

PROAKTIV

Nært natur,
skoler og
butikk

Enebolig over tre plan med
dobbelgarasje.

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: 98.150,-

Totalpris: 2.498.150,-

Kommunale avgifter: 15.028,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

Rom/soverom: 8/4

BRA: 266 m²

BRA-i: 266 m²

Etasje: 3

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

Tomt: 1049.9 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

16

Boligen i bilder

40

Plantegninger

42

Kjerneinformasjon

47

Vedlegg

110

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: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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!

Innholdsrik enebolig over tre plan med dobbeltgarasje og romslig terrasse med nydelig panoramautsikt!

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**

Proaktiv Ålesund

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 kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. 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.



LONGVA

Kommune: Haram / Område: Longva

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 1 min 🚶
Linje 232, 233 0.1 km

✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra 1 t 12 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Longva 2 min 🚶
PostNord 0.2 km

SPORT

⚽ Nordøy fotballbane 5 min 🚶
Fotball 0.5 km

🏑 Flemsøy ballbinge 7 min 🚶
Ballspill 0.6 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 nabo. På motsatt side av butikken finner vi Kvernhuselva som

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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 nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

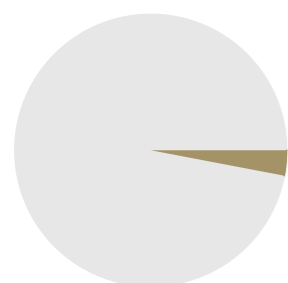
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for

BOLIGMASSE



97% enebolig
3% annet



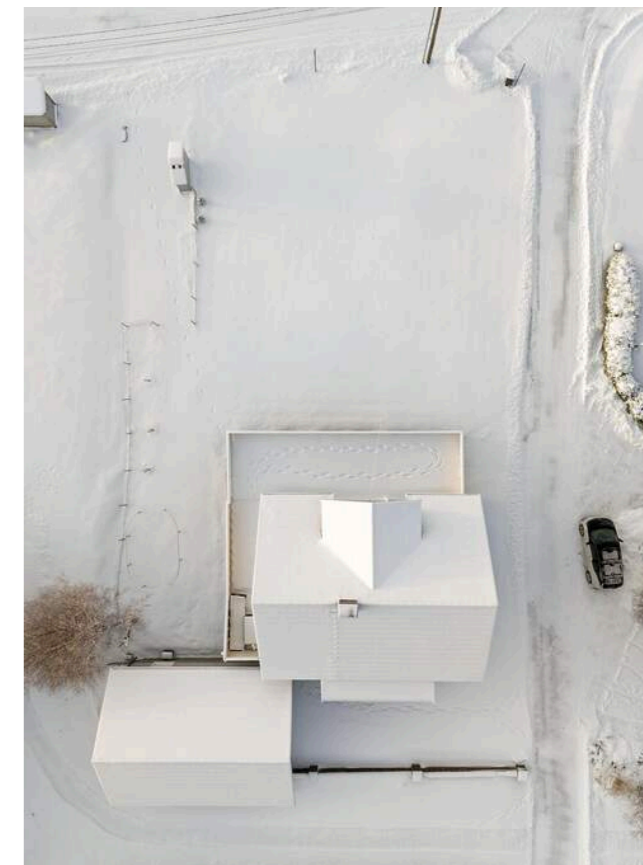
kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

SKOLER

Haramsøy barne- og ungdomsskule (1-1... 121 elever, 11 klasser	11 min 🚗 10.9 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	32 min 🚗 31.5 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	57 min 🚗 64.5 km

BARNEHAGER

Haramsøy barnehage (1-5 år) 33 barn	12 min 🚗 11.9 km
Harøy barnehage (1-5 år) 36 barn	17 min 🚗 20.3 km
Lepsøy barnehage (0-5 år) 12 barn	20 min 🚗 19.7 km



VELKOMMEN TIL ØVSTEVEGEN 62

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

Parkering

Parkering i dobbelgarasje, på eiendommen og under balkong.

Tomtestørrelse

1 049 m²

Beskrivelse av 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 befaringdagen, så uteområdene er ikke grundig besiktet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig opprinnelig fra 1957. 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. Denne har 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. Denne har spaltegulv av terrassebord og rekkverk av tre. Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt (fra 2009). Verandadørene har karmen og dørblad av OVC, 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. Opplektet tekking av

profilerte metallplater (Decra eller tilsvarende). Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 27 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Vaskerom, generell: 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 vanntett.

Boligen har fått følgende TG2:

- Veggkonstruksjon: Det er liten, stedvis ingen, lufting langs





nedre del av kledningen. Påvist noe slitasje, mulig begynnende råte, på enkelte kledningsbord.

- Takkonstruksjon/loft: Kryploftet er lite ventilert. Det er ikke lufting over isolasjonen i deler av isolerte skrå takflater. Påvist enkelte fuktmerker, dette antas å være av eldre dato fra før taket ble lagt om.

- Vinduer, innside: Enkelte av de innvendige utfordringene rundt vinduene har hakk og striper i overflaten. Noen utforinger har en overflatebehandling som ikke tåler sollys over tid, og malingen har fått en del smale riss/sprekker. Utforingen under vinduet ved oppvaskkummen på kjøkkenet har fuktmerker på overflaten.

- Vinduer - 2: 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.

- Dører: Døren til underetasjen er ikke fagmessig montert. Det er brukt fugeskum som eneste tetting mellom karm og vegg. Fugeskummet er ikke tildrekt, det er eksponert for lys/UV-stråling. Det er ikke montert beslag i underkant av døren.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist noe råteskade på kledningen på rekkverket mot sør (ikke råteskade i bærende konstruksjon).

- Utvendige trapper: Det er ikke håndrekk på veggen langs trappen. Dette var ikke et krav i byggeåret, men ville vært et krav i dag.

- Innvendige overflater: Himlingen i gangen i underetasjen er åpnet/delvis revet ifbm. oppussing. Tverrskjøtene på laminatgulvet i gangen i 1. etasje buler litt opp. Enkelte mindre skader på overflaten, gang og stue.

- Innvendige dører: Ett dørbblad på loftet har striper på overflaten.

- Bad (underetasje), overflater vegger og himling: Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Platene er ført helt ned til gulvet uten metallprofil i underkant, og det er etablert silikonfuge mellom gulv og veggplater. Det er brukt eksentriske røralbuer i vegg. Gjennomføringene er tettet med fugemasse.

- Bad (underetasje), overflater gulv: Gulvet på badet har ikke fall til sluk.

- Bad (underetasje), sluk/membran/tettesjikt: Ombygging av sekundære rom til boligrom (bad) er normalt søknadspliktig og har siden 2010 vært underlagt krav om uavhengig kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon for utført kontroll i tiltaket. Det er ikke mulig uten fysiske inngrep å påvise slukmansjett i sluken.

- Bad (1. etasje), overflater vegger og himling: Baderomsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisningen.

Det er ikke metallprofil i underkant av platene i våtsone. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid.

- Bad (1. etasje), overflater gulv: Gulvet har ikke fall til sluk. Påvist ca. 10mm motfall i et område nær døren, en del av gulvet hvor det sjelden forekommer vannsøl. Overkanten av gulvet foran døren er 10mm lavere enn slukristen. Det er etablert en oppkant under dørstokken for å hindre vann fra å renne ut fra badet.

- Bad (1. etasje), sluk/membran/tettesjikt: Det er spor av smøremembran, men ikke synlig slukmansjett i sluken.

- Bad (1. etasje), sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

- Bad (1. etasje), ventilasjon: Badet har kun naturlig avtrekk.

- Bad (loft), overflater vegger og himling: Baderomsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisningen. Det er ikke metallprofil i underkant av platene i våtsone. Dette kan medføre til fuktskader og redusert levetid.

- Bad (loft), overflater gulv: Gulvet har ikke fall til sluk. Påvist ca. 5mm motfall i et område nær døren. Overkanten av gulvet foran døren er 5mm lavere enn slukristen. I tillegg en oppkant under terskelen, ca. 30mm, som sikring mot lekkasje.

- Bad (loft), ventilasjon: Badet har kun naturlig avtrekk.

- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Påvist litt slitasje på enkelte skapfronter.

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

- Avløpsrør: Deler av røropplegget har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Varmtvannstank: Tanken er ca. 21 år og har oppnådd sin anbefalte brukstid. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

- Forstøtningsmur: Enden av muren er skadet etter at en buss har kjørt på den. Enkelte "toppsteiner" på muren har løsnet.

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

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

Boligen har fått følgende TG2IU:

- Bad (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Vaskerom (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

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

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

Gjentagelsesintervallene er lange, estimert til 5000 år.

- De innvendige trappene er fra byggeåret. Det er noe bratt iht. en moderne trapp, og rekkverkene er for lave. Det er ikke håndrekker på veggen.

- Rekkverket rundt verandaen er utført iht. eldre byggeregler og er for lavt iht. dagens regelverk.

Dobbelgarasje fra 2021 som er oppført med ringmur av betong og støptgulv på grunnen. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med profilerte metallplater. Det er en isolert stålport med automatisk portåpner. Sidedør i samme utførelse som porten. Vinduer med karmen av PVC og isolerglass. Loft med gulv, adkomst via fastmontert, plassbygd trapp. Her er det god plass til oppbevaring. Garasjen har innlagt strøm, stikkontakter og lys i garasjen.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings-sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber

- Stoppekran for vann på vaskerommet

- Avløpsrør av plast

- Stakeluke på vaskerommet

- Avløpet er ventilert med en membranventil på kryploftet

- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene

- Brannmur og vedovn på stuen

- Sotluke i underetasjen (feieluke på kryploftet)

- Varmepumpe i stuen i 1. etg.

- Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2005

- Delvis skjult elektrisk anlegg

- Automatsikringer og jordfeilbrytere

- Røykvarsler og håndslukker

- Sentralstøvsuger

- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

- Gulvvarme i badegulvene, samt i kjellerstuen

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 16. januar 2024)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om at hun kjøpte boligen i 2009, og at hun bodde der frem til 13.08.2024. Hun har ingen kommentarer i sitt egenerklæringsskjema utover at boligen ble pusset opp fra 2009 til 2010.



