

# Nyvegen 19/21

MYKLEBUST | HARØY

notar



Prisantydning Kr. 1 900 000,- Boligtype Småbruk BRA-i/BRA Total 245/534 kvm  
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



# Nyvegen 19/21

Idyllisk og romslig eiendom med to bolighus, løe, storslått utsikt og landlig beliggenhet.

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Adresse         | Nyvegen 19/21<br>6295 MYKLEBUST |
| Prisantydning   | Kr 1 900 000,-                  |
| Omkostninger    | Kr 66 490,-                     |
| Totalpris       | Kr 1 966 490,-                  |
| BRA-i/BRA Total | 245/534 m²                      |
| Eierform        | Eiet                            |
| Boligtype       | Småbruk                         |
| Byggeår         | 1956                            |
| Soverom         | 4                               |
| Etasje          | 3                               |

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Nyvegen 19/21 – En innholdsrik eiendom med landlig og naturskjønn beliggenhet, flott utsikt og svært gode solforhold.

Eiendommen består av et romslig hovedhus fra 1956 over tre plan med fire soverom, to stuer, kjøkken, bad, separat toalettrom og utgang til en sydvendt veranda med flotte sol- og utsiktsforhold. I tillegg følger et sjarmerende våningshus fra 1862 over to plan med blant annet soverom, to stuer, kjøkken, bad og tre loftsrom. Den store løa byr på gode lagringsmuligheter og en stemningsfull låvesal, et unikt samlingssted med plass til selskaper og sosiale sammenkomster. Den store, flate tomten legger til rette for et variert uteområde med beplantning, drivhus og andre hageprosjekter.

Velkommen til visning.

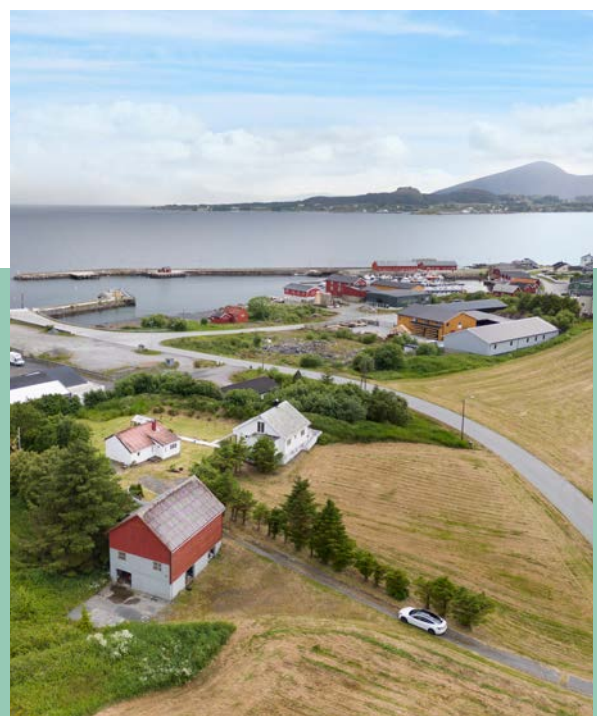
## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig  
476 07 840 / t.skodje@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Ditt nye nabolag  | 26  |
| Nøkkelinformasjon | 27  |
| Plantegning       | 50  |
| Vedlegg           | 56  |
| Budgivning        | 168 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning











































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Myklebust på Harøya i Ålesund kommune. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Området har gode servicetilbud i nærområdet. Dagligvarehandel finnes ved Coop Prix Harøy, 6 min unna, og Bunnpris Harøy, 6 min unna. Post i butikk, PostNord er oppgitt til 6.5 km.

For barnefamilier er det kort avstand til både barnehage og skole. Harøy barnehage (1-5 år) ligger 5 min unna og 5.5 km fra eiendommen. Harøy skule (1-10 kl.) ligger 5 min unna og 5.7 km fra eiendommen. Longva barnehage ligger 17 min unna, og Haramsøy barnehage (1-5 år) ligger 27 min unna og 28.7 km fra eiendommen. Haram vidaregåande skule ligger 46 min unna og 48.3 km fra eiendommen, mens Spjelkavik vidaregåande skule ligger 1 t 11 min unna og 81.2 km fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig fra Harøya kai, 4 min unna, med linje 232 og 235, 0.4 km fra eiendommen. Ålesund Lufthavn, Vigra er oppgitt til 1 t 27 min.

Det finnes også aktivitetstilbud i området. Myklebust skule, balløkke ligger 7 min unna og 0.7 km fra eiendommen. Myklebust gras ligger 2 min unna og 1.7 km fra eiendommen.

## ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Nyvegen 19/21, 6295 MYKLEBUST

### OPPDRAGSNUMMER

2-0127/26

### SELGER

Andreas Nygard Madsen

### HJEMMELSHAVER

Arvid Madsen

### MATRIKKEL

Gårdsnummer 814, bruksnummer 80, , ideell andel 1/1.  
i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Småbruk

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

### TOMT

Eiet tomt på 79.797 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. På tomten er det to bolighus, en løe samt et drivhus. Boligen har terrasse mot syd og vest med rullestolrampe fra bakkenivå. I tillegg til tomten rundt boligen følger et større mark- og skogsområde, beliggende ca. 3 km fra eiendommen. Området har samme gårds- og bruksnummer som boligeiendommen.

## SOLFORHOLD

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

## TAKST

Tilstandsrapport datert 19.06.2026. utført av Naava Takst AS.

## BYGGEÅR

1956

## BYGGEMÅTE

Eneboligen i Nyvegen 19 er oppført med en takkonstruksjon av type sperrekonstruksjon, tekket med skifertakstein. Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium og stål. Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon med liggende bordkledning som fasade. Bygningen har malte trevinduer med to- og trelags glass, samt et eldre takvindu. Ytterdører og balkongdør er i malt tre. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, og gulv på grunn er av betong. Grunnmuren er av betong, men byggegrunn og fundamentering er av ukjent art. Dreneringens alder og utførelse er også ukjent. Til eiendommen hører en veranda i tre med rampe fra bakkenivå, en balkong med asfaltpappdekke, og utvendige trapper i betong og tre.

Eneboligen i Nyvegen 21 har en takkonstruksjon av type sperrekonstruksjon, tekket med bølgede eternittplater. Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert aluminium og stål. Veggene består av en tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med en- og tolags glass, og en malt hovedytterdør. Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og under disse er det en krypkjeller med stubbegulv. Bygningen står på en betonggrunnmur, men byggegrunn og fundamentering er ukjent. Alder og utførelse for drenering og fuktsikring er ikke kjent.

## SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Nyvegen 19 - Utvendig - Takteking

Avvik: Det er registrert mose på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak.

- Nyvegen 19 - Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

- Nyvegen 19 - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Nyvegen 19 - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

- Nyvegen 19 - Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Nyvegen 19 - Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør mangler utvendig belistning og beslag.

- Nyvegen 19 - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Tekking på balkongen er av ukjent alder, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og forventet levetid. Det anbefales å vurdere å montere et beskyttende dekke over tekking for å forhindre slitasje på tekking.

Terrassebord og rekkverk på veranda er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

- Nyvegen 19 - Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Betongtrappene har mindre sprekker og skader. Trappene er værslitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

- Nyvegen 19 - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på type, alder eller løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur.

Basert på visuelle observasjoner og fuktmålinger i rom under terreng er det indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt.

- Nyvegen 19 - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Nyvegen 19 - Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Nyvegen 19 - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Dette medfører usikkerhet om tilstand, funksjon og forventet levetid, samt økt risiko for skader eller lekkasjer. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell dokumentasjon av ledningenes tilstand og materiale.

- Nyvegen 19 - Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Septiktankens type, alder, plassering og eventuelle overløps /utslippsløsning er ukjent.

Tanken ble ikke lokalisert eller besiktiget, og tilstand og funksjon kan derfor ikke vurderes.

Det er ikke fremlagt utslippstillatelse eller annen dokumentasjon på at anlegget er godkjent.

