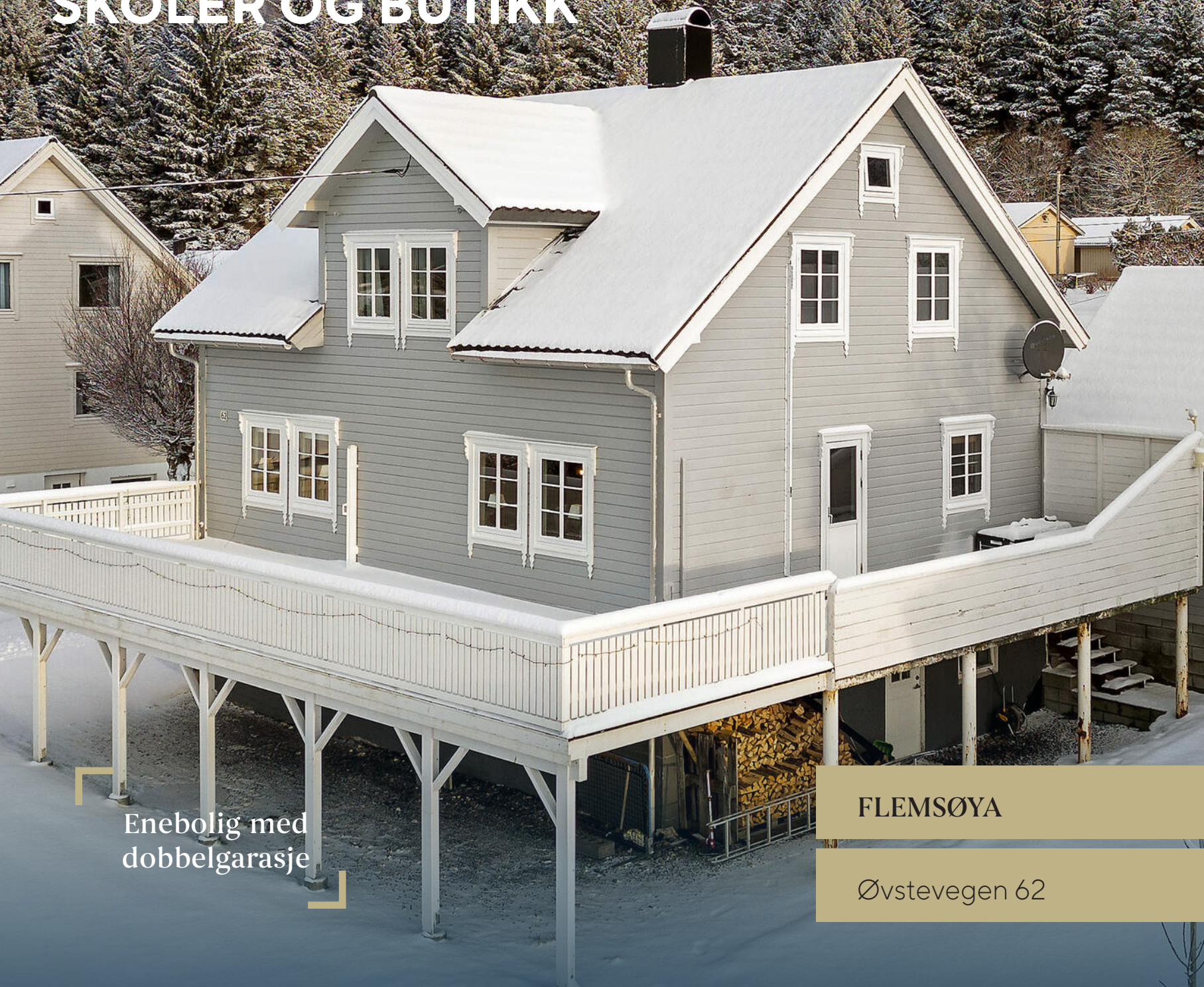


PROAKTIV

JANUAR ❖ 2024

NÆRT NATUR,
SKOLER OG BUTIKK



Enebolig med
dobbelgarasje

FLEMSØYA

Øvstevegen 62

Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øvstevegen 62, 6293 Longva

Gnr./Bnr.: Gnr. 308, bnr. 118, i Haram kommune

Prisantydning: 2.400.000,-

Omkostninger: 80.250,-

Totalpris: 2.480.250,-

Kommunale avgifter: 15.029,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1957

Soverom: 4

BRA: 206 m²

BRA-i: 206 m²

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje, på eiendommen og under balkong.

Tomt: 1050 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul F.

INNHOLD

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

16

Boligen i bilder

42

Plantegninger

44

Kjerneinformasjon

49

Vedlegg

107

Budskjema

”

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

Eiendomsmegler / Partner: **Frida Stormyr**



Frida Stormyr
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 979 70 127
E-post: frida@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Frida Stormyr er opprinnelig fra Midsund, men har bodd i Ålesund siden 2014 da hun har tatt høyere utdanning i økonomi og eiendomsmegling.

Hun har jobbet i eiendomsmeglerforetak siden 2018 og har skaffet seg verdifull erfaring innenfor alle typer eiendommer og livssituasjoner, som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle sine interesser.

Ved å velge Frida i Proaktiv så merker dere at hun skreddersyr hvert salg og overlater ingenting til tilfeldighetene.

Velkommen til et godt samarbeid!

Velkommen til Øvstevegen 62 - en flott eienom på Longva med kort vei til både turområder og dagligvarebutikk!

Tomten er på litt over 1 mål, og har både en romslig hage og gode parkeringsmuligheter foran garasjen som ble bygget i 2021.

Eneboligen går over tre plan, er godt vedlikeholdt og har flere rom som er pusset opp og oppgradert de siste årene. Huset har blant annet tre bad, romslig terrasse på 64 kvm., 4 soverom, eget vaskerom og mye oppbevaringsmuligheter.

Velkommen til visning!

Frida Stormyr

Eiendomsmegler / Partner **Frida Stormyr**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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

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

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

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

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

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



FLEMSØYA

Kommune: Haram / **Område:** Ålesund - Haram

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

Beliggenhet

Velkommen til Øvstevegen 62 - en romslig enebolig med dobbelgarasje på stor tomt og med flott beliggenhet. Tomten er på litt over 1 mål og ligger i et etablert område med andre enebolig. Fra boligen har man fri utsikt mot både fjord og fjell, i tillegg til flotte solforhold.

Det er kort vei til Longva barnehage som fikk seg nytt barnehagebygg i 2006. Etter dette går barna videre til Flem barneskole som holder barna fra 1. til 7. klasse. Vi har også Haramsøy skole som er en felles kombinert barne- og ungdomsskule (1. - 10. klasse) for Haramsøya, Lepsøya og Flem, som ligg på Austnes på Haramsøya.

Grendahuset på Flem er mye nytt til ulike aktiviteter på fritida, og betyr mye for folket på øya. I tillegg har vi Nordøy Stadion bare 600 meter fra boligen, med fotballbane og ballbinge, samt et uteområde som er godt tilrettelagt for lek og aktivitet. Dette



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Longva ved butikken
Linje 232, 233 1 min 🚶
0.1 km

✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra 1 t 18 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Longva 2 min 🚶
PostNord 0.1 km

SPORT

⚽ Nordøy fotballbane 6 min 🚶
Fotball 0.5 km

⚽ Flemsøy ballbinge 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



området brukes mye fra skolen slutter rundt 13 til foreldrene kommer hjem fra jobb.

Når de ti obligatoriske årene på skolen er ferdig, må ungdommene reise fra øya for å gå videre på skole. Den nærmeste er Haram VGS i Brattvågen, men mange reiser også til Ålesund for videre skolegang.

Boligen ligger på Longva og har Coop Prix som nærmeste

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

nabo. På motsatt side av butikken finner vi Kvernhuselva som er startpunktet for en flott fottur opp til Skulen som er det høyeste punktet på øya med sine 492 moh. Her får du en fantastisk 360 graders panoramautsikt der du har krumminga av horisonten ute i storhavet og de spisse Sunnmørsalpene på den andre sida.

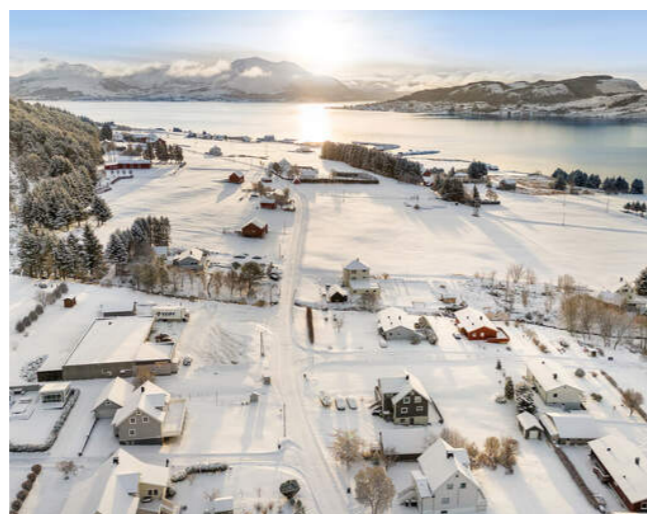
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærrområdet.