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

Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

1. etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

2. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 64 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje

BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

2. etasje
BRA-i: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

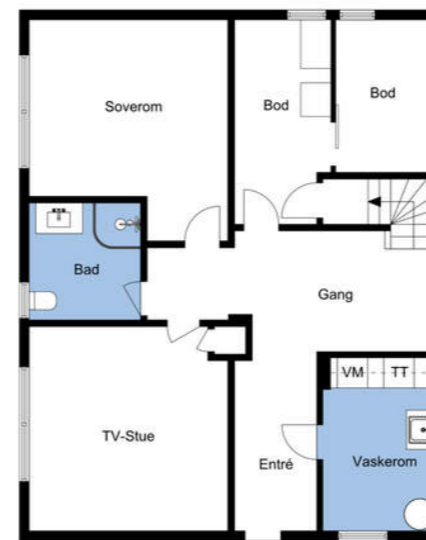
I tillegg er det et kryp loft med delvis gulv, uten målbart areal. Det er adgang via luke og stige i gangen på loftet.

Det er noe redusert romhøyde i underetasjen, målt ca. 2,18 - 2,25 meter på kontrollerte steder.
Det er noe redusert romhøyde på loft. Målt ca. 2,35 meter.

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

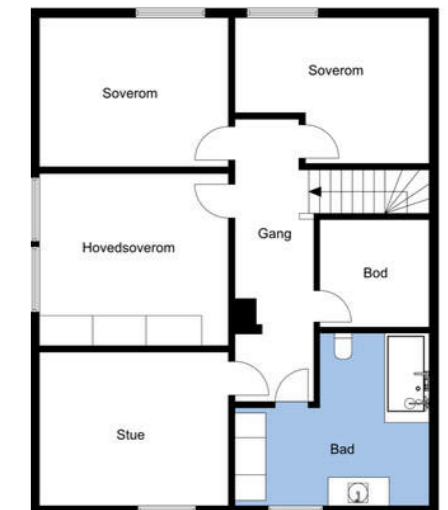


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

PROAKTIV EENBOHUSMÅLING

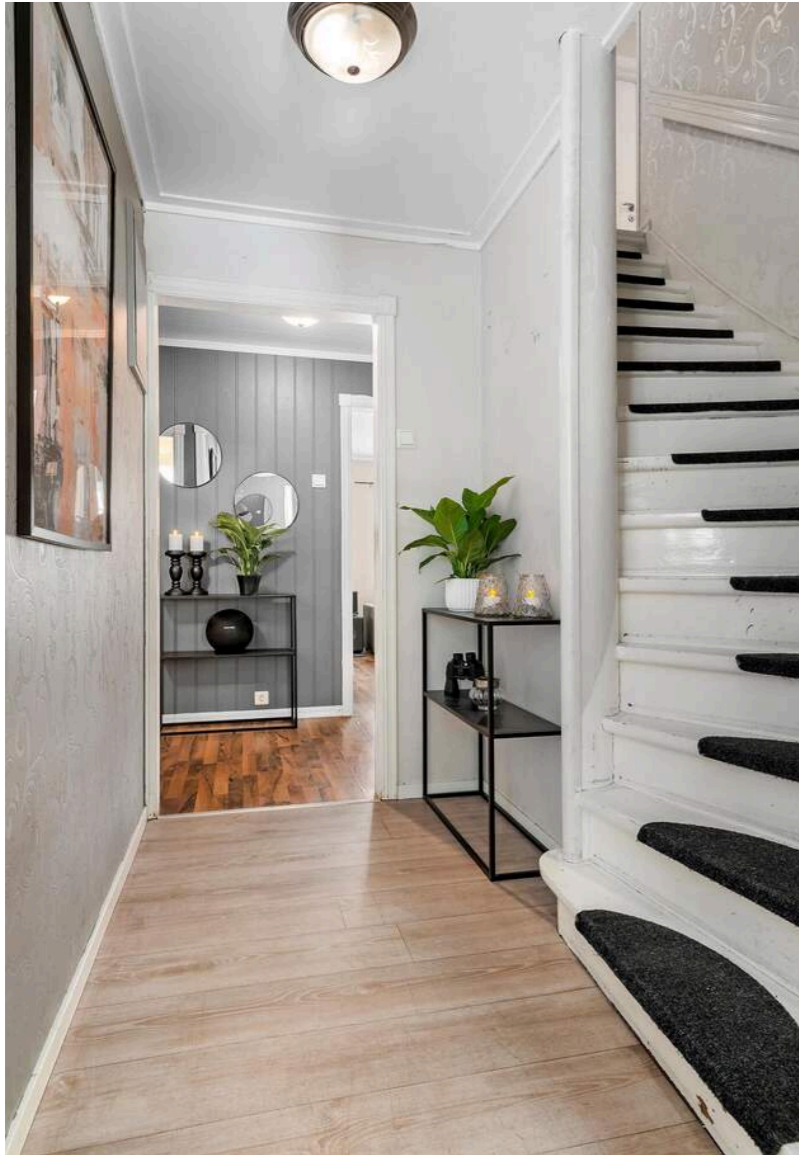


2. etasje



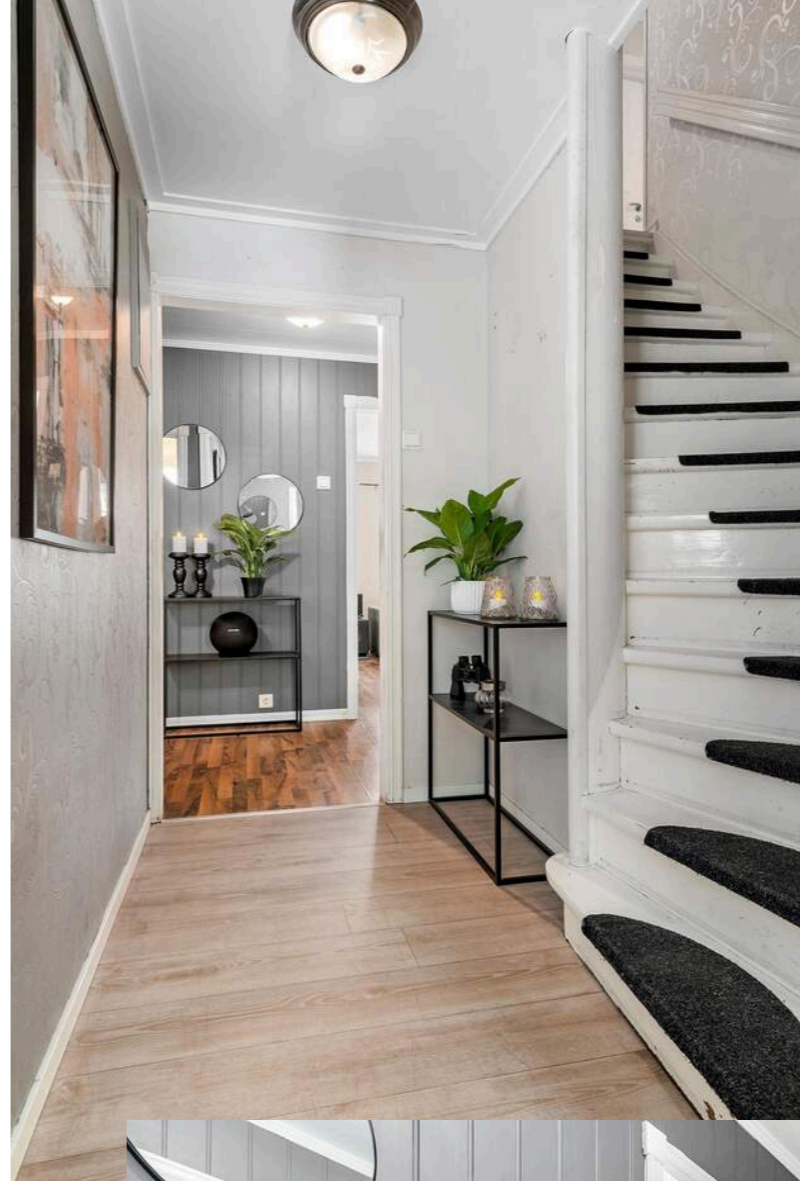
2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

Praktisk planløsning.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.



GANG OG VINDFANG

Her henger vi fra oss yttertøyet og setter fra oss skoene før vi går videre inn i huset.





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 oppvaskkum 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 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 tilfredstiller 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 karm 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, gulvarme i badgulvene og kjellerstuen, samt elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet



GOD Plass

Til flere sofaseksjoner, spisebord og noen gode lenestoler.

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Tilbygg/moderniseringer:

2008 - Byttet bordkledning (tidligere eier).

2009-2010 - Byttet ytterdørene og de fleste vinduene.

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

2009-2010 - Montert ny kjøkkeninnredning.

