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Frisiktsone ved veg

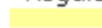
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,3)

-  Anna kombinert formål

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

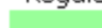
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

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

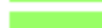
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

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

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 13)

-  Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde

-  Naturformål
-  Friluftformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

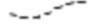
Reguleringsplan-Omsynssoner (PBL2008 § 12)

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt

-  Sikringssonегrense

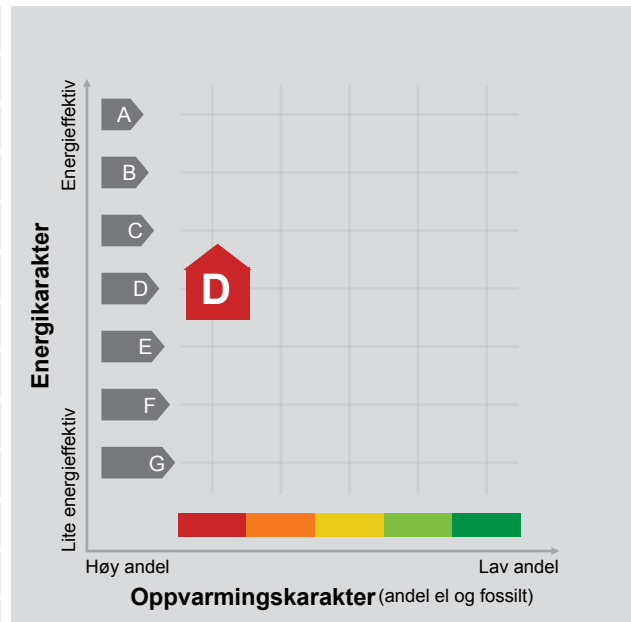
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrænse
-  Eigedomsgrense 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

ENERGIATTEST

Adresse	O.A.Devold-vegen 12
Postnummer	6030
Sted	LANGEVAG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180332316
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	10e96bf5-bcb9-444a-8edd-36fba12343f1
Dato	30.04.2024



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Slå el.apparater helt av

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

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:	48
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: L0101
Dato: 30.04.2024 20:29:53
Energimerkenummer: 10e96bf5-bcb9-444a-8edd-36fba12343f1

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: 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 10: 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 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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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.

O.A.Devold-vegen 12

Nabolaget Molvær/Remane - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torget	6 min
Linje 4	0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.)	18 min
520 elever, 25 klasser	1.5 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min
434 elever, 37 klasser	1.5 km
Borgund vidaregåande skole	23 min
730 elever, 54 klasser	17.7 km
Spjelkavik videregående skole	23 min
492 elever	18.8 km

Ladepunkt for el-bil

Devoldfabrikken, Langevåg	4 min
---------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

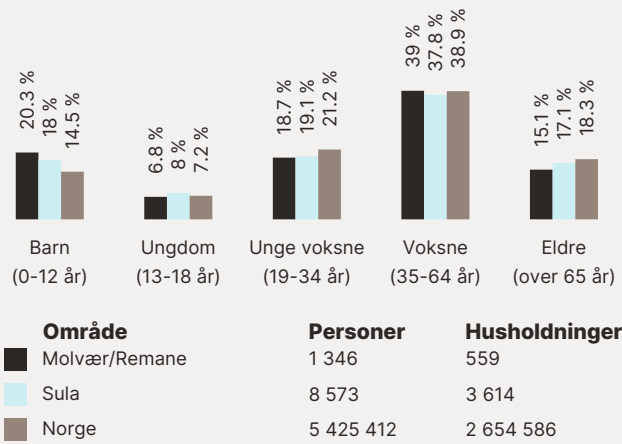


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langevåg barnehage (0-5 år)	3 min
89 barn	0.2 km
Molvær barnehage (0-5 år)	3 min
58 barn	0.3 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 ...)	10 min
108 barn	0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Langevåg	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Spær Langevåg	6 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

- 

Molvær skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.1 km
- 

Vasset idrettsanlegg

Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...

14 min 

1.2 km
- 

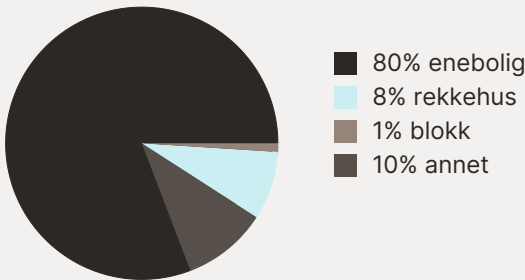
Crossfit Langevåg

1 min 
- 

Aktiv Trening Langevåg

5 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

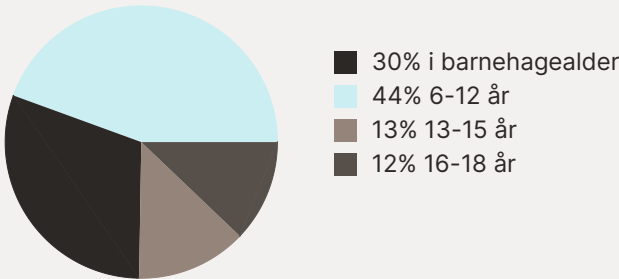
AMFI Moa

23 min 
- 

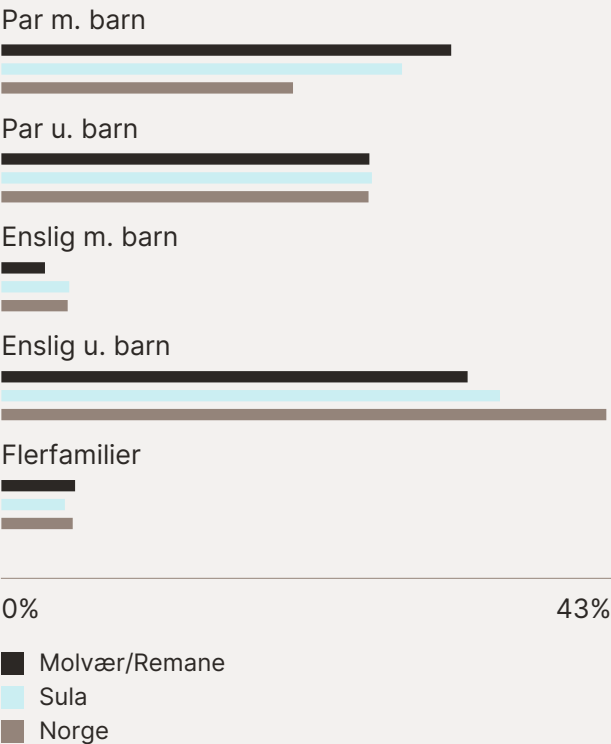
Apotek 1 Langevåg

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