- Nyvegen 21 - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Nyvegen 21 - Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Nyvegen 21 - Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader og slitasjegrad som er utover det som normalt kan forventes.

- Nyvegen 21 - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Nyvegen 21 - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Nyvegen 21 - Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

- Nyvegen 21 - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Nyvegen 21 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Nyvegen 21 - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Nyvegen 21 - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Forventet levetid på varmtvannstanken vurderes å være oppbrukt.

Det er registrert rustskader i tanken.

- Nyvegen 21 - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Nyvegen 21 - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Nyvegen 21 - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Dette medfører usikkerhet om tilstand, funksjon og forventet levetid, samt økt risiko for skader eller lekkasjer. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell dokumentasjon av ledningenes tilstand og materiale.

- Nyvegen 21 - Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Septiktanken er av ukjent type og alder.

Septiktanken ble ikke besiktiget på befaringstidspunktet, da plasseringen ikke er kjent. Det anbefales å fremskaffe informasjon om plassering og tilstand for videre vurdering.

- Nyvegen 21 - Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Nyvegen 19 - Utvendig - Takvindu

Avvik: Vinduet har kondensproblemer. Det er spor etter lekkasje, og det er målt forhøyet fuktighet i materialet rundt takvinduet. Under takvinduet er det fuktmerker i gulvet.

Fuktigheten er registrert i området rundt takvinduet og i gulvet rett under vinduet.

- Nyvegen 21 - Utvendig - Takteking

Avvik: Det er registrert mose på taket.

Taktekingen fremstår værslitt.

Det er påvist lekkasje og/eller fukt på loftet.

- Nyvegen 21 - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Ytterveggene har tegn til råteskader. Enkelte deler av ytterveggene er utbedret med bindingsverk på grunn av tidligere råteskader.

- Nyvegen 21 - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen, og det er målt høyt fuktnivå i undertaket.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaringen ble det ikke målt unormal fuktighet. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

- Nyvegen 21 - Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer.

Et betydelig antall vinduer har punkterte eller sprukne glassruter.

Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader, men det er ikke spesifisert hvor disse er lokalisert.

Karmene i flere vinduer er slitte, og det er sprekker i treverket.

#### VIKTIG

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

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

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 01.07.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja.

Avdødes navn: Arvid Harald Madsen.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Fullmektig: Andreas Nygard Madsen.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

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

Flislegging og membran er gjort på egeninnsats, med feil fall i gulvet. De fleste vinduer er nylig skiftet. Ny pipehatt. Vært plaget med mus, tatt med feller.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Det er installert varmepumpe i stue.

2015:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1990:

- Ifølge tidligere salgsannonse ble skifertaket omlagt i 1990.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan – Kommunedelplan for Sandøy, med vedtatt ikrafttredelse den 25.06.2015, er avsatt til:

- Båndlegging etter lov om naturvern (27864.07 m2)
- Bevaring kulturmiljø Kommunedelplan – Kommunedelplan for Sandøy (7179.23 m2)
- Friområde – Framtidig (3 140.93 m2)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Nåværende (8 696.06 m2)
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende (67 894.9 m2)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (8 760.75 m2)
- Turvegtrasé – Nåværende

I henhold til kommunedelplanen befinner tilnærmet alt areal innenfor LNRF-området og deler av arealet for næringsvirksomhet seg innenfor hensynssone for landbruk. I tillegg er så å si hele arealet på land og i sjø båndlagt etter lov om naturvern.

#### GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område, jfr. nedenfor nevnte planer.

I henhold til Reguleringsplan for Myklebust hamne- og industriområde med vedtatt ikrafttredelse den 25.05.1991, så er eneboligen regulert til Bolig/Forretning (8696,2 kvm)

#### KOMMUNDELPLAN OG REGULERINGSPLANER UNDER ARBEID

Det er igangsatt arbeid med en ny detaljregulering for Myklebust næringsområde (PlanID 2023007362), som omfatter landbasert fiskeoppdrett. I tillegg pågår det en detaljregulering for Myklebust småbåthavn (PlanID 2020000829) lenger vest. Ålesund kommune har også startet arbeidet med å oppdatere kommuneplanens arealdel, kalt Kommuneplanens arealdel Ålesund 2040.

Dokumentasjon vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Myklebust, landbasert fiskeoppdrett på gnr./bnr. 814/290, er vedlagt salgsoppgaven.

#### BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune datert 01.06.2026.

#### REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune datert 01.06.2026.

## DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 01.06.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

- Befolkning på rutenett 250 m 2024.
- Støykartlegging veg etter T-1442.
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte.
- Radon aktsomhet.
- Løsmasser Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner.
- Kulturminner - SEFRAK-bygninger.
- Dyrkbar jord.
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter.
- Temadata - Landbruk - ar5.
- Naturvernområder.
- Arter funksjonsområder.
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
- Vassdragsområde.
- Naturtyper - utvalgte.
- Naturtyper i Norge - Landskap.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- Flom aktsomhetsområder.
- Stormflo og havnivå.
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred.
- Tilgjengelighet.

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

## VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan, samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

## OPPVARMING

### ENEBOLIG 1862

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

### FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Meglerforetaket har ikke mottatt informasjon om at det er utført feiing i boligen.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

### ENEBOLIG 1956

Varmekabler i gulv på bad.

Det er installert varmepumpe i stue.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke

#### FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Nyvegen 19, 6295 MYKLEBOST den 17.10.2023. Sotmengde: Ukjent. Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### INFORMASJON

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

#### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber i boligen.

#### PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

Det er montert elbillader på yttervegg mot parkeringsplass. Det er fremvist samsvarserklæring på montering av elbillader.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank.

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

#### BEBYGGELSE

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og næringsbygg.

#### BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

##### BARNEHAGE

Harøy barnehage (1-5 år) - 5 min kjøring

Haramsøy barnehage (1-5 år) - 27 min kjøring

##### SKOLER

Harøy skole (1-10 kl.) - 5 min kjøring

Haram videregående skule (Videregående skule) - 46 min kjøring

#### SPORT OG TRENING

Myklebust skule, balløkke - 7 min gange

Ballspill - 0.7 km

Myklebust gras - 2 min kjøring

Fotball - 1.7 km

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

#### SKOLEKRETS

Skolekrets 17 - Harøy skole.

#### ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

##### **ENEBOLIG 1956 - Nyvegen 19**

Boligen er oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965, og det foreligger derfor verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette var vanlig for boliger oppført før innføringen av søknadsplikt, og innebærer ikke i seg selv at bygningen er ulovlig.

Som følge av manglende offentlig dokumentasjon har meglerforetaket ikke grunnlag for å kontrollere om det er gjennomført bygningsmessige endringer, påbygg eller tilbygg etter 1965 som skulle ha vært omsøkt og godkjent. Rommenes betegnelse i salgsoppgaven er derfor basert på faktisk bruk på befaringsdagen. Det presiseres imidlertid at rommenes bruk kan avvike fra gjeldende byggtekniske krav og/eller mangle nødvendig offentlig godkjenning for den aktuelle bruken.

##### **ENEBOLIG 1862 - Nyvegen 21**

Boligen er oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965, og det foreligger derfor verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette var vanlig for boliger oppført før innføringen av søknadsplikt, og innebærer ikke i seg selv at bygningen er ulovlig.

Som følge av manglende offentlig dokumentasjon har meglerforetaket ikke grunnlag for å kontrollere om det er gjennomført bygningsmessige endringer, påbygg eller tilbygg etter 1965 som skulle ha vært omsøkt og godkjent. Rommenes betegnelse i salgsoppgaven er derfor basert på faktisk bruk på befaringsdagen. Det presiseres imidlertid at rommenes bruk kan avvike fra gjeldende byggtekniske krav og/eller mangle nødvendig offentlig godkjenning for den aktuelle bruken.