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

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

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

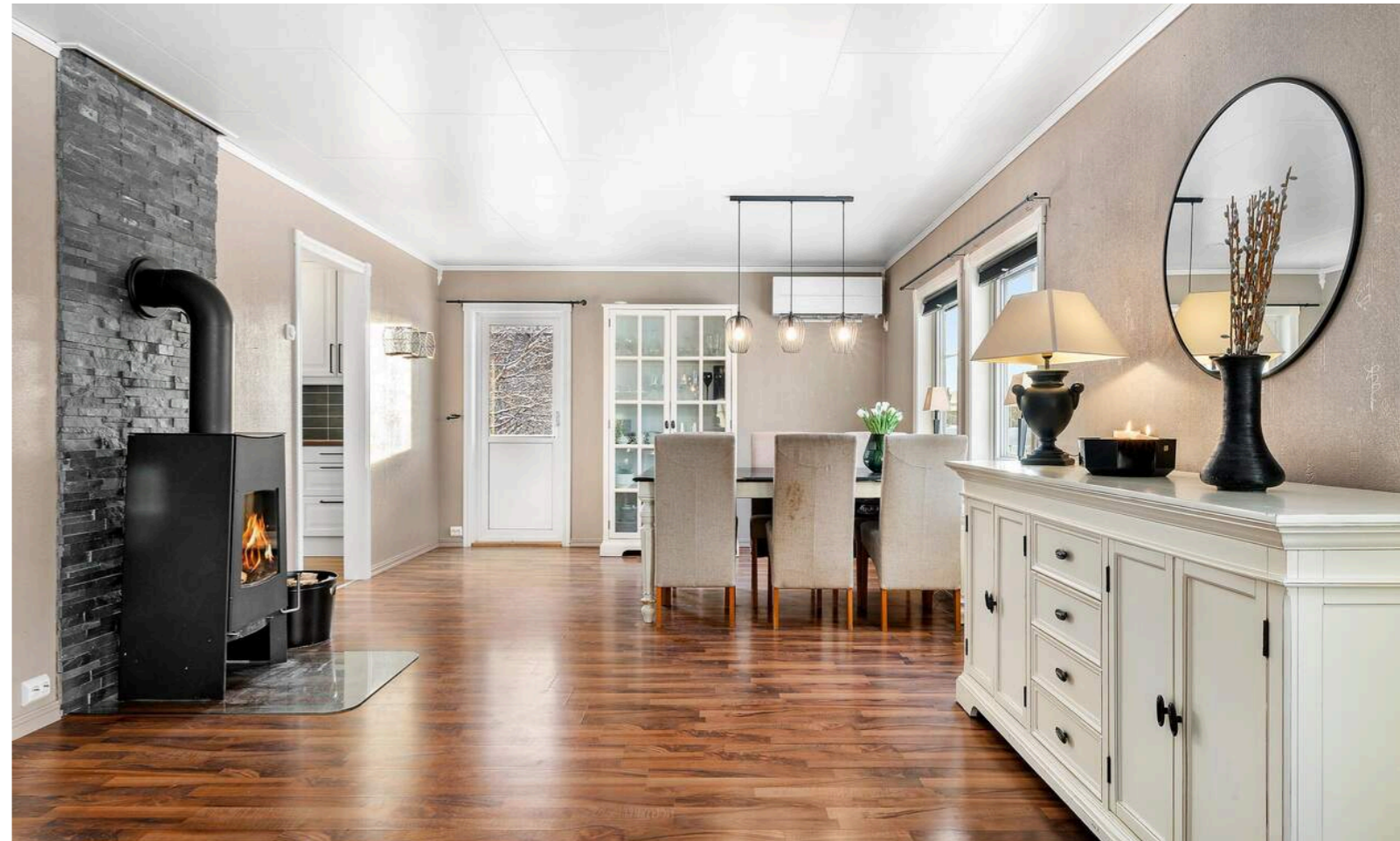
2010 - Oppført/utvidet verandaen mot vest.

2013 - Oppført dobbelgarasje.

2021 - Oppført tilbygg med nytt inngangsparti.

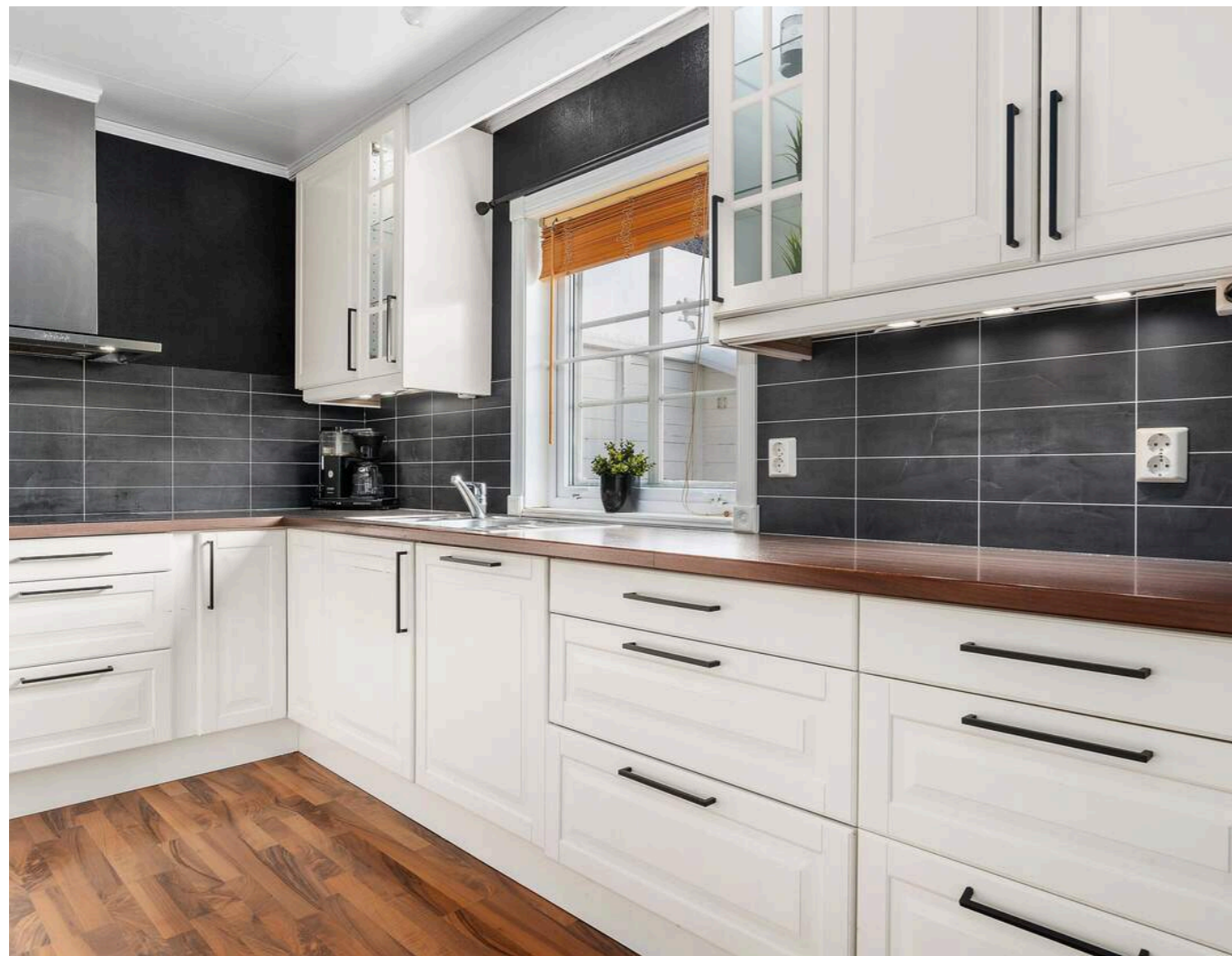
2015-2021 - Innredet bad, soverom og kjellerstue i underetasjen.





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.



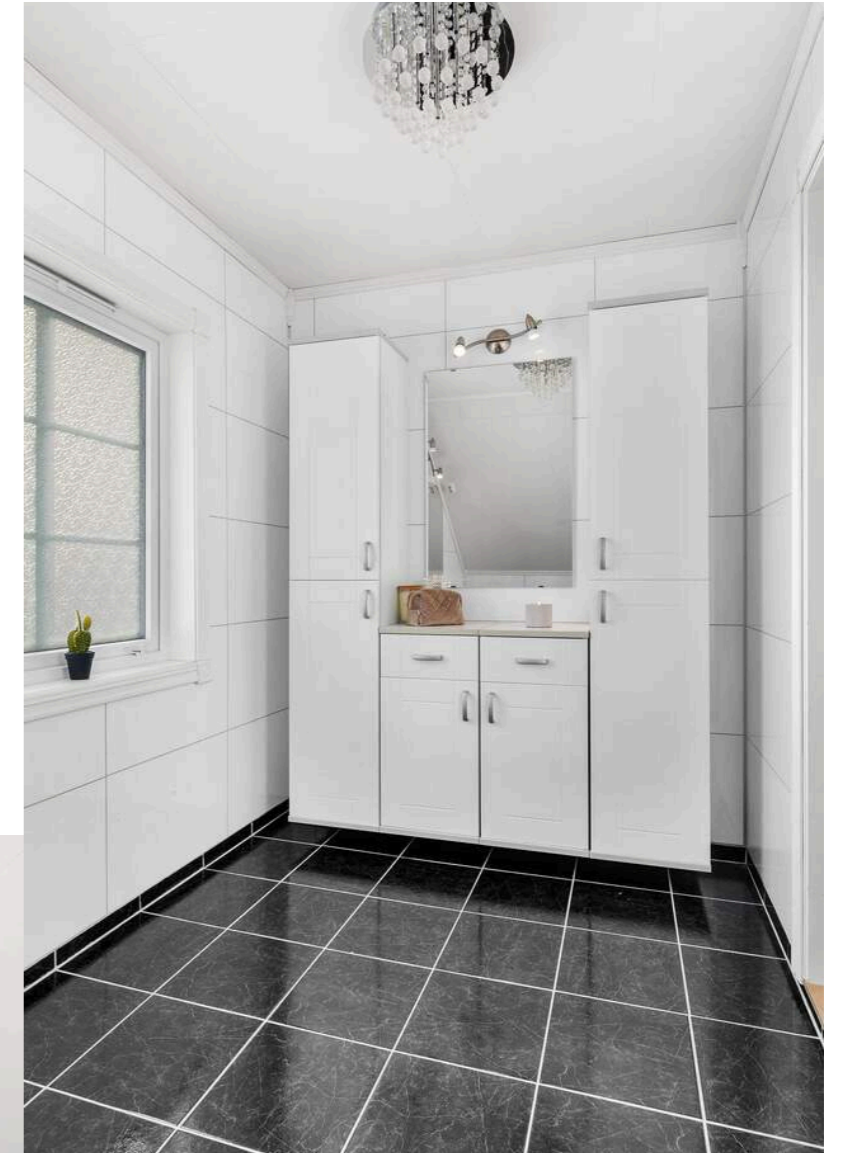


BAD

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.