Bebyggelse

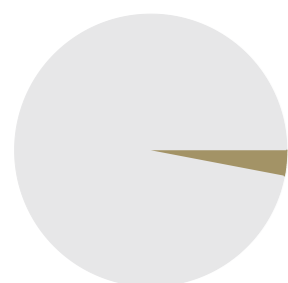
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



97% enebolig
3% annet

SKOLER

Flem skule (1-7 kl.) 23 elever, 5 klasser	6 min 0.5 km
Haramsøy skule (1-10 kl.) 97 elever, 10 klasser	13 min 10.9 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	35 min 31.8 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	1 t 1 min 65.8 km

BARNEHAGER

Haramsøy barnehage (1-5 år) 38 barn	14 min 11.9 km
Harøy barnehage (1-5 år) 33 barn	18 min 19.6 km
Lepsøy barnehage (2-5 år) 10 barn	23 min 19.7 km



VELKOMMEN TIL ØVSTEVEGEN 62

Vi starter utendørs – boligen har solrik uteplass og bilen parkerer du i garasjen.

BYGGEMÅTE

Tilbygg/moderniseringer:

2008 - Byttet bordkledning (tidligere eier).

2009-2010 - Byttet ytterdørene og de fleste vinduene.

2009-2010 - Endret planløsning i hovedetasjen. Fornyet innvendige overflater.

2009-2010 - Montert ny kjøkkeninnredning.

2009-2010 - Nye bad i hovedetasjen og på loftet.

2009-2010 - Pusset opp, fornyet innvendige overflater på loftet.

2009-2010 - Fornytt store deler av el-anlegget og rørapplegget.

2010 - Oppført/utvidet verandaen mot vest.

2013 - Oppført dobbelgarasje.

2021 - Oppført tilbygg med nytt inngangsparti.

2015-2021 - Innredet bad, soverom og kjellerstue i underetasjen.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert avvik i bygningskomponenter til følgende tilstandsgrad:

TG3 - Store eller alvorlige avvik: Takkonstruksjon/loft, generelt på vaskerom og overflater gulv på bad i 1. etasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak: Nedløp og beslag, veggkonstruksjon, vinduer, dører, balkonger/terrasser/rom under balkonger, utvendige trapper, innvendige overflater, radon, sluk/membran/tettesjikt på bad i underetasje, ventilasjon på bad i 1. etasje, ventilasjon bad loft og varmtvannstank.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Innvendige trapper, overflater vegger og himling på bad i underetasjen, overflater gulv på bad i underetasjen, overflater vegger og

himling på bad i 1. etasje, overflater gulv på bad i 1. etasje, sluk/membran/tettesjikt på bad i 1. etasje, sanitærutstyr/innredning på bad i 1. etasje, overflater vegger og himling på bad på loft, vannledninger, avløpsrør, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger og septiktank.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Tilleggende konstruksjoner våtrom på bad i underetasjen og på vaskerom i underetasjen.

Utvendig:

Nedløp og beslag - TG2

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvannet ledes i hovedsak til rør i grunnen. Ett nedløpsrør ved inngangspartiet er avsluttet over terrenget ved grunnmuren.

Veggkonstruksjon - TG2

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft - TG3

Kryploftet er ikke ventilert, bortsett fra et vindu i luftstilling.

Det er ikke lufting over isolasjon i isolerte skrå takflater.

Vinduer - TG2

Vinduer med karmen av tre og isoleringsglass er noe slitte, og nærmer seg sin forventede levetid. Vinduer med enkle glass er 67 år gamle. Vinduer med enkle glass er lite egnet i en moderne bolig.

Dører - TG2

Døren til underetasjen er ikke fagmessig montert. Det er brukt fugeskum som eneste tetting mellom karm og vegg.

Fugeskummet er ikke tildekt, det er eksponert for lys/UV stråling. Det er ikke montert beslag i underkant av døren. Det

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





er sølt med fugeskum på innsiden av døren, som er vanskelig å fjerne.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG2
Rekkverket er utført iht. gjeldende krav i byggeåret, men er for lavt iht. dagens regelverk. Det er påvist noe råteskade på kledningen på rekkverket mot sør (ikke råteskadd konstruksjon).

Utvendige trapper - TG2

Det er ikke håndrekk på veggen langs trappen.

Innvendig:

Overflater - TG2

Himlingen i gangen i underetasjen er åpnet/delvis revet i fbm. oppussing. Tverrskjøtene på laminatgulvet i gangen i 1. etasje buler litt opp. Forholdet skyldes montering eller fukt.

Radon - TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskrav er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendige trapper TG2

Rekkverkene er utført iht. regelverk fra byggeåret, og er derfor noe lave iht. dagens regelverk. Det er ikke montert håndrekk på veggen langs trappen til underetasjen. Det er håndrekk på en side av trappen til loftet.

Våtrom

Underetasje - Bad

Overflater vegger og himling - TG2

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Platene er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Platene er ført helt ned til gulvet, og det er etablert silikonfuge mellom gulv og vegg. Det er brukt eksentriske røralbuer i vegg. Gjennomføringene er tettet med fugemasse.

Overflater gulv - TG2

Gulvet på badet har ikke fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt - TG2

Ombygging av sekundære rom til boligrom (bad) er normalt søknadspliktig og har siden 2010 vært underlagt krav om uavhengig kontroll (ikke dokumentasjon på at dette er utført). Det foreligger ikke dokumentasjon for utført kontroll i tiltaket. Det er ikke mulig uten fysiske inngrep å påvise slukmansjett i sluken.

Tilleggende konstruksjoner våtrom - TG IU

Hulltaking var ikke mulig og ble ikke utført da badet har en yttervegg og tre murvegger.

Underetasje - Vaskerom

Generell - TG3

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Gulvet, og veggene i våte soner, er ikke tilstrekkelig vannrett.

Tilleggende konstruksjoner våtrom - TG IU

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hovedetasje - Bad

Overflater vegger og himling - TG2

Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Det er ikke metallprofil i underkant av platene i våt sone. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid.

Overflater gulv - TG3

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet har ikke fall. Det er påvist ca. 10 mm motfall i et område nær døren. Overkanten av gulvet foran døren er 10 mm lavere enn slukristen.

Sluk, membran og tettesjikt - TG2

Det er spor av smøremembran, men ikke synlig slukmansjett i sluken.

Sanitærutstyr og innredning - TG2

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd systerne.

Ventilasjon - TG2

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Loft - Bad

Overflater vegger og himling - TG2

Baderomsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Det er ikke metallprofil i underkant av platene i våt sone. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid.

Overflater gulv - TG3

Gulvet har ikke fall til sluk. Det er påvist ca. 5 mm. motfall i et område nær døren. Overkanten av gulvet foran døren er 5 mm. lavere enn slukristen.

Ventilasjon - TG2

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner

Vannledninger - TG2

Deler av røropplegget er av eldre dato, trolig fra byggeåret, og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Avløpsrør - TG2

Deler av avløpsrøret har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Varmtvannstank - TG2

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Tomteforhold

Terrangforhold - TG2

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred, iflg. kart fra NVE/kommunedelplan.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG2

De utvendige vann og avløpsrørene antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Septiktank - TG2

Septiktanken har ukjent alder, og har trolig oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 16.01.24, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Hovedetasje: Entré, gang, stue, kjøkken og bad.
Loftetasje: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad og bod.
Underetasje: Gang, soverom, kjellerstue/soverom, bad, vaskerom, bod 1 og bod 2.

Se punkt under ferdigattest for rommenes lovlige bruk.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 266 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 kvm
- Totalt BRA: 266 kvm.

- TBA (terrasse-/balkongareal): 64 kvm.

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Hovedetasje:
- Totalt BRA: 76 m²
- BRA-i: 76 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Loftetasje:
- Totalt BRA: 60 m²
- BRA-i: 60 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Underetasje:
- Totalt BRA: 70 m²

- BRA-i: 70 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

I tillegg er det et kryploft med delvis gulv, uten målbart areal. Det er adgang via luke og stige i gangen på loftet.