Bygningen er SEFRAX-registrert. I SEFRAX-registret er bygningens oppføringsår opplyst til 1862. Byggeåret er derfor hentet fra SEFRAX.

SEFRAX-registrering innebærer at bygningen er registrert som et eldre bygg/kulturminneobjekt. Registreringen er ikke det samme som fredning eller formelt vern, men kan medføre at kommunen må vurdere kulturminneverdien ved fremtidige tiltak som endring, ombygging, flytting eller riving.

Da bygningen er opplyst oppført i 1862, omfattes den normalt ikke av meldeplikten for bygninger eldre enn 1850. Registreringen kan likevel få betydning ved kommunal saksbehandling, og det må påregnes at eventuelle tiltak kan kreve særskilt vurdering og tilpasning.

#### **LØE**

Byggeåret er ukjent. Basert på siste tilgjengelige historiske flyfoto synes løa å ha vært oppført senest i 1968. Det antas at bygningen er oppført omtrent samtidig som bolighusene på eiendommen.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger, byggetillatelse eller ferdigattest/brukstillatelse for bygningen. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger oppført før dagens krav til byggesaksbehandling, og innebærer i seg selv ikke at bygningen er ulovlig oppført.

Som følge av manglende offentlig dokumentasjon har meglerforetaket ikke grunnlag for å kontrollere om det er foretatt bygningsmessige endringer, ombygginger, påbygg eller tilbygg som skulle vært omsøkt og godkjent. Opplysninger om bygningens innredning og bruk er derfor basert på observasjoner gjort på befaringsdagen. Det understrekes at dagens bruk kan avvike fra gjeldende byggtekniske krav og/eller mangle nødvendig offentlig godkjenning for den aktuelle bruken.

#### **DRIVHUS**

I følge flyfoto er drivhuset oppført ca. 2024. Målt areal er ca. 15 m<sup>2</sup>.

I 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge.

Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

#### **VERNEKLASSE/SEFRAK**

Nyvegen 21 er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

#### **RADONMÅLING**

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

#### **INNHold**

ENEBOLIG 1956 - Nyvegen 19

##### **LOFT**

Gang, garderobe, 2 soverom og 2 kott. Balkong på ca. 8 m².

##### **1. ETASJE**

Bad, stue/kjøkken, gang, entré og soverom. Veranda på ca. 37 m².

##### **KJELLER**

Kjellerstue, soverom, hobbyrom, gang og 2 boder. Toalettrom på ca. 3 m² med utvendig tilkomst

ENEBOLIG 1862 - Nyvegen 21

##### **LOFT**

3 loftsrom

##### **1. ETASJE**

Gang, bad, kjøkken, soverom og 2 stuer

##### **LØE**

Drivhus på ca. 15 m².

## INFORMASJON

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS.

## STANDARD

ENEBOLIG 1956 - Nyvegen 19

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt er inkludert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### BAD

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulvet. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Badet er opplyst å være utført som egeninnsats av eier i 2017. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

### TOALETTROM

Eksternt toalettrom med utvendig tilkomst. Rommet har flislagt gulv, vegger med malt panel og malt, slett overflate i taket. Det er utstyrt med et gulvstående toalett.

### INNENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat, furu og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Hulltaking er foretatt i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt til 18 vekt%.

På befaringstidspunktet var det plassert en avfukter i kjelleren.

Avfukteren bidrar med overveiende sannsynlighet til at overflater og konstruksjoner fremstår tørrere enn de reelt er. Den underliggende fukttilstanden kan derfor være våtere enn slik overflatene fremstår, og både visuelle observasjoner og fuktmålinger kan være påvirket av avfuktingen. Det må påregnes at fuktnivået kan øke dersom avfukteren ikke holdes i kontinuerlig drift; avfukting fjerner ikke årsaken til fukten, men demper symptomene.

Det anbefales at den underliggende årsaken (drenering, fuktsikring og bortledning av overvann) undersøkes nærmere, og at konstruksjonen overvåkes jevnlig.

Trapp mot loft er malt med belegg i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finérdører.

På befaringstidspunktet ble det registrert spor etter mus flere steder i boligen, og funnet en død mus i musefelle under kjøkkeninnredningen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpejern.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

- Varmepumpe: Det er installert varmepumpe i stue fra 2020.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015.

- Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det er opplyst at inntaks, innmat i sikringsskap og ledninger til de fleste kurset er av nyere dato, men det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet. Det er fremvist eltilsyn datert 15.12.2021 uten feil og mangler ifølge rapport av Sandøy Nett AS.

- Det er montert elbillader på yttervegg mot parkeringsplass.

## ENEBOLIG 1862 - Nyvegen 21

### KJØKKEN

Enkel, eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate og nedfelt dobbel oppvaskkum. Det er frittstående komfyr. Det er ingen ventilerings fra kjøkkenet. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### BAD

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet må totalrenoveres. Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt

### INNENDIGE OVERFLATER

Gulv: Furu og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp er av treverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er registrert spor etter mus i bygget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Anlegget er av eldre dato, men eksakt alder er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon. Grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon må det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNENDIG

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

#### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Nyvegen 19 - Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

- Nyvegen 19 - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Nyvegen 19 - Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Nyvegen 19 - Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Nyvegen 19 - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen har slitasje utover det som anses som normalt.

- Nyvegen 19 - Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

- Nyvegen 19 - Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

- Nyvegen 19 - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Nyvegen 19 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Nyvegen 19 - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

### TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Nyvegen 19 - Utvendig - Takvindu

Avvik: Vinduet har kondensproblemer. Det er spor etter lekkasje, og det er målt forhøyet fuktighet i materialet rundt takvinduet. Under takvinduet er det fuktmerker i gulvet.

Fuktigheten er registrert i området rundt takvinduet og i gulvet rett under vinduet.

- Nyvegen 19 - Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er registrert spor etter mus flere steder i bygningen, og det ble funnet en død mus under kjøkkeninnredningen.

Det anbefales å gjennomføre en skadedyrskontroll for å avklare omfanget og eventuelle skader som følge av skadedyr. Omfanget kan være betydelig større enn det som er mulig å avdekke ved visuell befarings.

- Nyvegen 19 - Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Under servantskapet er det skåret ut et større stykke av veggplatene fordi de kom i konflikt med avløpsrøret.

- Nyvegen 19 - Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Fliser og fuger har utførelse som bærer preg av å være gjort av ufaglært personell.

- Nyvegen 19 - Spesialrom - Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Nyvegen 21 - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Nyvegen 21 - Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist avflassing, sprekker og/eller riss i pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Nyvegen 21 - Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Stedvis er det påvist fuktnivåer som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

I kryp kjelleren er det konstatert fukt- og råteskader i trekonstruksjoner.

Det er påvist synlig vann i kryp kjeller, eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

- Nyvegen 21 - Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er registrert spor etter mus flere steder i bygget.

Det må gjennomføres en skadedyrskontroll for å avklare omfang og skader som følge av skadedyr. Omfang kan være langt større enn det som er mulig å avdekke ved visuell befarings.

- Nyvegen 21 - Våtrom - 1. Etasje > Bad - Generell

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

- Nyvegen 21 - Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater og kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er registrert synlig misfarging og svertesopp, samt et generelt preg av elde, bruksslitasje og manglende vedlikehold.

- Nyvegen 21 - Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

#### VIKTIG

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

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 245 m<sup>2</sup>

BRA - e: 289 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 534 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG 1956 - NYVEGEN 19**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Kjellerstue, soverom, hobbyrom, gang og 2 boder

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Toalettrom

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Bad, stue/kjøkken, gang, entré og soverom

2. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Gang, garderobe, 2 soverom og 2 kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m<sup>2</sup> Veranda.

2. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong.

#### **ENEBOLIG 1862 - NYVEGEN 21**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Gang, bad, kjøkken, soverom og 2 stuer.

2. etasje

BRA-i: 22 m<sup>2</sup> 3 loftrom

#### **LØE**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 87 m<sup>2</sup> Lagerrom og rom for maskiner, ved, utstyr og diverse lagrede gjenstander.