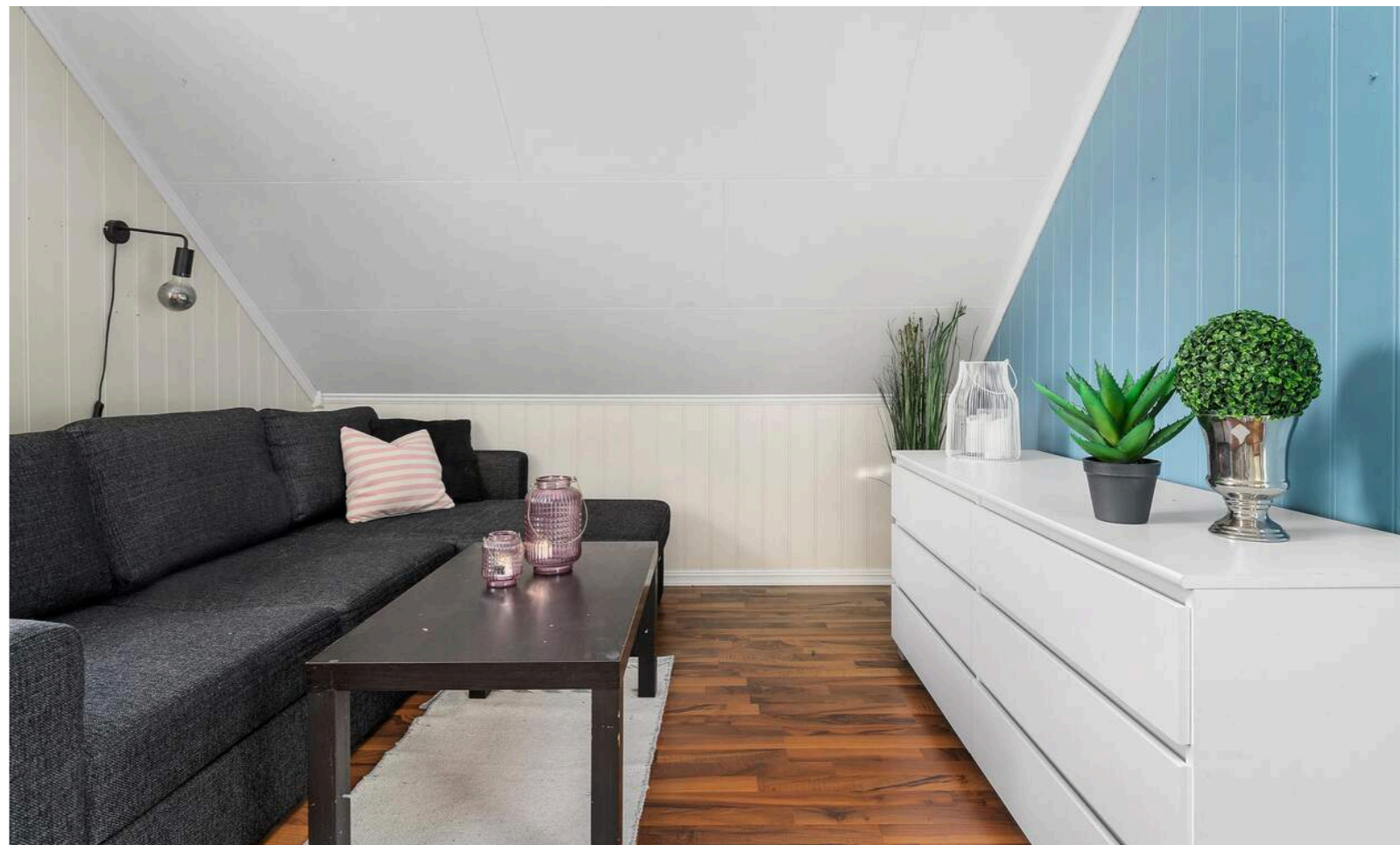
OG BAD I
UNDERETASJEN FRA 2021



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.







TO ROM I UNDERETASJEN



PLANTEGNINGER

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.

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

ØKONOMI

Formuesverdi primær

598.612,- for 2023

Formuesverdi sekundær

2.274.724,- for 2023

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, vann, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon og slamavgift.

Kommunale avgifter

15.028,- for 2023

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

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 samarbeidspartere 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Oppføring av boliger før Plan. og bygningsloven trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger tegninger fra byggeår, som vi har fått bekreftelse fra kommunen om at vi kan benytte som grunnlag for lovligheten av huset. Boligen er tegnet som en generasjonsbolig, men har i følge 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 er 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 teningen. Bruksendring fra sekundære rom vil normalt være søknadspliktig.

Det foreligger ingen dokumentasjon på evt. bruksendringer eller byggeendringer er omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommene/bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 07.01.2026. De godkjente og byggemeldte tegningen har avvik fra dagens bruk. Loftet er bygd noen centimeter høyere enn på tegningen. Dette fører til at loftet har målbart areal, og at garasjen dermed har fått en ekstra etasje. Det ble innhentet nabovarsler og søkt kommunen om disse endringen, slik at det ble utstedt ferdigattest i 2026.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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 servituten vil bli slettet.

Regulerings- og arealplaner

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 frisisksone 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.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett for vann via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Det er avløp til privat septiktank.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato

Lørdag, 28. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
60 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

61 350,00 (Omkostninger totalt)
80 250,00 (med Boligkjøperforsikring)
79 250,00 (med Boligkjøperforsikring)

2 461 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kjerneinformasjon

2 480 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
2 479 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kjerneinformasjon

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Inger Elin Longva

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 50.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse 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, grunnbokskriffter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. 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 - markedsplasser 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.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på

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 tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Revisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Søderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

Kjerneinformasjon

interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
20.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
 Øvstevegen 62, 6293 LONGVA
 HARAM kommune
 gnr. 308, bnr. 118



Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 Rapportdato: 17.04.2026 Oppdragsnr.: 13707-1698 Eiendomsverdi ref nr: DS8332

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 2 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støtmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 3 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 4 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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.

El 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 lite ventilert.

Det er ikke lufting over isolasjonen i deler av 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.

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 og ikke ferdigstilt.

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.

Opplekket tekking av profilerte metallplater. (Decra eller tilsvarende)

Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall.

INNVENDIG

[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](#)

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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 5 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekksvifte av rustfritt stål, over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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. Sikringskap 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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	266 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

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 søknadsppliktige, utover en bod som er innlemmet i et soverom.

I hovedetasjen er planløsningen endret. Dette er vurdert som ikke søknadsppliktig 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 søknadsppliktig.

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.

Taket på garasjen sticker litt inn over en naboeiendom.

Berørt nabo har undertegnet et samtykke til at dette er greit.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

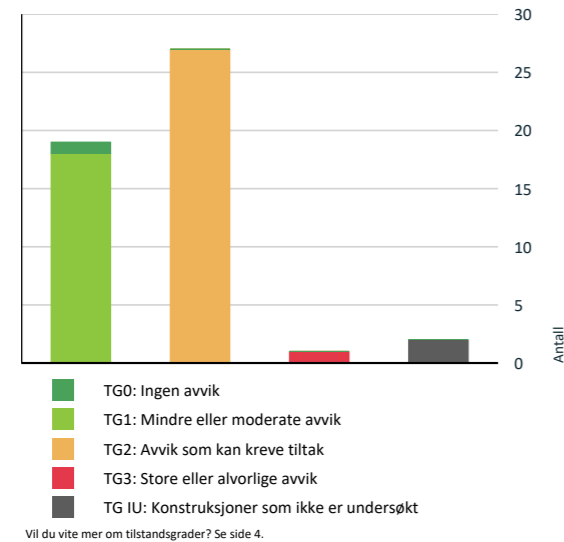
Side: 6 av 34

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

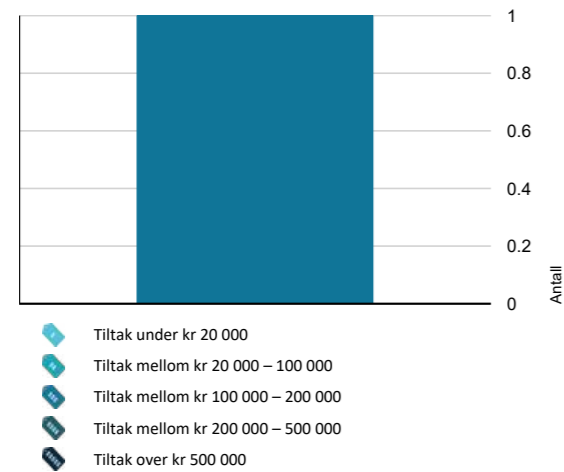
Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer - innside [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 > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 7 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 8 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

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 røpplegget. 2009 - 2010
2021	Tilbygg	Oppført tilbygg med nytt inngangsparti
2021	Ombygging	Innredet bad, soverom og kjellerstue i underetasjen. 2015 - 2021

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Opplekket tekking av profilerte metallplater. (Decra eller tilsvarende) Besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera



Taket er tekket med profilerte metallplater



Taket er tekket med profilerte metallplater



Taket er tekket med profilerte metallplater

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall. Fast monterte stigetrinn til pipen. Takvannet ledes til rør i grunnen

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Pipetrek av metall



Fast monterte stigetrinn



Takvannet ledes til rør i grunnen

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er liten, stedvis ingen, lufting langs nedre del av kledningen. Påvist noe slitasje, mulig begynnende råte, på enkelte kledningsbord

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må etableres bedre lufting og drenering langs nedre kant av bordkledningen
Utskifting av enkelte kledningsbord bør påregnes.



Lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen



Lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen



Slitasje, begynnende råte, ved hjørnet

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tresperrer med undertak av taktro / bord. Kaldt kryploft. Isolasjon mellom undergurtene. Delvis gulv på loftet. Ikke ventilert loftsrom, bortsett fra vinduer i gavlene som sto i luftestille. Innredet loft med delvis isolerte skrå takflater. Delvis luft mellom isolasjon og undertak, deler av taket har ikke lufting mellom undertaket og isolasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjelder/skader i takkonstruksjonen.

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kryploftet er lite ventilert.

Det er ikke lufting over isolasjonen i deker av isolerte skrå takflater. Påvist enkelte fuktmerker, dette antas å være av eldre dato fra før taket ble lagt om.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende lufting kan føre til kondens og fuktskader i konstruksjonen. Lufting mellom isolasjon og undertak bør etableres, og luftingen av selve kryploftet kan med fordel forbedres.



Isolert skrå takflate, uten luftspalte



Kryploft



Uisolert skrå takflate



Isolert skrå takflate, med luftspalte

TO 2 Vinduer - innside

Beskrivelse

Vinduene har innvendige utforinger, i hovedsak av malte mdf trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av de innvendige utforingene rundt vinduene har hakk og striper i overflaten.

Noen utforinger har en overflatebehandling som ikke tåler sollys over tid, og malingen har fått en del smale riss / striper.