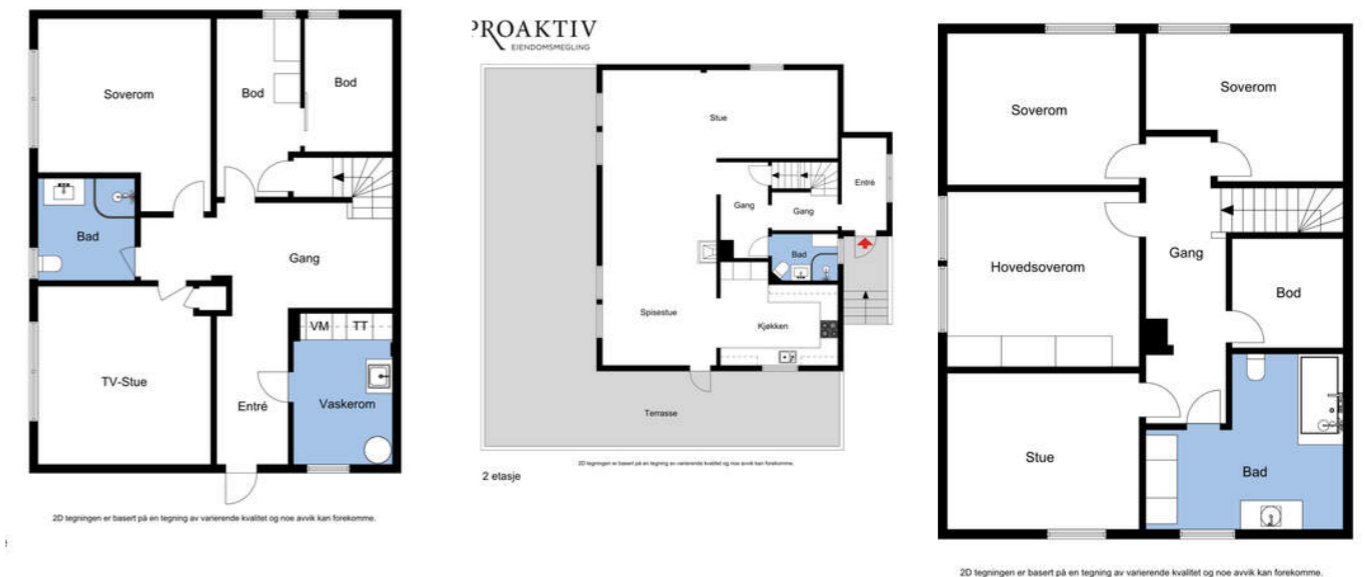
Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Øvstevengen 62! En innholdsrik enebolig over tre etasjer og en dobbeltgarasje.

Vi kommer inn i vindfanget som ble bygget til i 2021 (ikke dokumentert at dette er lovlig bygget) hvor vi henger fra oss jakken og setter fra oss skoene. Videre går vi inn i en gang som enten kan ta oss opp til loftet, ned til underetasjen eller videre inn i hovedetasjen. Vi velger å gå videre inn i stuen som er formet som en L, og har gode løsninger for både sofagruppe og spisegruppe. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen kan vi gå inn til kjøkkenet som har malte fronter og laminert benkeplate. Her er det integrert koketopp (2024), nedfelt oppvaskum av rustfritt stål, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (2022) og kjøl- og fryseskap. Fra stuen er det også utgang til den romslige balkongen på 64 kvm.

Vi går så opp til loftet og kommer inn i en gang som leder til fire soverom, ett bad og en bod. I tillegg er det en luke i himlingen i



Plantegninger.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.



STUE

Stuen er svært romslig med flere soner for både sofa og spisebord.



gangen på loftet som fører opp til et kryploft som er ypperlig til oppbevaring. De fire soverommene er av god størrelse, hvor det ene i dag blir benyttet til loftstue. Dette er helt ypperlig for ungdommene som ønsker å trekke seg litt bort fra resten av familien. Badet på loftet er fra 2009 og har baderomsplater på veggene og malte trefiberplater i himlingen. Hvor deilig er det ikke å legge seg i badekaret her oppe etter en tur opp på Skulen?

Etter en tur oppe på loftet, så går vi ned i underetasjen. Her kommer vi inn i en gang som også har en egen ytterdør ut til hagen. Underetasjen består av et vaskerom av eldre dato med malt betonggulv, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Også i denne etasjen har vi et bad. Det er to rom som er innredet som oppholdsrom i underetasjen, men som ikke tilfredsstiller alle krav til varig opphold. Rommene har god takhøyde, rømningsveger, men lysforholdene er ikke ivarettatt da rommene har vindu ut under terrassen. Det blir aldri nok lagringsplass, så i underetasjen finner vi også to boder.

Utenfor boligen står en dobbelgarasje fra 2013 som er oppført med bindingsverk og kledning av tre. Garasjen har én port og en sidedør med karmen av PVC. Det er også et loft i garasjen med adkomst via fastmontert trapp. Det er innlagt strøm, stikkontakter og lys i garasjen, så her kan en drive med litt forskjellig, i tillegg til å la bilen stå trygt.

Velkommen til visning!

Oppvarming

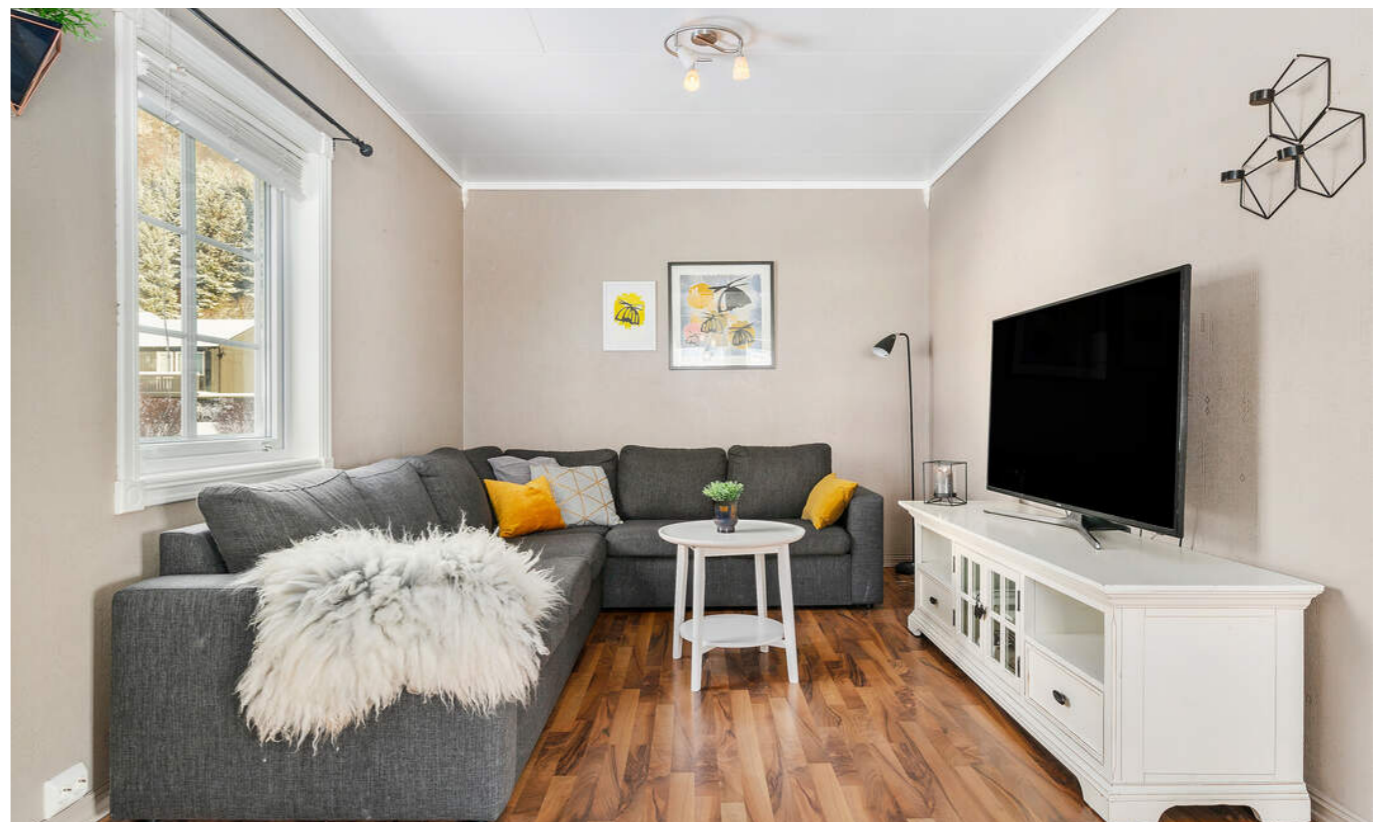
Oppvarmingen er basert på en nyere vedovn i stuen i hovedetasjen, varmepumpe i hovedetasjen, gulvvarme i badgulvene og kjellerstuen, samt elektrisitet.

Energimerking

Energimerke F og oppvarmingskarakter GUL.

Strømstøtteordning

undefined





KJØKKEN

Kjøkkenet er fra 2009 og har svært mye benkeplass og integrerte hvitevarer. Her kan du stå å kokkelere mens du nyter utsikten mot fastlandet.