1. etasje

BRA-e: 92 m<sup>2</sup> Lagerrom, boder og tidligere rom for dyrehold.

2. etasje

BRA-e: 92 m<sup>2</sup> Selskapslokale, oppholdsareal og lagring.

#### **DRIVHUS**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Drivhus.

#### IKKE MÅLBARE AREALER

ENEBOLIG 1862 - Nyvegen 21

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loftsetasje er utfordrende å måle nøyaktig grunnet utforming og det tas spesifikt forbehold om arealavvik.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG 1956 - Nyvegen 19

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Nyere håndverkstjenester:

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

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

ENEBOLIG 1862 - Nyvegen 21

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Bygningen er SEFRAK-registrert. I SEFRAK-registeret er bygningens oppføringsår opplyst til 1862. Byggeåret er derfor hentet fra

SEFRAK.

SEFRAK-registrering innebærer at bygningen er registrert som et eldre bygg/kulturminneobjekt. Registreringen er ikke det samme som fredning eller formelt vern, men kan medføre at kommunen må vurdere kulturminneverdien ved fremtidige tiltak som endring, ombygging, flytting eller riving.

Da bygningen er opplyst oppført i 1862, omfattes den normalt ikke av meldeplikten for bygninger eldre enn 1850.

Registreringen kan likevel få betydning ved kommunal saksbehandling, og det må påregnes at eventuelle tiltak kan kreve særskilt vurdering og tilpasning.

Nyere håndverkstjenester:

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Loftsetasjen har ikke vinduer, og eneste tilkomst og rømningsvei er via innvendig trapp. Arealet oppfyller dermed ikke kravene til rom for varig opphold, herunder krav til dagslys/vindu og forsvarlig rømning. Loftet kan derfor ikke benyttes som rom til varig opphold. Dersom loftet ønskes tatt i bruk til varig opphold, må det etableres tilfredsstillende dagslys og rømningsvei i henhold til byggeteknisk forskrift. Slikt tiltak vil normalt være søknadspiktig.

LØE

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Nyere håndverkstjenester:

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

#### DRIVHUS

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Oppføring av bygget vurderes som ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester:

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

### ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr. 1 900 000,-

#### VERDITAKST

Kr 1 900 000,-

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 161,- pr år 2026

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjon 140 L, vanngjebyr og slamtømming annenhvert år.

Avgiften fordeles normalt over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Man kan selv velge mellom å få faktura hver måned, en gang i kvartalet eller en gang i året.

#### EIENDOMSSKATT

Kr 2 521,- pr 2026

#### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 450 382,- som primærbolig for 2024

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 801 527,- som sekundærbolig for 2024

#### INFORMASJON OM FORMUESVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil. Formuesverdi som er oppitt gjelder for Nyvegen 19.

Nyvegen 21's formuesverdi for 2024 er beregnet til kr 460 080 dersom boligen benyttes som primærbolig, og kr 1 840 319 dersom den benyttes som sekundærbolig.

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

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 1 900 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 47 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 66 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 966 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

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

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

##### HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1979/189-1/60 05.01.1979 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 814 BNR: 146

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: gnr. 14 bnr. 146 ble fra skilt. Den fraskilte parsellen skal brukes til nayst-tom og skal ha fulle rettigheter mot sjøen. Den skal være tilgjengelig ved vei over hovedbruket. Så lenge den nåværende tunvei og naustvei er i bruk, skal den brukes som adkomst til naust-tomten. Ved eventuelle forandringa skal gnr. 14 bnr. 146 fortsatt ha rett til vei som kan kjres med traktor og vogn.

1989/652-1/60 24.01.1989 FREDNINGSVEDTAK

Bestemmelse om naturreservat

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/1038694-1/200 10.11.2016 \*\* DELVIS SLETNING FOR IKKE TINGLYST MATRIKKELENHET

Gjelder matrikkelenhet:KNR: 1546 GNR: 8 BNR: 189

Dvs: Det er tinglyst forskrift om vern av malesanden og Huse fuglefredningsområde med tilgrensende dyrelivsfredning Sandøy Kommune, Møre og Romsdal Fylke.

For fullt innsyn i dokumentet, ta kontakt med meglerforetaket.

#### GRUNNDATA

1949/301258-1/60 16.06.1949 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 814 BNR: 1

1977/5008-1/60 09.06.1977 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 814 BNR: 146

1977/5364-1/60 20.06.1977 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 814 BNR: 147

1985/14023-1/60 20.12.1985 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 814 BNR: 190

2020/928075-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1546 GNR: 14 BNR: 80

2023/786124-1/200 21.07.2023 12:32

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 814 BNR: 290

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/311833-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 814 BNR: 80

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

#### GRUNNBOKSDATO

03.08.2026

#### FORSIKRINGSELSESKAP

Gjensidige

#### POLISENUMMER

91774983

### DIVERSE OPPLYSNINGER

#### DIVERSE

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

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

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

## DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.08.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

## MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig  
Epost: t.skodje@notar.no  
Mobil: 476 07 840

## ANSVARLIG MEGLER

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

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 58 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

#### ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

#### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

#### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

#### HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

#### VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Myklebust
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

## BUDGIVNING

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

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

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

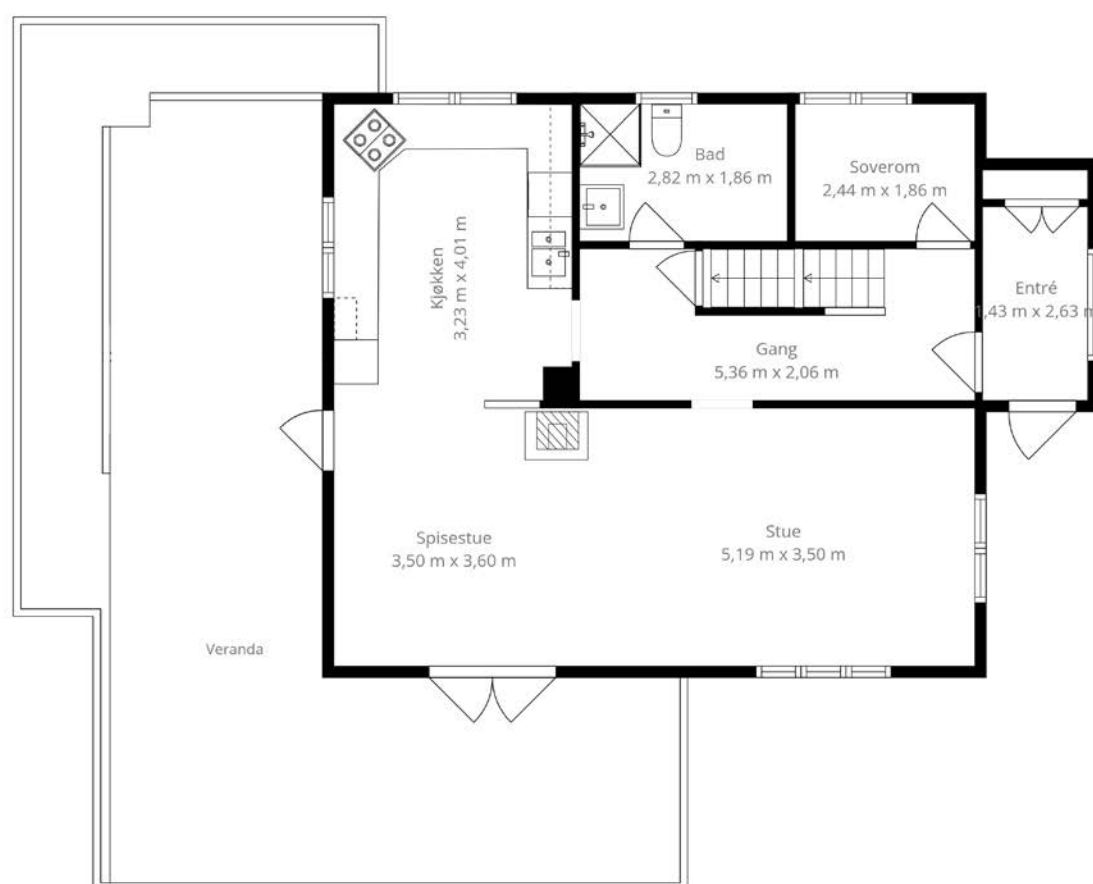
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