Utforingen under vinduet ved oppvaskkummen på kjøkkenet har fuktmerker på overflaten.

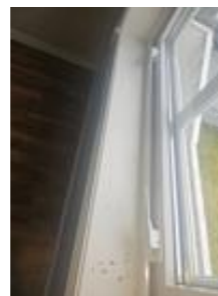
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del av de innvendige utforingene rundt vinduene står foran overflatebehandling.



Fuktmerker ved utforingen under vinduet ved oppvaskkummen



Riss og striper på enkelte innvendige vindusforinger

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 11 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TO 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

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.



Eldre vinduer med enkle glass



Eldre vindu med isolerglass

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduene har karmen av pvc og isolerglass, fra 2009.

Nyere vinduer i kjellerstuen og soverommet i underetasjen, fra 2015.

TO 2 Dører

Beskrivelse

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 innsettingsdetaljer.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren mot underetasjen bør rengjøres for skum.

Skumfuger krasses ut og det etableres plastiske fuger utvendig.

Det bør monteres beslag under døren.



Hoveddør



Kjellerdør



Verandadør

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 12 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadde kledningsbord må byttes ut.



Litt råteskadet kledning på rekkverket

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Rett, åpen trapp av tre til inngangspartiet i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke håndrekk på veggen langs trappen. Dette var ikke et krav i byggeåret, men ville vært et krav i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres en håndrekk på veggen langs trappen



Trapp av tre til inngangspartiet

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 13 av 34

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

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. Enkelte mindre skader på overflaten, gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingen i gangen i underetasjen bør reetableres.
Laminatgulvet i 1 etg fungerer med dagens tilstand.



Noe slitasje på laminatgulvet i 1 etg



Oppussing i underetasjen er ikke helt ferdigstilt

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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.



Vedovn på stuen

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Borret hull i yttervegg under terrenget i boden mot nord / øst.
Målt fukt i bunnsvillen med motstandsmåler uten unormalt utslag.
Måleresultat 15,2 %



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 14 av 34

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper som 1/4 tette svingtrapper av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn.
Malt rekkverk.
Limt teppebiter på trinnene som skliskring.



Innvendige trapper av tre mellom etasjene.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De fleste innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad. Fra 2009 /2010.
Enkelte eldre, slette dører, trolig fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ett dørblad på loftet har striper i overflaten

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørbladet bør males, evt byttes



Innvendig dør

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ett dørrblad har striper i overflaten

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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 uten metallprofil i underkant, og det er etablert silikonfuge mellom gulv og veggplater.

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

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.



Ikke synlig metallprofil langs underkant av veggplatene

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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".

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

Det foreligger ikke dokumentasjon for utført kontroll i tiltaket.

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 15 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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.



Plastsluk med klemring. Synlig membran. Jeg klarte ikke å påvise slukmansjett



Gjennomføringer med eksentriske røralbuer tettet med fugemasse.
Dette er ikke iht dagens byggeskikk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil og lys på veggen over servanten
Dusjkabinett
Gulvmontert wc.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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 vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde vaskerom



Sluk av eldre type. Ikke membran i rommet

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 16 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Badet fungerer med dagens bruk.

Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.



Ikke metallprofil mellom veggplatene og sokkelflis

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Gulvet har ikke fall til sluk. Noe motfall nær døren. Det er etablert en oppkant under dørstokken for å hindre vann fra å renne ut fra badet.

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.

Gulvet har ikke fall til sluk.

Påvist ca 10 mm motfall i et område nær døren, en del av gulvet hvor det sjelden forekommer vannsøl.

Overkanten av gulvet foran døren er 10 mm lavere enn slukristen. Det er etablert en oppkant under dørstokken for å hindre vann fra å renne ut fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer med dagens bruk.

Det anbefales å fortsette å dusje i tett dusjkabinett.

Rengjør sluken regelmessig og vær oppmerksom ved bruk.



Det er laget en sokkel under dørstokken som ekstra sikring mot lekkasje

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 17 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Spor av membran, men ikke mulig å se slukmansjett i sluken



Spor av membran, men ikke mulig å se slukmansjett i sluken

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant. Overskap med speil og lys på vegg 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.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra badet

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk. 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.

1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken. Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (15 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i vegg

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Badet fungerer med dagens bruk.

Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 18 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Det er ikke montert metallprofil langs nedre kant av baderomsplaten.
LOFT > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

I tillegg en oppkant under terskelen, ca 30 mm, som sikring mot lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer med dagens bruk.

Det anbefales å fortsette å dusje i badekar, evt tett dusjkabinett.

Rengjør sluken regelmessig og vær oppmerksom ved bruk.



Oppkant under døren, høyde ca 3 cm, som ekstra sikring mot lekkasje
LOFT > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra badet

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

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.

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 19 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Påvist litt slitasje på enkelte skapfronter

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet fremstår i normal stand i forhold til alder. Noe lokal utbedring, maling av slitte fronter, bør vurderes.



Oversiktsbilde kjøkken



Litt slitasje på enkelte fronter
1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte av rustfritt stål, over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Stoppekran for vann på vaskerommet.

Rørøplet 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 rørøplet 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørøplet er delvis fornyet og fungerer i dag.

Skader kan imidlertid oppstå plutselig på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av bad og kjøkken



Stoppekran for vann, på vaskerommet

TO 2 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 20 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpet fungerer i dag.
Skader kan imidlertid oppstå plutselig på eldre rør.
Det anbefales å fornye avløpsrørene ved neste fornying av kjøkken og våtrom



Membranventil på loftet



Stakeluke på vaskerommet

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stuen i 1 etg.



2 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er ca 21 år og har oppnådd sin anbefalte brukstid.
Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.
Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken fungerer i dag, men eldre tanker kan plutselig slutte å fungere.

Når tanken skal byttes neste gang, må det etableres ny el - tilkobling.



Varmtvannstank ca 200 liter

Elektrisk anlegg

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringskap 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 arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1957 El anlegget har vært fornyet etter byggeår, men ikke hele anlegget samtidig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Longva elektro as har utført el - arbeider i senere tid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det 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 1



Sikringskap 2

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Dokumentasjon på gulvvarme ligger i skapet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Ny grunnmurplast med kantlist, ca 2010

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongstein på ukjent fundament mot grunnen

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støtte / pyntemur langs innkjørselen til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enden av muren er skadet etter at en buss har kjørt på den. Enkelte "toppsteiner" på muren har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden er i hovedsak visuell, men muren bør repareres



Muren har en skade etter påkjørsel

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent materiale og med ukjent alder

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktanken har ukjent alder, og har trolig 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.

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

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 23 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

De innvendige trappene er fra byggeåret.

Det er noe bratte iht en moderne trapp, og rekkverkene er for lave. Det er ikke håndrekker på veggen.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under huset, og det er ikke gjennomført radonmålinger.

Rekkverket rundt verandaen er utført iht eldre byggeregler og er for lavt iht dagens regelverk.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred, i flg kart fra NVE / kommunedelsplan. Gjentakelsesintervallene er lange, estimert til 5000 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 24 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og oppbevaring

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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 teknet 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 .

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
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.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 25 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

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		2 410 000	14 606
2 Øvstevegen 22 ,6293 LONGVA 107 m ² 1935 4 sov	04-09-2024	1 500 000	1 300 000		1 300 000	12 150
3 Longvafjordvegen 540 ,6293 LONGVA 163 m ² 1918 5 sov	07-01-2018	1 590 000	1 700 000		1 700 000	10 429
4 Øvstevegen 204 ,6293 LONGVA 183 m ² 1954 5 sov	12-09-2024	2 000 000	1 950 000		1 950 000	10 209
5 Øvstevegen 430 ,6293 LONGVA 157 m ² 1972 3 sov	25-11-2024	1 800 000	1 800 000		1 800 000	9 474
6 Longvafjordvegen 492 ,6293 LONGVA 161 m ² 1948 4 sov	08-12-2019	1 550 000	1 500 000		1 500 000	9 317
7 Longvafjordvegen 441 ,6293 LONGVA 179 m ² 1903 6 sov	14-06-2018	1 600 000	1 500 000		1 500 000	8 380
8 Øvstevegen 204 ,6293 LONGVA 183 m ² 1954 5 sov	09-03-2020	1 650 000	1 400 000		1 400 000	7 330

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 26 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt, 2024	Kr.	3 112
Kommunale avgifter, 2024	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.	- 25 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	430 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 280 000

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 markeditilpassning 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.	4 650 000

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 27 av 34

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

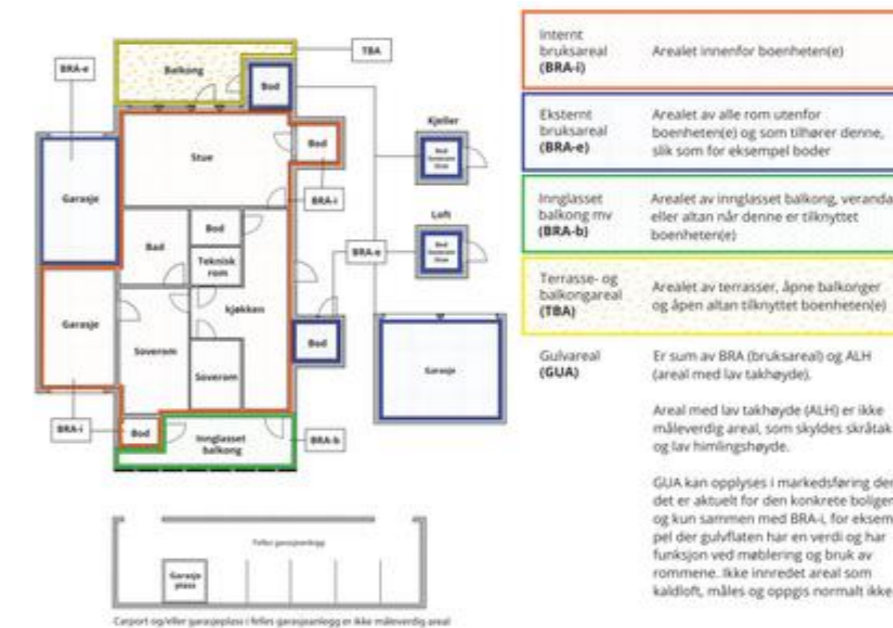
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 28 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	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 underetasjen, 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 søknadspliktige, utover en bod som er 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 29 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Romfordeling

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

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.