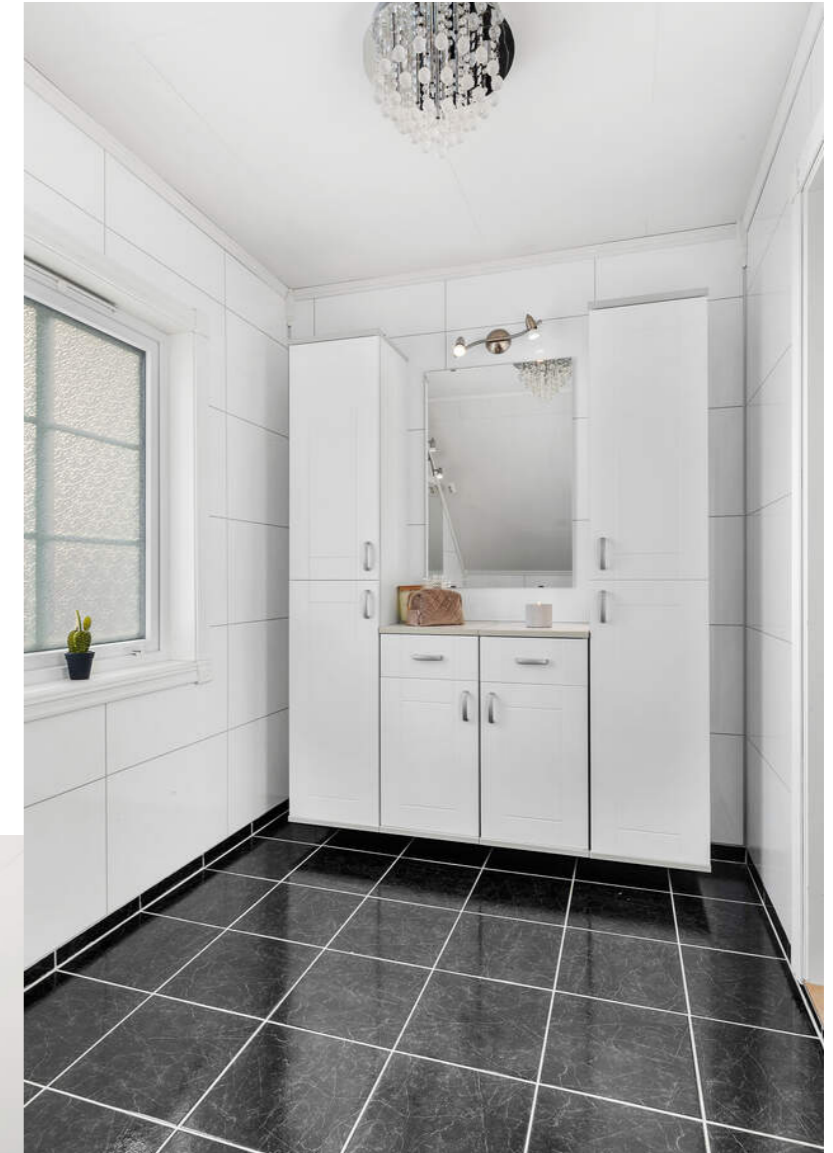


BAD

Huset har hele tre bad som alle er av god størrelse. Her ser du badrommet fra hovedetasjen.

BAD PÅ LOFTET

Badet i loftetasjen har en praktisk innredning, samt badekar.



... OG BAD I
UNDERETASJEN FRA 2021



SOVEROM

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og garderobeskap. Det er ikke like tungt å stå opp fra sengen når du ser solen skinne ute.





ET AV ROMMENE PÅ
LOFTET BENYTTES I DAG
TIL LOFTSTUE



TO ROM I UNDERETASJEN

Disse to rommene er innredet i senere tid, men de oppfyller ikke alle krav til varig opphold/godkjennelse. Rømningsveier og størrelse er ivaretatt, men ikke lysforholdet grunnet vinduer ut under terrassen.



PLANTEGNINGER



3D tegningen er ikke måltar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning.

PLANTEGNINGER

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



3D tegningen er ikke måltar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning.



3D tegningen er ikke måltar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 050 kvm, Eierform: Eiet tomt.

Tomten er lett skrånende vestvendt og er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og parkering foran garasjen mot øst. Avkjørselen er gruset og det er muligheter for parkering under verandaen mot vest. Mot terrenget er det mindre støtte-/pyntemurer mot terrenget. Øvrige areal er i hovedsak beplantet med gressplen. Det var en del snø på befaringsdagen, så uteområdene er ikke grundig besiktet.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei, er tilknyttet offentlig vannverk og privat septiktank. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Utstyr

- Vannrør av kobber.
- Stoppekran for vann på vaskerommet.
- Avløpsrør av plast.
- Påvist stakeluke på vaskerommet.
- Avløpet er ventiler med en membranventil på kryp loftet.
- Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
- Brannmur og vedovn på stuen.
- Sotluke i underetasjen. Feieluke på kryp loftet.
- Luft til luft varmepumpe i stuen i 1. etasje.
- Vartmvanntank, ca 200 liter fra 2005 på vaskerommet.
- Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med

automatsikringer og jordfeilbrytere på gangen i underetasjen og på gangen på loftet.

- Røykvarslere og håndslukker.
- Sentralstøvsuger.
- Røykvarslere.
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
- Gulvvarme i badegulvene, samt i kjellerstuen.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 598 612 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 274 724 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 15 028 pr. år
Eiendomsskatt, vann, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon og slamavgift.

Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter vil det påløpe kostnader for vedlikehold, forsikringer, tv- og internett og strøm.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen opprinnelige/godkjente byggetegninger av boligen hos kommunen, og megler har således ingen oversikt over hvordan boligen opprinnelig var innredet og om det er foretatt noen bruksendringer i etterkant som er søknadspliktige. Da det ikke foreligger hverken byggetegninger eller brukstillatelse/ferdigattest kan det ikke kontrolleres at dagens løsning tilsvarer opprinnelig oppføring



eller er lovlig godkjent hos bygningsmyndighetene. Det foreligger ingen dokumentasjon på evt. bruksendringer eller byggeendringer er omsøkt. Forholdet overtas av kjøper.

Det foreligger godkjente tegninger av forlengelse av veranda mot øst fra 1978, men det er ikke gitt tillatelse om å bygge veranda mot vest. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 07.01.2025.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på boligen.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Det foreligger ikke godkjente tegninger av boligen fra kommunen, og det finnes dermed ikke dokumentasjon på lovligheten av boligen. Det er foretatt en helhetsvurdering av rommenes egenskaper for å kartlegge den lovlige bruken. Soverom og kjellerstue/soverom i underetasjen vurderes som ikke godkjent til varig opphold. Dette på bakgrunn av at lysforholdene ikke ivaretas, siden rommene har vindu ut under balkongen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Bestemmelse om gjerde med dagboknummer 103369-4 tinglyst den 17.11.1955 som er et skyldskifte fra hovedbruket.
- Bestemmelse om garasje/parkering med dagboknummer 104141-1 tinglyst den 29.10.1969 som omhandler en eldre garasje på eiendommen som nå er revet. Denne servitutten vil bli slettet.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse jfr. reguleringsplan for Øytun datert 16.02.1979. Hoveddelen av tomten er regulert til bolig, hvor det er en del som er regulert til felles avkjørsel og en del som er regulert til frisiktsone jfr. reguleringsplan for Øytun datert 16.12.1979.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred, i flg. kart fra NVE/kommunedelplan. Eier er ikke kjent med at skred har forekommet i byggets levetid. Gjentakelsesintervallene er lange, estimert til 5.000 år.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 308 Bnr. 118 i Haram kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))
60 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 400 000,-))
260,- (Pantattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kjerneinformasjon

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

80 250,- (Omkostninger totalt)

2 480 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter,

skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Kjerneinformasjon

før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eier

Inger Elin Longva

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 50.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtakelse kr. 2000,-, og markedsføringspakke kr. 7 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.809,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnbokskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Kjerneinformasjon

Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Frida Stormyr

Samarbeidspartnere

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

Dato salgsoppgave
23.01.2024.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA

HARAM kommune

gnr. 308, bnr. 118



Markedsverdi

3 000 000

Areal (BRA): Enebolig 206 m², Garasje 60 m²



Befaringsdato: 16.01.2024 Rapportdato: 22.01.2024 Oppdragsnr.: 13707-1329 Referansenummer: XX5783

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 2 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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.

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 3 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 4 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig fra 1957.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Taket har vært lagt om i senere tid, utført i regi av tidligere eier

I perioden 2008 - 2010 er fasadene fornyet med nye vinduer, veranda- og ytterdører, ny bordkledning.

Verandaen er utvidet vest for huset.

Det ble oppført et tilbygg til hovedetasjen i 2021.

Innvendig er planløsningen i underetasjen og hovedetasjen endret.

Innvendige overflater i 1 etg og på loftet ble fornyet i 2009 - 2010.

I samme periode ble badene i begge etasjene fornyet og det ble montert nytt kjøkken.

Omkring 2021 ble det innredet et soverom, en kjellerstue og et bad i underetasjen.

Et anlegget og røropplegget ble i stor grad fornyet i forbindelse med arbeidene.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av bordkledningen mot grunnmuren.

Kryploftet er ikke ventilert, bortsett fra et vindu i luftestilling.

Det er ikke lufting over isolasjonen i isolerte skrå takflater.

Vinduene i bodene i underetasjen har karmen av tre og enkle glass, fra

byggeåret og nærmer seg tid for utskifting.

Døren til underetasjen er ikke fagmessig montert.

Det er brukt fugeskum som eneste tetting mellom karm og vegg.

Fugeskummet er ikke tildekt, det er eksponert for lys / uv stråling.

Det er ikke montert beslag i underkant av døren.

Det er sølt med fugeskum på innsiden av døren, Dette er vanskelig å fjerne.

Vaskerommet er trolig fra byggeåret.

Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom og står foran total fornying.

Baderomsplatene på alle badene er lite fagmessig montert, det er ikke riktig avslutning i underkant av platene.

Badegulvene har lite fal til sluk.

Badegulvene i 1 etg og på loftet har noe motfall.

Det er vanskelig å se slukmansjett i slukene.