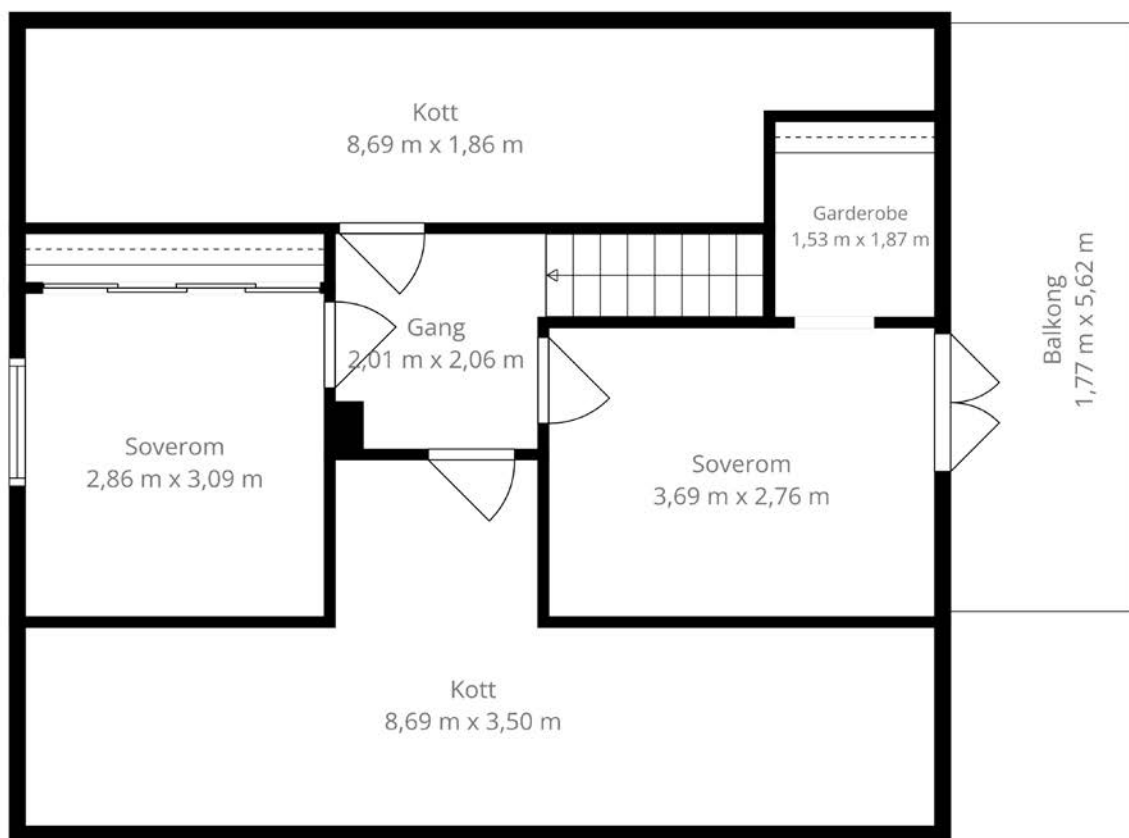
# Plantegning - Nyvegen 19 - Hovedetasje



**naava**  
T A K S T

Mål Beregnes Med Cubicava - Teknolog. De Annes Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.

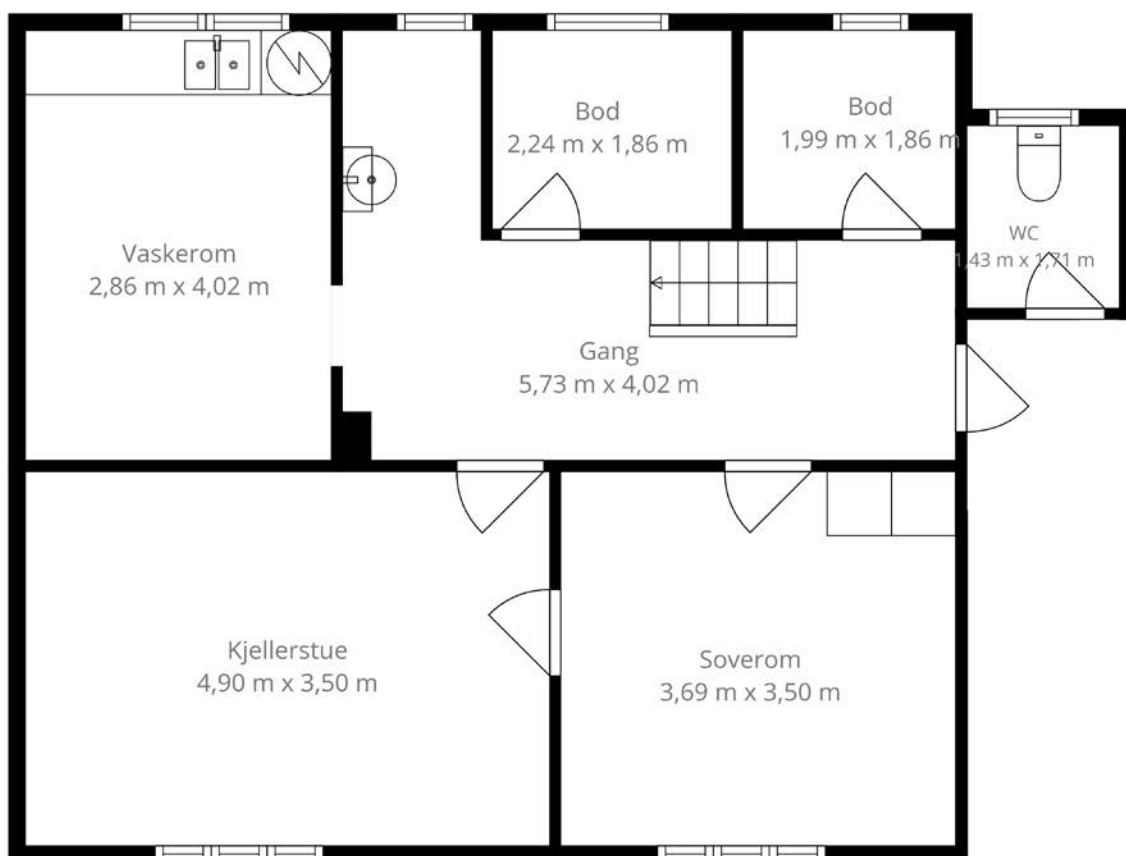
# Plantegning - Nyvegen 19 - Loft



**naava**  
TAKST

Mål Beregnes Med Cubicaa- Teknologi. De Annes Å Være Meget Pålitelig, Men Ikke Garanterte.