Taket på garasjen sticker litt inn over en naboeiendom.
Berørt nabo har undertegnet et samtykke til at dette er greit.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

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

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 30 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.01.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	16.02.1979		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.01.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ålesund kommune	14.12.2023		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 31 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 32 av 34

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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.

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 33 av 34

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

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

- 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1698

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 34 av 34

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DS8332>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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 egenerklæringskjemaet.

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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

Side 2



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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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?

Side 3



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 søknadspliktige 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 sjanse 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.

Side 4

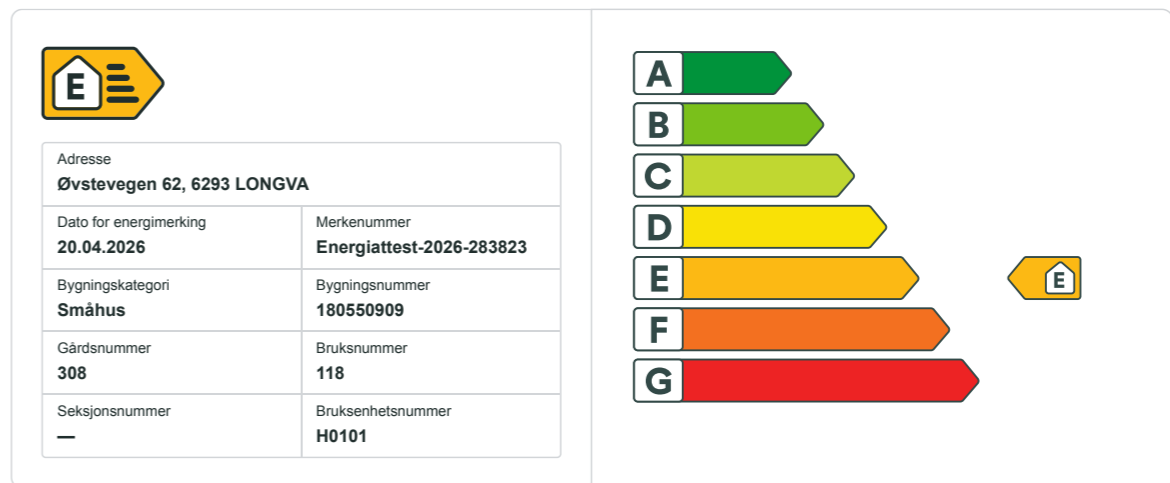


Forsikringen er tegnet i Gjenstidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20608032



Energiatest



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår	1957	Bygningstype	Enebolig
Bruksareal	206,0 m ²	Oppvarmet bruksareal	206,0 m ²
Oppvarmet etasje	3	Bygningsmateriale	Tre
Oppvarming	Elektrisitet, Varmepumpe, Ved		
Ventilasjon	Periodisk avtrekk		



Energi

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

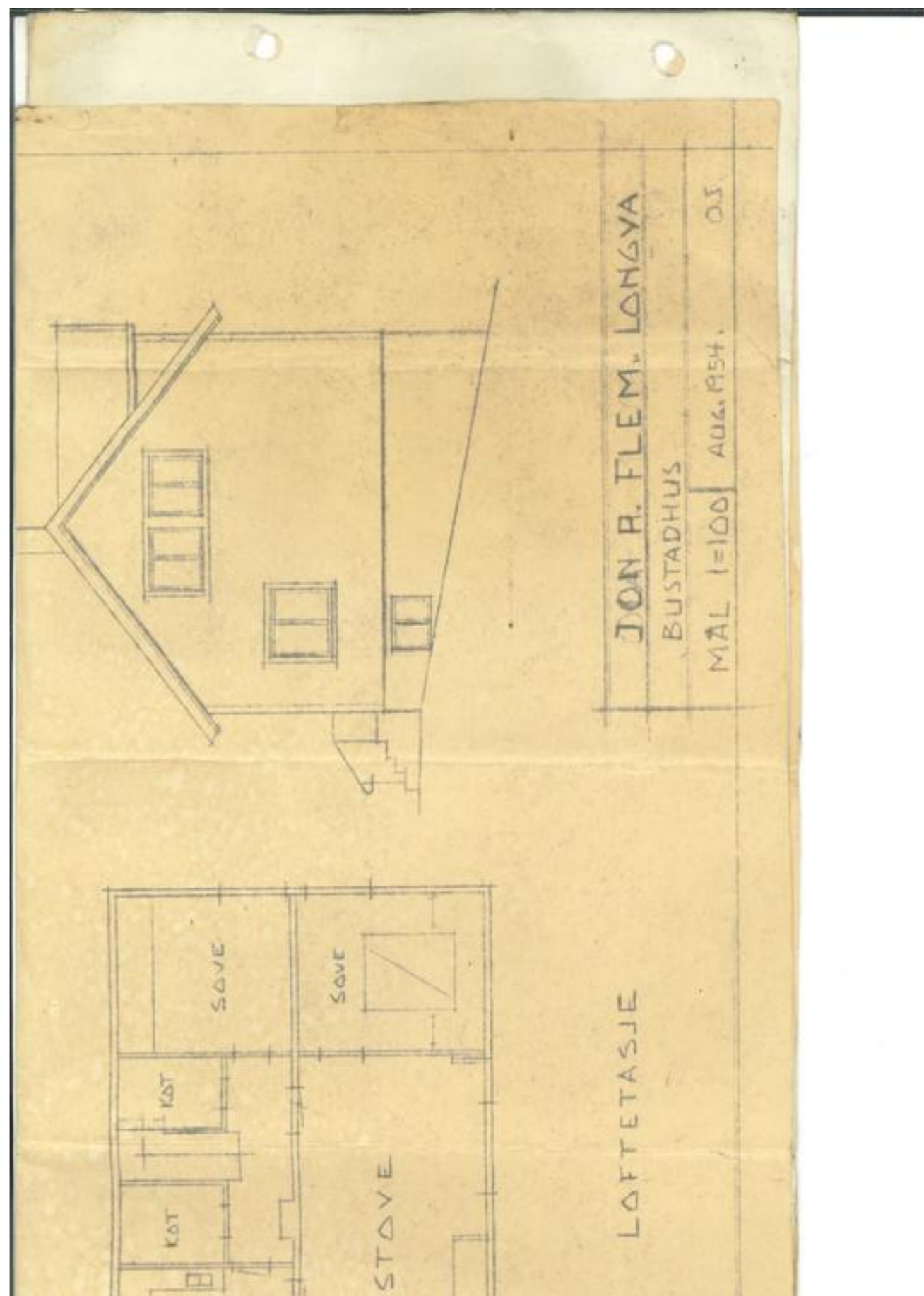
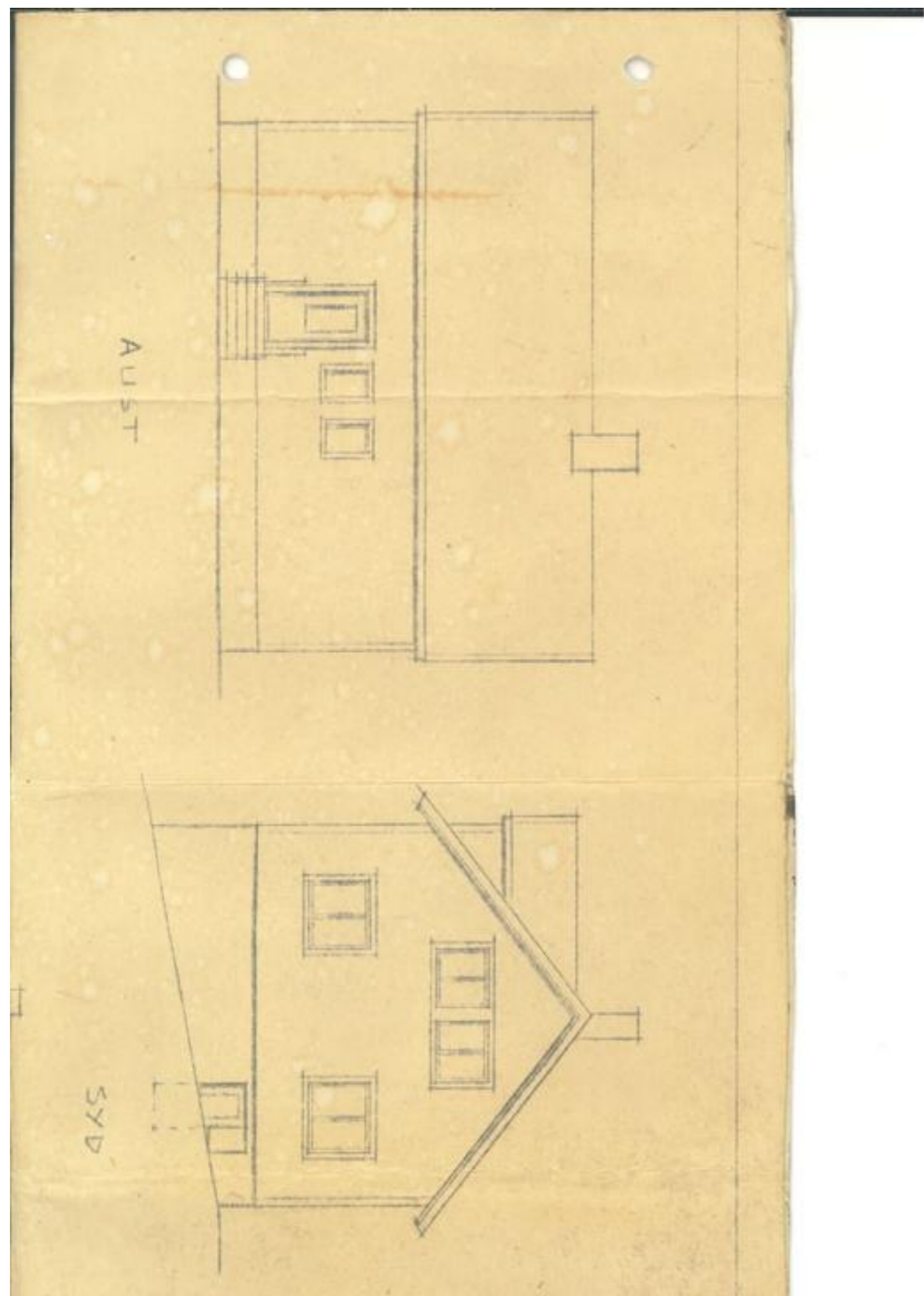
Beregnet vektet levert energi i normert klima