Himlingen i gangen i underetasjen er åpnet / delvis revet i fbm

oppussing.

Vann og avløpsrørene, både utvendig og inne, nærmer seg sin forventede levetid.

Sammendraget er ikke komplett.

Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.

Ytterveggene over grunnmuren er av

bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Understøttet veranda av betongkonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør.

Dekke av betong. Levegg og rekkverk av tre.

Verandaen av betong henger sammen med en

understøttet veranda av trekonstruksjoner foran

hovedetasjen mot sør og vest.

Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad

med vindusfelt. Fra ca 2009.

Verandadøren har karmen og dørblad av pvc,

vindusfelt med isolerglass. Fra ca 2008.

De fleste vinduene har karmen av pvc og

isolerglass, fra 2009.

Saltak av tresperrer med undertak av taktro /

bord.

Oppløst tekkning av profilerte metallplater.

(Decra eller tilsvarende)

Pipetekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvene

Malt tapet, panel og trefiberplater med

panelmønster på veggene

Panel og malte trefiberplater i himlingene.

Brannmur og nyere vedovn i stuen i 1 etasje.

Innvendige trapper som 1/4 tette svingtrapper av

tre mellom etasjene.

Malte vanger, malte trinn.

Malt rekkverk.

De fleste innvendige dørene har karmen av tre og

profilerte, formpressede dørblad. Fra 2009 /2010.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Badet i underetasjen har flislagt gulv, baderomsplater på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende

servant.

Speil og lys på veggen over servanten

Dusjkabinett

Gulvmontert wc.

Vaskerommet har malt betonggulv. Panelte

vegger.

Skyllekar av rustfritt stål på veggen.

Laminert benkeplate, plass for vaskemaskin og

tørketrommel under benken.

Badet i 1 etasje har flislagt gulv, baderomsplater

på veggene.

Servantskap med foliebelagte fronter og

heldekkende servant.

Overskap med speil og lys på veggen over

servanten.

Høyskap.

Vegghengt wc

Dusjkabinett

Badet på loftet har flislagt gulv, baderomsplater

på veggene.

Servantskap med foliebelagte fronter og

heldekkende servant.

Speil og lys på veggen over servanten

Ekstra innredning med underskap og benk uten

servant med speil, lys og to høyskap.

Badekar. Blandebatteri på veggen.

Gulvmontert wc.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og

laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt

koketopp. (fra 2024)

Integrert stekeovn, mikrobølgeovn,

oppvaskmaskin (fra 2022) og kjøll / frysenskap.

Avtrekksvifte av rustfritt stål, over koketoppen.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber.

Stoppekran for vann på vaskerommet.

Avløpsrør av plast.

Påvist en stakeluke på vaskerommet.

Avløpet er ventilert med en membranventil på

kryploftet.

Boligen har naturlig ventilasjon med

spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i

ytterveggene.

Brannmur og vedovn på stuen.

Sotluke i underetasjen. Feieluke på kryploftet.

Luft til luft varmepumpe i stuen i 1 etg.

Varmtvannstank, ca 200 liter fra 2005, på

vaskerommet

Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med

automatsikringer og jordfeilbrytere på gangen i

underetasjen og på gangen på loftet.

Røykvarslere. Håndslukker.

Sentralstøvsuger.

Røykvarslere

Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Gulvvarme i badegulvene, samt i kjellerstuen.

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	266 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal		Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e		
Underetasje	70	0	0	70
1 etasje	76	0	0	76
Loft	60	0	0	60
Sum	206	0	0	
Sum BRA	206			

Garasje

ETASJE	Internt bruksareal		Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e		
1 etasje	45	0	0	45
Loft	15	0	0	15
Sum	60	0	0	
Sum BRA	60			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Boligen er tegnet som en generasjonsbolig men har i flg eier aldri vært innredet som det.

Rommene i loftsetasjen har annen benevnelse og plassering enn på tegningen.

Endringene på loftet antas ikke å være søknadspliktige, utover en bod som mer innlemmet i et soverom.

I hovedetasjen er planløsningen endret. Dette er vurdert som ikke søknadspliktig arbeid.

I underetasjen er det innredet boligrom, bad og soverom, i arealer som er sekundære rom på tegningen.

Bruksendring fra sekundære til primære rom vil normalt være søknadspliktig.

Garasje

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

Garasjen er omsøkt og godkjent med en etasje.

Loftet er bygd noen cm høyere enn på tegningen.

Dette fører til at loftet har målbart areal, og at garasjen dermed har fått en ekstra etasje.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 7 av 33

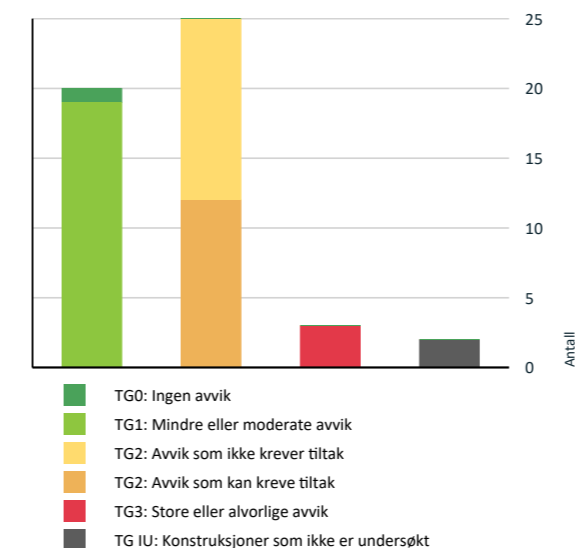
Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



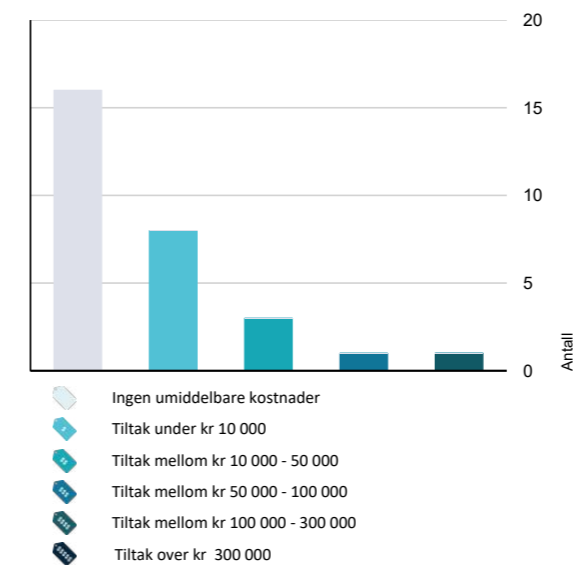
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 8 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

1	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
1	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
1	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
1	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 9 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1957

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har vært fornyet i senere tid og har normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Byttet bordkledning (tidligere eier)
2010	Tilbygg	Oppført / utvidet verandaen mot vest
2010	Modernisering	Byttet ytterdørene og de fleste vinduene 2009 - 2010
2010	Modernisering	Endret planløsning i hovedetasjen. Fornyet innvendige overflater. 2009 - 2010
2010	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning 2009 - 2010
2010	Modernisering	Nye bad i hovedetasjen og på loftet 2009 - 2010
2010	Modernisering	Pusset opp, fornyet innvendige overflater på loftet, 2009 - 2010
2010	Modernisering	Fornyet store deler av el anlegget og røropplegget. 2009 - 2010
2021	Tilbygg	Oppført tilbygg med nytt inngangsparti
2021	Ombygging	Innredet bad, soverom og kjellerstue i underetasjen. 2015 - 2021

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 10 av 33

Opplettet tekking av profilerte metallplater. (Decra eller tilsvarende)
Taket var fullstendig dekket av snø ved befaringen.
Tekkingen har i flg eier vært byttet i senere tid.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og material.

1 TO 2 Nedløp og beslag

Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvannet ledes i hovedsak til rør i grunnen.
Ett nedløpsrør ved inngangspartiet er avsluttet over terrenget ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takvann ledes til terrenget ved grunnmuren



Takvann ledes i rør i grunnen

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Kledningen ble byttet omkring 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Det er liten lufting langs nedre del av kledningen

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lite lufting langs nedre kant av bordkledningen

Takkonstruksjon/Loft

Saltak av tresperrer med undertak av taktro / bord.
Kaldt kryp loft.
Isolasjon mellom undergurtene. Delvis gulv på loftet.
Ikke ventilert loftsrom, bortsett fra et vindu i gavlen som sto i luftestille.
Innredet loft med delvis isolerte skrå takflater.
Ikke lufting mellom undertaket og isolasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Kryploftet er ikke ventilert, bortsett fra et vindu i luftestilling.
Det er ikke lufting over isolasjonen i isolerte skrå takflater.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Manglende lufting kan føre til kondens og fuktskader i konstruksjonen.
Lufting bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kryp loft, delvis med gulv. Vindu i gavlene.



Noen gamle fuktmerker. Ingen tegn til fukt ved befaring.



Isolert mellom undergurtene. Delvis isolerte skrå takflater, uten lufting.

Vinduer

De fleste vinduene har karmen av pvc og isolerglass, fra 2009.
Nyere vinduer i kjellerstuen og soverommet i underetasjen, fra 2015.