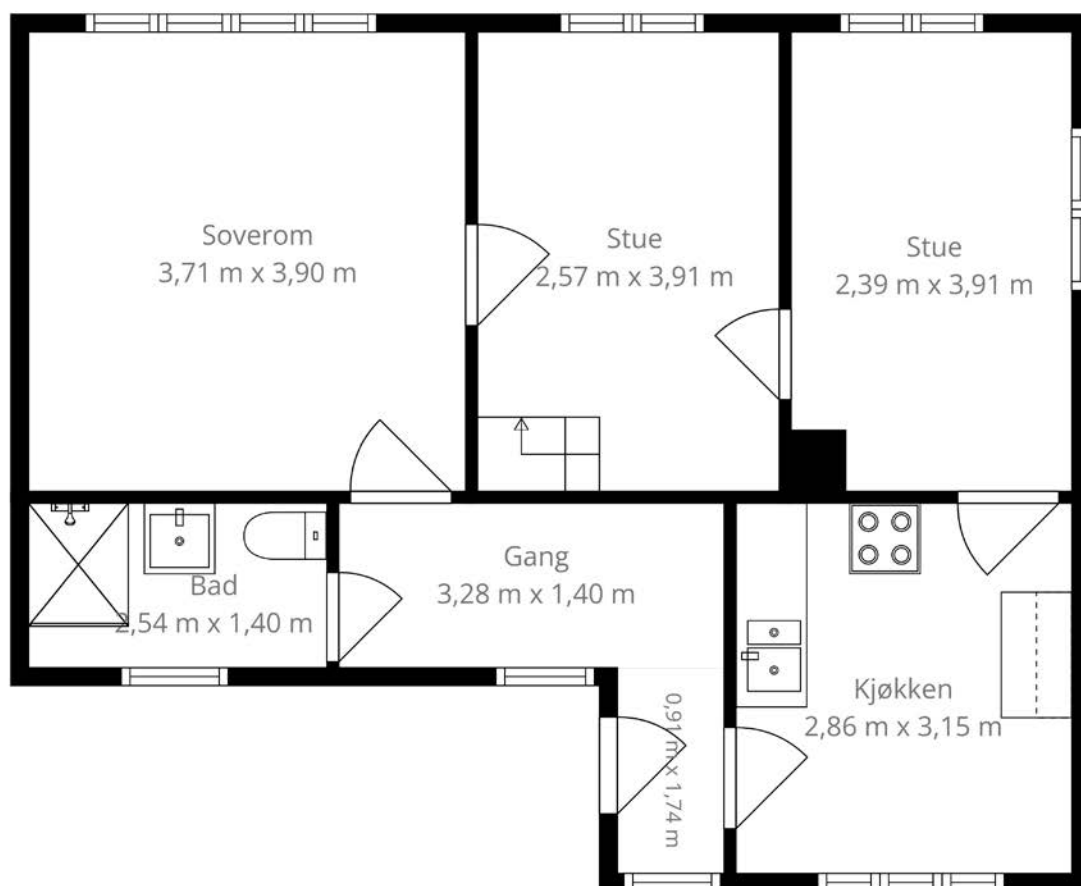
# Plantegning - Nyvegen 19 - Underetasje



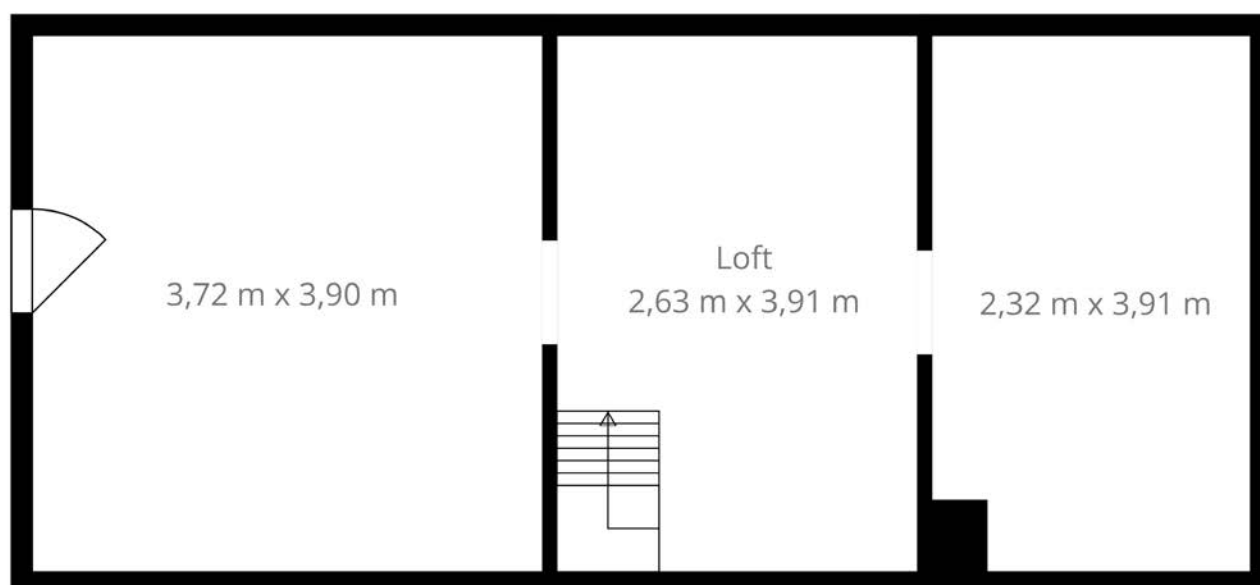
**naava**  
TAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa-Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige. Men Ikke Garanterte.

# Plantegning - Ntvegen 21 - 1. etasje



## Plantegning - Nyvegen 21 - Loft



**naava**  
T A K S T

Mål Beregnes Med Cubicaa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelig, Men Ikke Garanteret.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

NYVEGEN 19/21

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Myklebust
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

 Enebolig - Nyvegen 19  
 Nyvegen 19/21 , 6295 MYKLEBUST  
 ÅLESUND kommune  
 # gnr. 814, bnr. 80

**Markedsverdi**

**1 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 534 m<sup>2</sup> BRA-i: 245 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 21643-1342

Eiendomsverdi ref nr: VF6834

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



**naava**  
TAKST



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.

## Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen  
Uavhengig Takstingeniør  
jacob@naava.no  
469 49 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Nyvegen 19 - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda. Ifølge tidligere salgsannonse ble skifertaket omlagt i 1990. Ukjent alder på undertak.

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt malte trevinduer med 3-lags glass. Nesten alle vinduer i kjeller og 1. etasje ble skiftet i 2025.

På loftet er det et eldre takvindu med 1-lags glass og stålramme.

Bygningen har malte ytterdører i kjeller og i 1. etasje. Dobbel balkongdør mot veranda i malt tre. Balkongdør ble skiftet i 2021. Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Fra verandaen er det oppført en rampe fra bakkenivå.

På loftet er det en balkong med dekke av asfaltapp. Det er ikke montert rekkverk på balkongen. Alder på tekkingen er ukjent. Underliggende rom er entré. (Tilstandsgrad angående manglende rekkverk er tatt inn under punktet helse, miljø og sikkerhet). Utvendig trapp mot inngangsparti og kjellerinngang er i betong. Trapper i betong er delvis malt og/eller flislagt.

Trapp fra veranda er av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Hulltaking er foretatt i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt til 18 vekt%.

Fuktkvote angir hvor mye vann treverket inneholder, målt som vekten av vannet i forhold til vekten av tørt treverk.

- 8–12 vekt%: normalt for treverk i oppvarmede innerom

- 15–18 vekt%: typisk for treverk i uoppvarmede/utsatte rom og uteluft.

- Rundt 20 vekt%: grensen der det er fare for mugg- og soppvekst ved vedvarende fukt.

- 25 vekt% og over: fare for råte.

Målingen på 18 vekt% ligger i det forhøyede sjiktet, like under grensen for hvor mugg/sopp kan etablere seg. Nivået tilsier ikke i seg selv råteskade, men viser at konstruksjonen er fuktbelastet og bør overvåkes, slik at en eventuell økning fanges opp over tid. Fukt nivået i slike konstruksjoner varierer med årstid og vær, og det kan ikke utelukkes høyere verdier på andre tidspunkt.

På befaringstidspunktet var det plassert en avfukter i kjelleren.

Avfukteren bidrar med overveiende sannsynlighet til at overflater og konstruksjoner fremstår tørrere enn de reelt er. Den underliggende fukttilstanden kan derfor være våtere enn slik overflatene fremstår, og både visuelle observasjoner og fuktmålinger kan være påvirket av avfuktingen. Det må påregnes at fuktnivået kan øke dersom avfukteren ikke holdes i kontinuerlig drift; avfukting fjerner ikke årsaken til fukten, men demper symptomene.