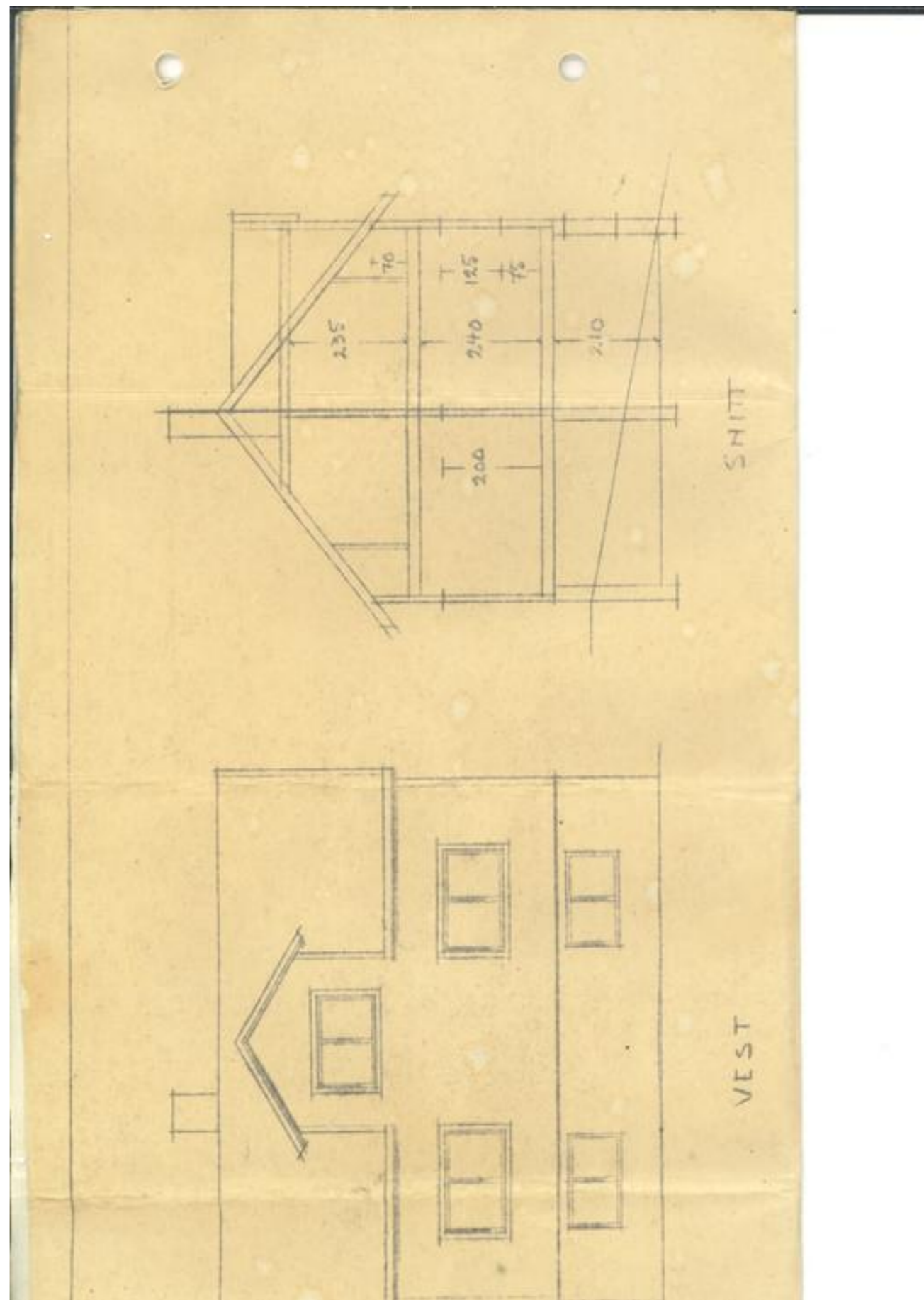
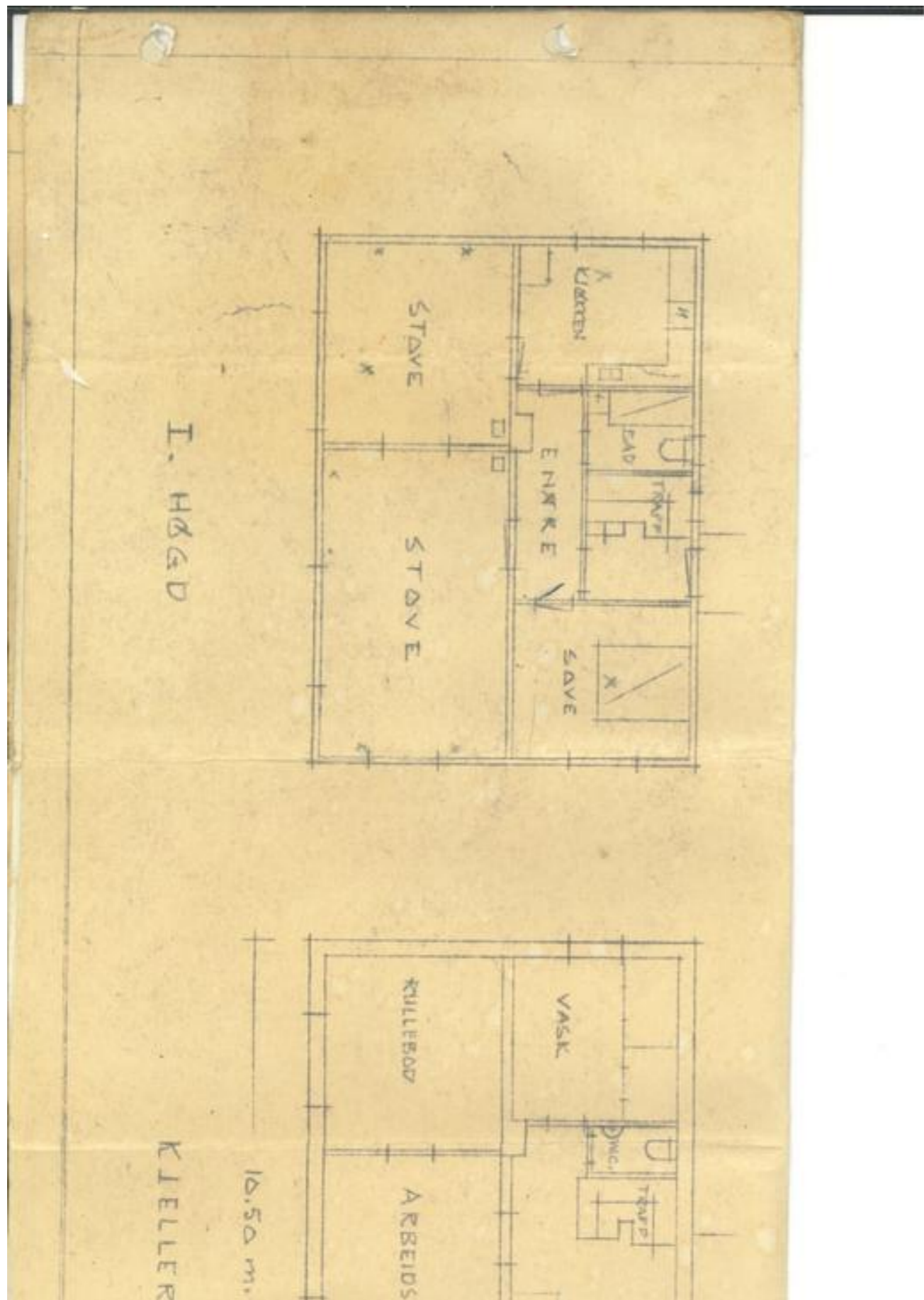
Pr. KVM pr. år
236,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
239,41 kWh/m²