Vinduer - 2

Eldre vinduer med karmen av tre og isolerglass i vaskerommet og badet i 1 etg. Trolig fra 80 tallet.
Vinduene i bodene i underetasjen har karmen av tre og enkle glass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene med karmen av tre og isolerglass er noe slitte, og nærmer seg sin forventede levetid.
Vinduene med enkle glass er 67 år gamle.
Vinduer med enkle glass er lite egnet i en moderne bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De eldre vinduene med karmen av tre nærmer seg tid for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vindu med enkle glass, fra byggeåret. Nærmer seg tid for utskifting.

Dører

Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt. Fra ca 2009.
Verandadøren har karmen og dørblad av pvc, vindusfelt med isolerglass.
Fra ca 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Døren til underetasjen er ikke fagmessig montert.
Det er brukt fugeskum som eneste tetting mellom karm og vegg.
Fugeskummet er ikke tildekt, det er eksponert for lys / uv stråling.
Det er ikke montert beslag i underkant av døren.
Det er sølt med fugeskum på innsiden av døren, Dette er vanskelig å fjerne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Døren mot underetasjen bør rengjøres for skum.
Skumfuger krasses ut og det etableres plastiske fuger utvendig.
Det bør monteres beslag under døren.



Hoveddøren står under tak og er i normalt god stand



Døren til underetasjen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av betongkonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør.
Dekke av betong. Levegg og rekkverk av tre.

Verandaen av betong henger sammen med en understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør og vest.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Opprinnelig oppført i byggeåret.
Utvidet på slutten av 70 tallet, og deretter utvidet igjen omkring 2009/2010.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er utført iht gjeldende krav i byggeåret, men er for lavt iht dagens regelverk.
Målt høyde ca 92 cm. Dagens krav til rekkverk er minst 100 cm høyde.

Det er påvist noe råteskade på kledningen på rekkverket mot sør. (ikke råteskadd konstruksjon)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til nytt regelverk.
Råteskadde bord må byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe råte på kledningsbord på rekkverket

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Rekkverket er utført iht gjeldende krav i byggeåret, men er for lavt iht dagens regelverk.

Målt høyde ca 90 cm. Dagens krav til rekkverk er minst 100 cm høyde.



Beslag i overgang veranda / yttervegg. Vanskelig å se grunnet mue snø.



Rekkverket er utført iht gjeldende krav i byggeåret, men er for lavt iht dagens regelverk.

Målt høyde ca 96 cm. Dagens krav til rekkverk er minst 100 cm høyde.

📍 TG 2 Utvendige trapper

Åpen trapp av tre til inngangspartiet i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke håndrekk på veggen langs trappen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres en håndrekk på veggen langs trappen

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp av tre til inngangspartiet

INNVEDIG

📍 TG 2 Overflater

Laminat på gulvene

Malt tapet, panel og trefiberplater med panelmønster på veggene

Panel og malte trefiberplater i himlingene.

Overflatene i hovedetasjen, på loftet og soverom / kjellerstue er fornyet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingen i gangen i underetasjen er åpnet / delvis revet i fbm oppussing.

Tverrskjøtene på laminatgulvet i gangen i 1 etg buler litt opp.

Forholdet kan skyldes montering, eller fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingen i gangen i underetasjen bør reetableres.

Laminatgulvet i 1 etg fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Himlingen i gangen i underetasjen bør reetableres

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunnen.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

Målt høydeforskjell inntil 12 mm gjennom hele rommet, i gangen i underetasjen.

Målt høydeforskjell inntil 12 mm gjennom hele rommet, i stuen i 1 etg

Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, inntil 10 mm/ 2 meter målelengde, i soverom sør / øst på loftet.

📍 TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under boligen.

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret.

Heldekkende trekk av metall over taket.

Synlige sider er pusset og malt inne i huset.

Brannmur og nyere vedovn i stuen i 1 etasje.

Sotluke i underetasjen.

Feieluke på loftet.

Ildstedet og pipen har vært i flg eier vært kontrollert av brannvesen / feier i senere tid, uten avvik.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Borret hull i yttervegg under terrenget i boden mot nord / øst.

Målt fukt i bunnsvillen med motstandsmåler uten unormalt utslag.

Måleresultat 12,1 %

📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper som 1/4 tette svingtrapper av tre mellom etasjene.

Malte vanger, malte trinn.

Malt rekkverk.

Limt teppebiter på trinnene som skliskring.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen til loftet knirker en del ved normal gangtrafikk.

Rekkverkene er utført iht regelverk fra byggeåret, og er derfor noe lave iht dagens regelverk.

Det er ikke montert håndrekk på veggen langs trappen til underetasjen. Det er håndrekk på en side av trappen til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen til loftet kan forsøkes etterstrammet / etterskrudd, for å redusere knirk.

Graden av knirk vil trolig variere med årstider, temperatur og luftfuktighet.

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk eller håndrekker til nytt regelverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trappen til loftet



Rekkverket er ca 85 cm høyt

📍 TG 1 Innvendige dører

De fleste innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørbled. Fra 2009 /2010.

Enkelte eldre, slette dører, trolig fra byggeåret

VÅTROM

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca 2021.
Byggereglene fra 2017 antas å ligge til grunn for utførelsen.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke montert iht monteringsanvisningen.
Platene er ført helt ned til gulvet, og det er etablert silikonfuge mellom gulv og vegg.

Det er brukt eksentriske rørbuier i vegg. Gjennomføringene er tettet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand og bruk, men utførelsen kan føre til fuktskader og redusert levetid.

Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett, noe som kan forlenge badets levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gjennomføringene tettet med fugemasse. Dette er ikke iht monteringsanvisning

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliker på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på badet har ikke fall til sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.
Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett, noe som kan forlenge badets levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist smøremembran ved sluken. Ikke synlig slukmansjett.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

Ombygging av sekundære rom til boligrom (bad) er normalt søknadspliktig og har siden 2010 vært underlagt krav om uavhengig kontroll.

Det foreligger ike dokumentasjon for utført kontroll i tiltaket.

Det er ikke mulig uten fysiske inngrep å påvise slukmansjett i sluken.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

For å få badet formelt godkjent må det byggesøkes bruksendring og fremskaffes dokumentasjon, evt søkes om dispensasjon fra byggereglene.

Det anbefales uansett om mulig å innhente dokumentasjon for utførelsen av membran og slukmansjett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plastsluk med klemring. Synlig membran. Ikke synlig mansjett.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil og lys på veggen over servanten

Dusjkabinett

Gulvmontert wc.

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har en yttervegg og tre murvegger.
Hulltaking var ikke mulig og ble ikke utført.
Søkt med fuktindikator uten unormale utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom av eldre dato, trolig fra byggeåret.
Malt betonggulv. Panelte vegger.
Skyllekar av rustfritt stål på veggen.
Laminert benkeplate, plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken.
Gulvet har fall mot en jernsluk av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.
Gulvet, og veggene i våte soner, er ikke tilstrekkelig vannrett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, men står likevel foran total fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har to yttervegger og to murvegger.
Hulltaking var ikke mulig og ble ikke utført.
Søkt med fuktindikator uten unormale utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2009.
Byggereglene fra 1997 antas å ligge til grunn for utførelsen.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke montert iht monteringsanvisningen.
Det er ikke metallprofil i underkant av platene i våt sone.
Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens bruk.
Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliker på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Gulvet har ikke fall til sluk. Noe motfall nær døren.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har ikke fall til sluk.

Påvist ca 10 mm motfall i et område nær døren.

Overkanten av gulvet foran døren er 10 mm lavere enn slukristen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Badet fungerer med dagens bruk.
Det anbefales å fortsette å dusje i tett dusjkabinett.
Rengjør sluken regelmessig og vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppkant under dørrammen som sikring mot lekkasje ut fra badet

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor av smøremembran, men ikke synlig slukmansjett i sluken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen tegn til lekkasjer fra badet.
Det er derfor sannsynlig at overgangen mellom sluk og mansjett er vanntett.

Det anbefales å innhente dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk uten synlig slukmansjett

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Høyskap.
Vegghengt wc
Dusjkabinett

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra badet

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har naturlig avtrekk.
NS 3600 definerer dette som tg 2.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Naturlig avtrekk var normalt i det opprinnelige byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag. (måleren har nedre begrensning på ca 8%)



Ingen indikasjon på fukt i veggen

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 17 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Generell

Bad fra 2009.
Byggereglene fra 1997 antas å ligge til grunn for utførelsen.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke montert iht monteringsanvisningen.
Det er ikke metallprofil i underkant av platene i våt sone.
Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens bruk.
Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke metallprofil i underkant av platene

LOFT > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Gulvet er tilnærmet flatt, bortsett fra noe motfall nær døren.
Gulvet foran døren ligger ca 5 mm lavere enn slukristen.
I tillegg en oppkant under terskelen, ca 30 mm, som sikring mot lekkasje.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har ikke fall til sluk.
Påvist ca 5 mm motfall i et område nær døren.
Overkanten av gulvet foran døren er 5 mm lavere enn slukristen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Badet fungerer med dagens bruk.
Det anbefales å fortsette å dusje i badekar, evt tett dusjkabinett.
Rengjør sluken regelmessig og vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppkant under døren som sikring mot lekkasje

LOFT > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Plastsluk med mansjett og klemring

LOFT > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 18 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant. Speil og lys på veggen over servanten. Ekstra innredning med underskap og benk uten servant med speil, lys og to høyskap. Badekar. Blandebatteri på veggen. Gulvmontert wc.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra badet

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har naturlig avtrekk. NS 3600 definerer dette som tg 2.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Naturlig avtrekk var normalt i det opprinnelige byggeåret. Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, bod. Målt i bunnsvill bak badekaret med motstandsmåler uten utslag. (måleren har nedre begrensning på ca 8%)

Årstall: 2009



Ingen indikasjon på fukt i vegg

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. (fra 2024) Integrrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (fra 2022) og kjøll / fryseskap.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Avtrekksvifte av rustfritt stål, over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekran for vann på vaskerommet. Røropplegget har varierende alder, har vært oppgradert i fbm oppussing av kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av røropplegget er av eldre dato, trolig fra byggeåret, og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Røropplegget er delvis fornyet og fungerer i dag. Skader kan imidlertid oppstå plutselig på eldre rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran for vann, på vaskerommet.