Det anbefales at den underliggende årsaken (drenering, fuktsikring og bortledning av overvann) undersøkes nærmere, og at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Trapp mot loft er malt med belegg i trinn.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører og finérdører. På befaringstidspunktet ble det registrert spor etter mus flere steder i boligen, og funnet en død mus i musefelle under kjøkkeninnredningen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad utført som egeninnsats av eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPEIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Eksternt toalettrom med utvendig tilkomst. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett. Gulvet er flislagt, veggene er kledd med malt panel, og innvendig tak har malt, slett overflate.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er installert varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det er opplyst at inntaks, innmat i sikringsskap og ledninger til de fleste kurset er av nyere dato, men det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet. Det er fremvist eltilsyn datert 15.12.2021 uten feil og mangler ifølge rapport av Sandøy Nett AS.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er montert elbillader på yttervegg mot parkeringsplass.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder.

Ifølge Ålesund kommune er det kommunalt vann og septiktank på tomten. Det er fremvist dokumentasjon på betaling av vannforsyning og slamtømming.

Eiendommen har avløp via septiktank. Septiktanken er ifølge eier av betong, men alder og løsning med eventuelt overløp er også ukjent.

Det er fremvist dokumentasjon fra Ålesund Kommune på slamtømming hvert 2. år.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

## Enebolig - Nyvegen 21 - Byggeår: 1862

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av bølgede eternittplater (asbestholdige plater).

Taket er kun besikket fra bakkenivå, da adkomst til taket ikke var mulig/sikker på befaringstidspunktet.

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade er kledd liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innwendig trapp er av treverk.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er registrert spor etter mus i bygget.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet må totalrenoveres.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel, eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate. Innredningen har nedfelt dobbel oppvaskkum. Det er frittstående komfyr. Kjøkkenet fremstår med enkel standard og eldre

overflater.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Anlegget er av eldre dato, men eksakt alder er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon. Grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon må det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder.

Ifølge Ålesund kommune er det kommunalt vann og septiktank på tomten. Det er fremvist dokumentasjon på betaling av vannforsyning og slamtømming.

Septiktanken er av ukjent type og alder. Løsning med eventuelt overløp er også ukjent.

Det er fremvist dokumentasjon på slamtømming hvert 2. år. På befaringstidspunktet ble septiktanken ikke besikket, da det ikke er kjent hvor denne er plassert.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 534 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 171 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 900 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig - Nyvegen 19

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

### Enebolig - Nyvegen 21

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Bygningen er SEFRAK-registrert. I SEFRAK-registeret er bygningens oppføringsår opplyst til 1862. Byggeåret er derfor hentet fra SEFRAK.

SEFRAK-registrering innebærer at bygningen er registrert som et eldre bygg/kulturminneobjekt. Registreringen er ikke det samme som fredning eller formelt vern, men kan medføre at kommunen må vurdere kulturminneverdien ved fremtidige tiltak som endring, ombygging, flytting eller riving.

Da bygningen er opplyst oppført i 1862, omfattes den normalt ikke av meldeplikten for bygninger eldre enn 1850. Registreringen kan likevel få betydning ved kommunal saksbehandling, og det må påregnes at eventuelle tiltak kan kreve særskilt vurdering og tilpasning.

## Løe

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

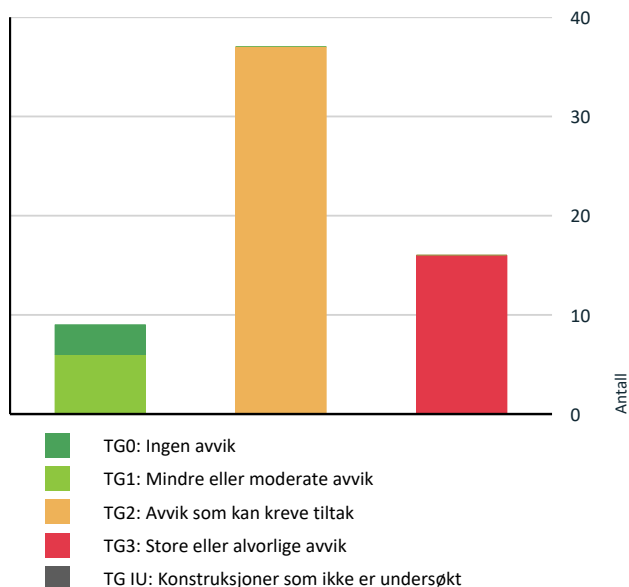
## Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

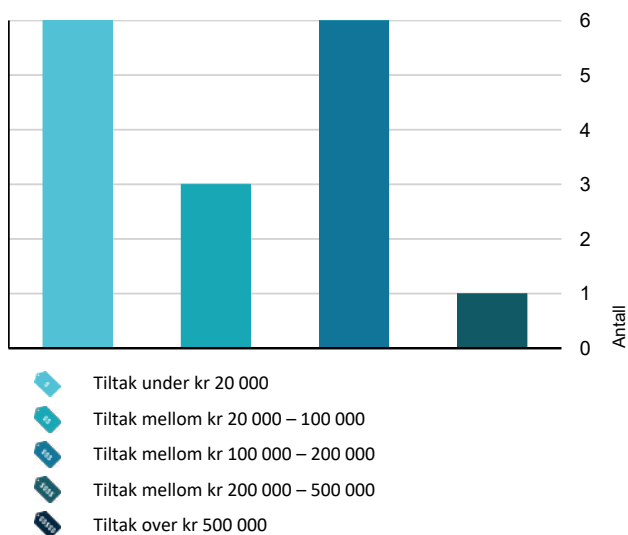
Oppføring av bygget vurderes som ikke søknadspliktig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring fra selger er ikke utfylt, og tilgjengelig eier- og eiendomsinformasjon er derfor begrenset. Opplysninger som normalt fremkommer av egenerklæringen, foreligger ikke for dette oppdraget.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom ut over det som fremgår av rapporten. Tilleggsbygg som løe og drivhus er ikke tilstandsvurdert; disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling.

Rapporten bygger på visuelle observasjoner og stikkprøver på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner ut over det som eventuelt fremgår av rapporten, og skjulte forhold er ikke undersøkt. Det må derfor påregnes at det kan foreligge feil, skader og avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Tekniske installasjoner, herunder rør- og avløpsanlegg, elektrisk anlegg, varmepumpe, varmtvannsbereider og ventilasjon, er kun visuelt vurdert og er ikke funksjonstestet. Det er ikke foretatt måling, prøving eller demontering av installasjonene. Tilstand, funksjon og gjenværende levetid kan derfor ikke garanteres, og det må påregnes at feil og mangler kan foreligge uten at de er avdekket.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig - Nyvegen 19

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ **Utvendig > Takvindu** [Gå til side](#)
- ❗ **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ❗ **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ❗ **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ❗ **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                               |                             |
|---|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Vinduer                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Dører                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Utvendige trapper                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

## Enebolig - Nyvegen 21

|      |                                                          |                             |                             |
|------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| TG 3 |                                                          |                             | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| !    | Utvendig > Taktekking                                    | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Utvendig > Veggkonstruksjon                              | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                          | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Utvendig > Vinduer                                       | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                  | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Innvendig > Pipe og ildsted                              | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Innvendig > Kryp kjeller                                 | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Innvendig > Andre innvendige forhold                     | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell                      | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk                  | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| TG 2 |                                                          |                             | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK  |
| !    | Utvendig > Nedløp og beslag                              | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Utvendig > Dører                                         | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Innvendig > Overflater                                   | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Innvendig > Innvendige trapper                           | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Innvendig > Innvendige dører                             | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Tekniske installasjoner > Vannledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                      | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                    | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                 | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                  | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                   | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger        | <a href="#">Gå til side</a> |                             |
| !    | Tomteforhold > Septiktank                                | <a href="#">Gå til side</a> |                             |

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

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.

## Energimerke



## 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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG - NYVEGEN 19

**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Kilde: tidligere tilstandsrapport datert 26.02.2019. Det foreligger ikke matrikkelført byggeår eller godkjente tegninger, og oppført år er hentet fra tidligere takst og må anses som omtrentlig.