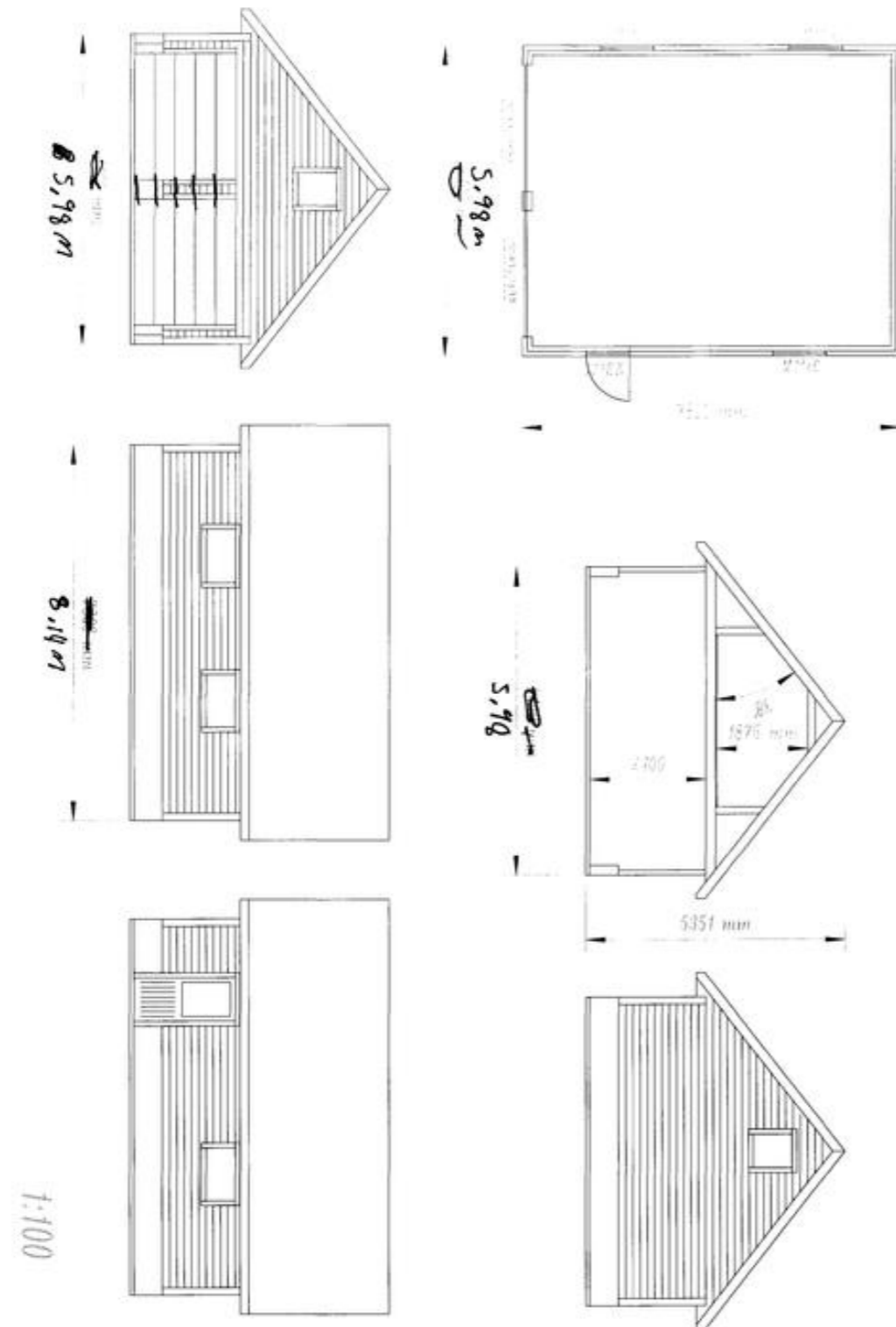
Totalt levert pr. år
52 973 kWh





14.12.2023, 13:10

about:blank



about:blank

1/1



Inger Longva
Fagerlivegen 17
6008 Ålesund

Dykkar referanse:

Vår referanse:
24/781, 26/323

Arkivkode:
L42

Dato:
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

Utskrift av møtebok Art. 5a3.1. ✓

Liste nr. 17. Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Haram	Bygningsrådet	Komm.ing.kontoret	5. juli 1978.

Sak nr.
242/78.

Jon A. Flem søker om å forlenge veranda på fasade syd på bolighus gnr. 8, bnr. 118.
Nabovarsel ligg ved frå Flemsøy Forbruksforening som er nabo mot syd. Nabo mot aust har ikkje fått nabovarsel.
Etter § 94 i bygningslova pkt. 3 kan bygningsrådet frita søker for å varsle naboar og gjenboarar når deira interesse ikkje vert berørde av arbeidet.
Denne veranda må ein sei ikkje berører naboar eller gjenboarar sine interesser.

Avstand mellom husa til gjenboer mot aust er 30 m.

INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjenner forlenginga av verandaen slik det vert søkt om mot at lover og føreskrifter vert fylgde.

Armeringsteikning og statiske utrekningar av den støypte plata må godkjennast av bygningskontrollen.

VEDTAK: INNSTILLINGA SAMRØYSTES GODKJENT.

Haram bygningsråd
Rett utskrift
Brevveg. 12/7-1978

Sign. Utskrift sendt til
Jon A. Flem, LONGVA.

Nr. 59 C Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 9-76































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	Loddrrett 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	

REGULERINGSFØRESEGNER - LONGVA/ØYTUN HARAM KOMMUNE

A. GENERELT

Arealet som er regulert er vist med reguleringsgrenser.

Byggherrar og arkitektar bør før prosjektering, kontakte bygningssjefen for å bli kjent med planlegginga på dei nærliggande tomtene.

B. AREAL FOR BUSTADBYGGING

1. Husa skal vere småhus i ein etasje, eller der det høver, ein etasje med sokkel.
2. Sjøl om garasje/carport er tenkt bygt seinare, skal plasseringa vere vist på situasjonsplan som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset. Bygningsrådet kan gi løyve til å bygge saman fleire garasjer dersom bygningsrådet meiner at tilhøva ligg til rette for ei slik løysing.

C. OMRÅDE FOR FORRETNINGAR, KONTOR M.M.

I området kan førast opp hus på inntil 2 høgder.

D. FRIOMRÅDER

1. I friområda kan bygningsrådet gi løyve til anlegg som har naturleg tilknytning til friområda når dette etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje er til hinder for områda sin bruk som friområde.

E. JORDBRUKSAREAL

1. Områda skal nyttast til landbruksføremål. Bygningar og faste anlegg eller innretningar kan berre til-latast når dei har beinveges tilknytning til drift av landbruksareala.
2. Innanfor dei regulerte jordbruksområda kan det ikkje føretakast frådelling av tomter til utbyggingsføremål.

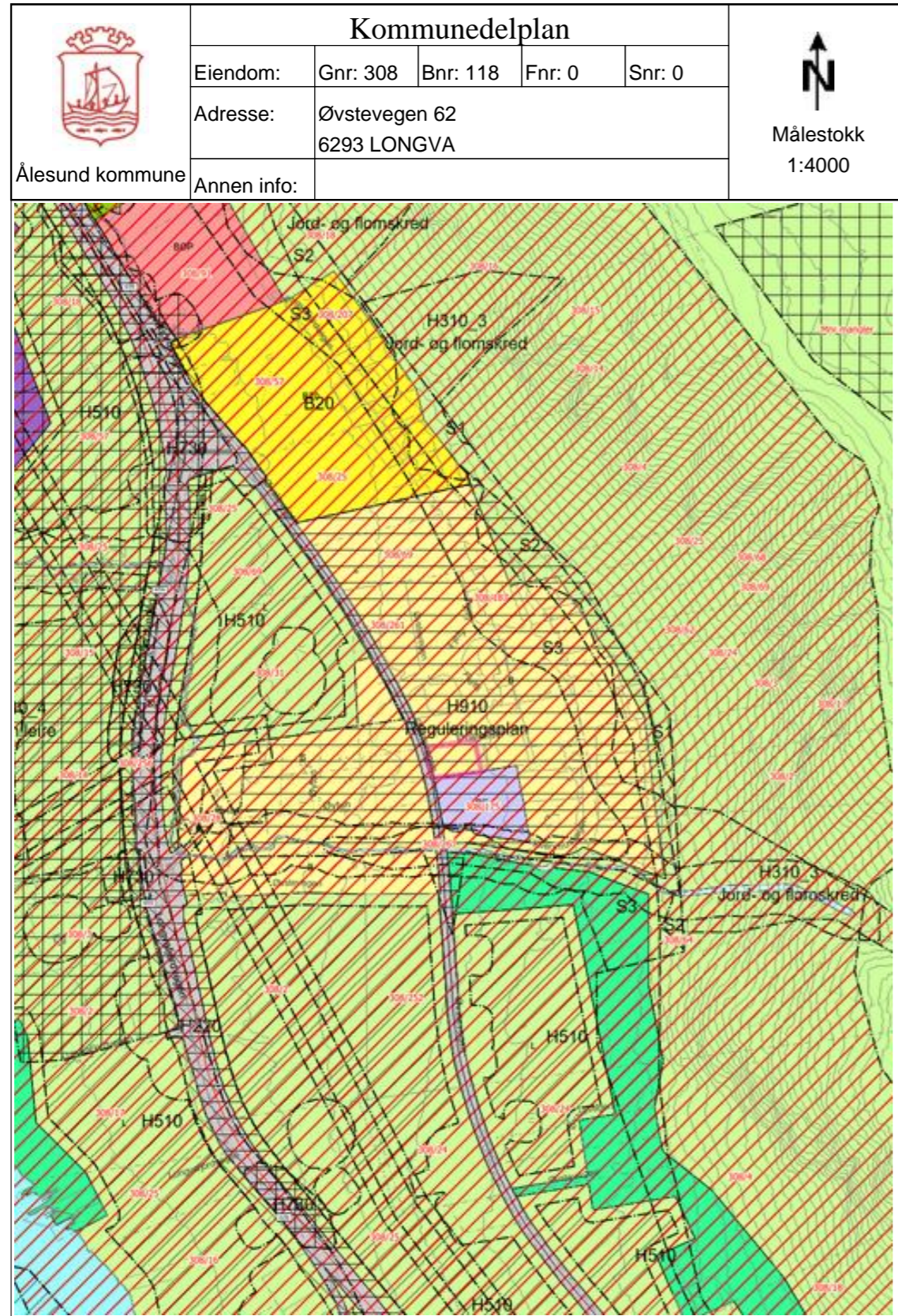
F. FELLESREGLAR

1. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldinga sjå til at bygningane får ei god form og god materialhandsaming og fargebruk, likeeins at bygningar i same flukt får ei harmonisk utforming.
2. Husa bør ha saltak eller valmtak. Takvinkel min. 15°. Hus i same flukt bør ha same takvinkel.
3. Høgda til gesims, målt frå gjennomsnittsplanet for ferdig terreng rundt huset for ein-etasjers hus må ikke vere over 3,5 m. Kfr. kap. 26:22 i byggeforskriftene.
4. Bygningsrådet kan innafor reglane i bygningslova gi høve til takoppbygg. Takoppbygget må ha ei estetisk til-talende form.

2

5. Oppføring av gjerde mot veg skal godkjennast av bygningsrådet. Skilje mellom tomter eller tomt eller tomt/gate bør der det er mogeleg, utførast med lave planter og inngå som ein del av hageplanen. Gjerdehøgda må ikkje vere over 0,8 m.
6. Utvendige pergolaer og solskjermar må tilpassast fargane og materiala på husa.
7. Høge støttemurar bør ikkje oppførast. Eventuelle murar kan oppførast som tørrmurar.
8. Bygningsrådet kan innafor bygningslova og dei kommunale bygningsvedtektene i Haram kommune, og når særlege grunnar ligg føre, gi løyve til mindre vesentlege unntak frå desse reglane.































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
	Trekkror
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
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. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. 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.	
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	

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



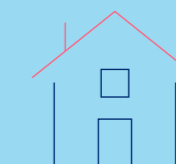
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øvstevegen 62, 6293 LONGVA. Gnr. 308, bnr. 118, i Haram kommune, oppdragsnr.: 1400260001
Megler: Frida Stormyr, mobil: 97970127, e-post: frida@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Frida Stormyr
Eiendomsmegler
979 70 127
frida@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no