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsrørene har varierende alder. Delvis fornyet i fbm oppussing av bad og kjøkken. Påvist en stakeluke på vaskerommet. Avløpet er ventilt med en membranventil på kryploftet.

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 19 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Avløpet fungerer i dag.

Skader kan imidlertid oppstå plutselig på eldre rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke på vaskerommet



Membranventil på kryploftet

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

TO 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stuen i 1 etg.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 200 liter fra 2005, på vaskerommet

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank ca 200 liter fra 2005



Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere på gangen i underetasjen og på gangen på loftet. Gjennomført stikkprøvekontroll i regi av kraftselskap / Mørenett i 2019 uten merknader.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 20 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2021 Omtrentlig årstall. Arbeid i fbm bad, soverom, kjellerstue i undedrett
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Longva elektro har utført el - arbeider
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfjerner, jamfjerner, og annet utstyr under varmtvannstank
Nei
- Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap loft

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere. Håndslukker.

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



Håndslukker i trapperommet

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 21 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.
Trolig marine avsetninger, leire.
Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Dreneringen antas å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.
Fornyet i forbindelse med oppussing av huset omkring 2009 / 2010

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein på ukjent fundament mot grunnen

TG 2 Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred, i flg kart fra NVE / kommunedelplan.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eier er ikke kjent med at skred har forekommet i byggets levetid.
Gjentagelsesintervallene er lange, estimert til 5000 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av ukjent materiale, trolig fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

De utvendige vann- og avløpsrørene antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 22 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Dobbel garasje,
Oppført med ringmur av betong og støpt gulv på grunnen.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med profilerte metallplater.
Isolert stålport med automatisk portåpner.
Sidedør i samme utførelse som porten.
Vinduer med karmen av pvc og isolerglass.
Loft med gulv, adkomst via fast montert, plassbygd trapp.
God plass til oppbevaring.
Innlagt strøm, stikkontakter og lys i garasjen .

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
206 m²/206 m²

Enebolig: 3 Gang, 5 Soverom, Kjellerstue, 3 Bad,
Vaskerom, 2 Bod, Entré, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 60 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 23 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Markedsverdi
Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Romslig enebolig med dobbel garasje på Longva.
Kort vei til bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage og skole.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Longvafjordvegen 370 ,6293 LONGVA 165 m ² 1919 6 sov	25-05-2023	2 100 000	2 410 000	0	2 410 000	14 606
2 Øvstevegen 22 ,6293 LONGVA 107 m ² 1935 4 sov		1 500 000	0	0	0	14 019
3 Longvafjordvegen 492 ,6293 LONGVA 161 m ² 1948 4 sov	08-12-2019	1 550 000	1 500 000	0	1 500 000	9 317
4 Øvstevegen 204 ,6293 LONGVA 183 m ² 1954 4 sov	09-03-2020	1 650 000	1 400 000	0	1 400 000	7 650
5 Longvafjordvegen 538 ,6293 LONGVA 262 m ² 1951 8 sov	17-11-2020	1 400 000	1 300 000	0	1 300 000	4 962

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 24 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	3 112
Kommunale avgifter	Kr.	11 918
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 270 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 25 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 26 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	70			70		
1 etasje	76			76	64	
Loft	60			60		
SUM	206				64	
SUM BRA	206					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Soverom , Kjellerstue / soverom, Bad , Vaskerom , 2 boder		
1 etasje	Gang , Entré , Stue , Kjøkken , Bad		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bod		

Kommentar

I tillegg et kryp loft med delvis gulv, uten målbart areal.
Adkomst via luke og stige.
Noe redusert romhøyde i underetasje, målt ca 2,18 - 2,25 meter på kontrollerte steder.
Noe redusert romhøyde på loft. Målt ca 2,35 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er tegnet som en generasjonsbolig men har i flg eier aldri vært innredet som det. Rommene i loftsetasjen har annen benevnelse og plassering enn på tegningen. Endringene på loftet antas ikke å være søknadspåklagte, utover en bod som mer innlemmet i et soverom. I hovedetasjen er planløsningen endret. Dette er vurdert som ikke søknadspåklagte arbeid. I underetasjen er det innredet boligrom, bad og soverom, i arealer som er sekundære rom på tegningen. Bruksendring fra sekundære til primære rom vil normalt være søknadspåklagte.

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 27 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetknisk 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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 etasje	45			45		
Loft	15			15		
SUM	60					
SUM BRA	60					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje			
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er omsøkt og godkjent med en etasje. Loftet er bygd noen cm høyere enn på tegningen. Dette fører til at loftet har målbart areal, og at garasjen dermed har fått en ekstra etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetknisk 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: Dette er en garasje

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

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 28 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	15
Garasje	0	60

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2024	Henning Gartz	Takstingeniør
	Inger Elin Longva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	308	118		0	1049.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvstevegen 62

Hjemmelshaver

Longva Inger Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Longva, på vestre del av Skuløya / Flemsøya.
Kort vei til bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage og skole.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Øytun" fra 1979

Om tomten

Lett skrånende vestvendt tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og parkering foran garasjen mot øst.
Gruset avkjørsel og mulighet for parkering under verandaen mot vest.
Mindre støtte / pyntemurer mot terrenget.
Øvrige areal er i hovedsak beplantet med gressplen.
Det var en del snø på befaringsdagen, så uteområdet er ikke grundig besiktiget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
104 356	2023	Skifteoppgjør

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	Nei
Eier	15.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	16.02.1979		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Byggekost.no	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Ålesund kommune	14.12.2023		Gjennomgått	0	Nei

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 31 av 33

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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

Oppdragsnr.: 13707-1329

Befaringsdato: 16.01.2024

Side: 32 av 33

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
Gnr 308 - Bnr 118
1580 HARAM

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal siltasjegrad: 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 oppfylder 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.

- 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 bygningsakkynndiges 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

Norsk takst, bygningsakkynndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningsakkynndig 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 bolig-omsetningen. 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/XX5783>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkynndiges arbeid eller oppretted ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvstevegen 62	Øvstevegen 62	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Pusset opp fra 2009 til 2010 når det var ferdig. Vi har bodd der frem til 13 august 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 4770857

Informasjon om selger

Selger

Longva, Inger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringseskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringseskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

PROAKTIV.NO



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårltike tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

ØVSTEVEGEN 62



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20608032

Inger Longva
Fagerlivegen 17
6008 Ålesund

Dykkar referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
24/781, 26/323 L42 07.01.2026

Gbnr. 308/118 - Øvstevegen 62 - Garasje - Ferdigattest

Tiltak: Garasje
Byggestad: Gbnr. 308 / 118 Øvstevegen 62
Tiltakshavar: Inger Longva
Søknad komplett: 07.01.2026
Byggeløyve: Delegert sak nr. 034/24, datert 11.03.2024
Bygningsnummer: 300394005

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Bent Leite
tenesteleiar
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Gbnr. 308/118 - Vedtak - Øvstevegen 62 - Garasje
Sit kart 2024
Garasje 5
Erklæring Coop

Postadresse:
Postboks 33
6282 Brattvåg
E-post: postmottak@haram.kommune.no

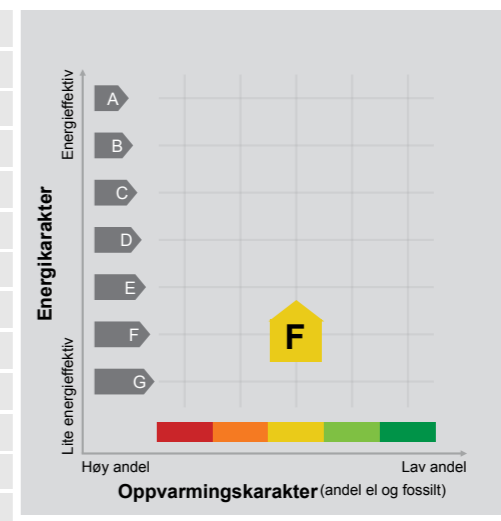
Telefon:
Sentralbord: 70 20 75 00
Direkte: «Sbr_Tlf»

Nettside:
haram.kommune.no
Organisasjonsnummer:
829 912 252



ENERGIATTEST

Adresse	Øvstevegen 62
Postnummer	6293
Sted	LONGVA
Kommunenavn	Haram
Gårdsnummer	308
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180550909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e461f757-d1af-468f-8a35-0c5af8be97d2
Dato	23.01.2024



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 innnetemperaturen

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Vask med fulle maskiner**

- **Montere automatikk 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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	206
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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: Øvstevegen 62
Postnummer: 6293
Sted: LONGVA
Kommune: Haram
Bolignummer: H0101
Dato: 23.01.2024 8:41:05
Energimerkenummer: e461f757-d1af-468f-8a35-0c5af8be97d2

Kommunenummer: 1580
Gårdsnummer: 308
Bruksnummer: 118
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180550909

Brukertiltak**Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig**

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs**Tiltak 11: 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 12: 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 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.











































Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.





























14.12.2023 10:40:08 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Matrikelnummer	Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav	Husnummer
Bygningspunkt	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkkant
 Vegdekkkant på bru	 Gangveg	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Kumlokk
 Veg på bru	 Veg	 Forskningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Elvekant	 Elv	 Eiendomsteig
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

14.12.2023 10:40:08 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

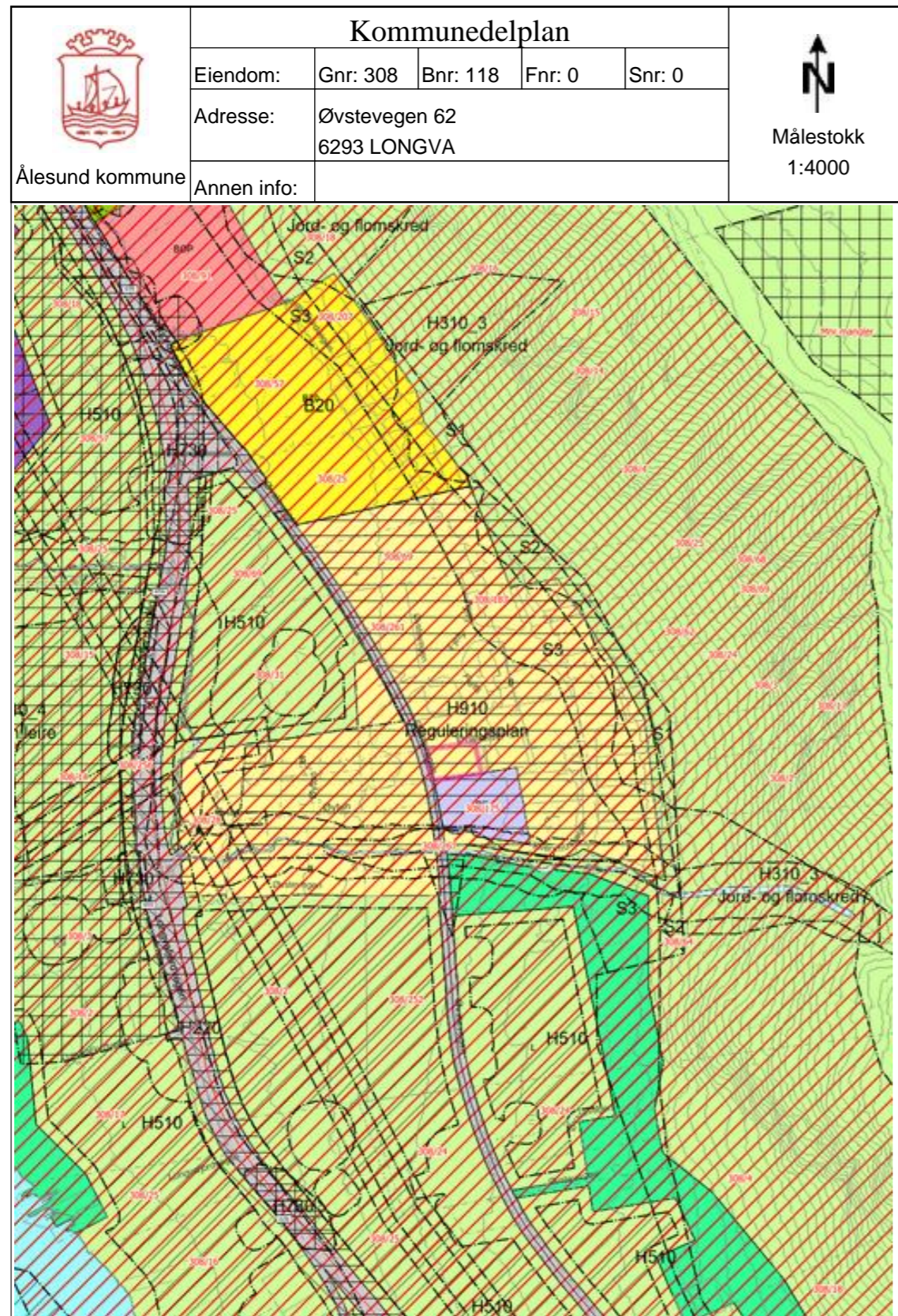
Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	Euopa-Riksveg
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg
	Offentlig gang og sykkelveg
	Kommunal gang og sykkelveg
	Privat gang og sykkelveg
	Traktovveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	VAPåskrift (1:1.000)
	Hydrant
	Kum
	Pumpestasjon
	Renseanlegg
	Sandfangskum
	Slamavskiller
	Slamavskiller
	Sluk
	Sluk
	Avløp Felles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Trekrør
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
<p>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/oppbeidning av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring		
Matrikelnummer	Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav	Husnummer
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Gangveg	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense	RpFormålgrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Frisiktsone ved veg	Boligområde
Forretning	Jord- og skogbruk	Kjøreveg
Gangveg	Anlegg for lek	Felles avkjørsel

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Europa-Riksveg	Fylkesveg
Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg
Privat gang og sykkelveg	Traktoveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant
Kum	Pumpestasjon
Renseanlegg	Sandfangskum
Slamavskiller	Sluk
Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning
Trekrør	Vannledning
Datakabel	Gassledning
<p><i>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</i></p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p><i>Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</i></p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	





























14.12.2023 10:41:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
<ul style="list-style-type: none"> Fylkesvegboaks Privatveg gatenavn.. Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5 Eiendomsgrense fiktiv Frittstående mur Voll Forsenkingskurve Ålesund Elv og bekk Kystkontur Hovedveg - På bakken - Fremtidig Grense for angitt hensynsoner Grense for faresoner Bevaring naturmiljø Båndlegging etter lov om kulturminner Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) Forretninger Boligbebyggelse LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 	<ul style="list-style-type: none"> Fylkesveg gatenavn.. Sti Eiendomsgrense generert Fiktiv avgrensning for anlegg Loddrett mur Byggetiltak Ca. angivelse Høydekurve 5m Ålesund Kanal og grøft Byggetiltak Ca. angivelse Samleveg - På bakken - Nåværende Grense for båndleggingssoner Grense for støysoner Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Ras- og skredfare Gul sone iht T-1442 Offentlig eller privat tjenesteyting Næringsvirksomhet LNFR for spredt boligbebyggelse Friluftsområde 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunalveg gatenavn.. Traktorveg Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5 Kai- og bryggekant Slipp Byggetiltak Ca. angivelse Elvekant Kystkontur tekniske anlegg KpOmråde kommunedelplan gjeldende Grense for arealformål Grense for detaljeringssoner Hensyn landbruk Båndlegging etter lov om naturvern Flomfare Boligbebyggelse Idrettsanlegg Veg LNFR for spredt fritidsbebyggelse

14.12.2023 10:41:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST									
	Euopa-Riksveg		Fylkesveg		Kommunal veg		Privat veg		
	Offentlig gang og sykkelveg		Kommunal gang og sykkelveg		Privat gang og sykkelveg				
	Traktoveg midtlinje								
Tegnforklaring Vann og Avløp									
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata									
	VAPåskrift (1:1.000)		Hydrant		Kum		Pumpestasjon		Renseanlegg
	Sandfangskum		Slamavskiller		Slamavskiller		Sluk		Sluk
	AvløpFelles		Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning		Trekrør
	Vannledning		Datakabel		Gassledning				
<p>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/oppbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</p>									
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart									
B	Barnehage	N	Næring / Håndverk / Lager						
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer						
O	Deponi	P	Parkering						
G	Gravsted	O	Omsorgssenter						
H	Sykehus	S	Skole						
K	Kontor	T	Terminal						
F	Forretning								

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øvstevegen 62, 6293 Longva. Gnr. 308, bnr. 118, i Haram kommune, oppdragsnr.: 83230228
Megler: Frida Stormyr, mobil: 97 97 01 27, e-post: frida@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

A black and white portrait of a woman with long, light-colored hair, smiling warmly. She is wearing a dark jacket. The background is a soft, out-of-focus gradient.

DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS.

Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt.

Eiendomsmegler / Partner:

Frida Stormyr | 97 97 01 27
frida@proaktiv.no

PROAKTIV

Adr.: Kongens Gate 2, 6002 Ålesund | Tlf. 91 73 83 52 |
E-post: jon@proaktiv.no | proaktiv.no