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold av bygget grunnet alder, slitasje og manglende vedlikehold på flere bygningsdeler. Boligen fremstår med vedlikeholdsetterlep utover det som kan forventes for byggets alder, og kjøper må påregne oppgradering og utbedring av flere bygningsdeler. Det er sannsynlig at det foreligger skjulte feil og skader som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen består av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda. Ifølge tidligere salgsannonse ble skifertaket omlagt i 1990. Ukjent alder på undertak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mose på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av takteking og undertak for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader. Mose bør fjernes for å hindre ytterligere forringelse av taktekingen.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risiko for snø- og isras dersom dette anses nødvendig ut fra bruk og sikkerhet.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt eller oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt malte trevinduer med 3-lags glass. Nesten alle vinduer i kjeller og 1. etasje ble skiftet i 2025.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 3 Takvindu

### Beskrivelse

På loftet er det et eldre takvindu med 1-lags glass og stålramme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet har kondensproblemer. Det er spor etter lekkasje, og det er målt forhøyet fuktighet i materialet rundt takvinduet. Under takvinduet er det fuktmerker i gulvet.

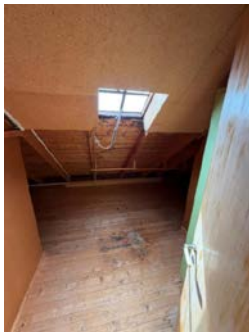
Fuktigheten er registrert i området rundt takvinduet og i gulvet rett under vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvindu må skiftes for å forhindre følgeskader på omliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i kjeller og i 1. etasje. Dobbel balkongdør mot veranda i malt tre. Balkongdør ble skiftet i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør mangler utvendig belistning og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Belistning og beslag må monteres på kjellerdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Fra verandaen er det oppført en rampe fra bakkenivå.

På loftet er det en balkong med dekke av asfaltapp. Det er ikke montert rekkverk på balkongen. Alder på tekkingen er ukjent. Underliggende rom er entré. (Tilstandsgrad angående manglende rekkverk er tatt inn under punktet helse, miljø og sikkerhet).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekking på balkongen er av ukjent alder, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og forventet levetid. Det anbefales å vurdere å montere et beskyttende dekke over tekking for å forhindre slitasje på tekking.

Terrassebord og rekkverk på veranda er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tekkingens alder og tilstand bør undersøkes nærmere, og det bør vurderes å montere et beskyttende dekke for å forhindre mekanisk slitasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på tekkingen.

Vedlikehold av terrassebord og rekkverk må påregnes.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp mot inngangsparti og kjellerinngang er i betong. Trapper i betong er delvis malt og/eller flislagt.

Trapp fra veranda er av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappene har mindre sprekker og skader. Trappene er værslitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene og skadene bør utbedres, og trappene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard. Slitasje kan medføre redusert estetisk uttrykk og i noen tilfeller påvirke funksjonalitet. Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne behov og ønsker.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt til 18 vekt%.

Fuktkvote angir hvor mye vann treverket inneholder, målt som vekten av vannet i forhold til vekten av tørt treverk.

- 8-12 vekt%: normalt for treverk i oppvarmede innerom

- 15-18 vekt%: typisk for treverk i uoppvarmede/utsatte rom og uteluft.

- Rundt 20 vekt%: grensen der det er fare for mugg- og soppvekst ved vedvarende fukt.

- 25 vekt% og over: fare for råte.

Målingen på 18 vekt% ligger i det forhøyede sjiktet, like under grensen for hvor mugg/sopp kan etablere seg. Nivået tilsier ikke i seg selv råteskade, men viser at konstruksjonen er fuktbelastet og bør overvåkes, slik at en eventuell økning fanges opp over tid. Fuktnivået i slike konstruksjoner varierer med årstid og vær, og det kan ikke utelukkes høyere verdier på andre tidspunkt.

På befaringstidspunktet var det plassert en avfukter i kjelleren. Avfukteren bidrar med overveiende sannsynlighet til at overflater og konstruksjoner fremstår tørrere enn de reelt er. Den underliggende fukttilstanden kan derfor være våtere enn slik overflatene fremstår, og både visuelle observasjoner og fuktmålinger kan være påvirket av avfuktingen. Det må påregnes at fuktnivået kan øke dersom avfukteren ikke holdes i kontinuerlig drift; avfukting fjerner ikke årsaken til fukten, men demper symptomene.

Det anbefales at den underliggende årsaken (drenering, fuksikring og bortledning av overvann) undersøkes nærmere, og at konstruksjonen overvåkes jevnlig.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp mot loft er malt med belegg i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitasje utover det som anses som normalt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finérdører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

På befaringstidspunktet ble det registrert spor etter mus flere steder i boligen, og funnet en død mus i musefelle under kjøkkeninnredningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus flere steder i bygningen, og det ble funnet en død mus under kjøkkeninnredningen.

Det anbefales å gjennomføre en skadedyrskontroll for å avklare omfanget og eventuelle skader som følge av skadedyr. Omfanget kan være betydelig større enn det som er mulig å avdekke ved visuell befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres skadedyrskontroll for å kartlegge omfanget av museaktivitet og eventuelle skader på bygningsdeler, isolasjon, elektriske anlegg og andre installasjoner.

Konsekvensen av mus i boligen er økt risiko for lukt, materielle skader og potensielle helseproblemer.

Kostnadsestimatet omfatter kun skadedyrskontroll, da omfanget av nødvendige tiltak ikke er kjent.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad utført som egeninnsats av eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

### 1. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under servantskapet er det skåret ut et større stykke av veggplatene fordi de kom i konflikt med avløpsrøret.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskjæringen i veggplatene under servantskapet bør utbedres eller tettes for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Åpne eller tilstrekkelig beskyttede områder kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Fliser og fuger har utførelse som bærer preg av å være gjort av ufaglært personell.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort, og for å unngå stående vann og risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser og fuger er utført av ufaglært personell, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for at membran og tettesjikt ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at utførelsen vurderes av fagperson.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkkeninnredning. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## KJELLER > TOALETTRUM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Ekstern toalettrom med utvendig tilkomst. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett. Gulvet er flislagt, veggene er kledd med malt panel, og innvendig tak har malt, slett overflate.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## 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.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det er opplyst at inntaks, innmat i sikringsskap og ledninger til de fleste kurset er av nyere dato, men det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet. Det er fremvist eltilsyn datert 15.12.2021 uten feil og mangler ifølge rapport av Sandøy Nett AS.

Det er montert elbillader på yttervegg mot parkeringsplass.

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)?

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på montering av elbillader.

## Inntak og sikringsskap

3. 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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på type, alder eller løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur.

Basert på visuelle observasjoner og fuktmålinger i rom under terreng er det indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke tilstand og funksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og indikasjoner på redusert effekt er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjoner under terreng.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder.

Ifølge Ålesund kommune er det kommunalt vann og septiktank på tomten. Det er fremvist dokumentasjon på betaling av vannforsyning og slamtømming.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Dette medfører usikkerhet om tilstand, funksjon og forventet levetid, samt økt risiko for skader eller lekkasjer. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell dokumentasjon av ledningenes tilstand og materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon på type, alder og tilstand for utvendige avløpsrør og vannledninger. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om funksjon og levetid, samt risiko for uforutsette skader eller lekkasjer som kan medføre kostbare utbedringer.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Eiendommen har avløp via septiktank. Septiktanken er ifølge eier av betong, men alder og løsning med eventuelt overløp er også ukjent. Det er fremvist dokumentasjon fra Ålesund Kommune på slamtømming hvert 2. år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

På balkongen med tilkomst fra soverom på loft mangler det rekkverk, noe som medfører fare for personskade.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse, miljø og sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på balkongen for å hindre fare for fall og personskade. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko. Døren bør låses permanent frem til sikring er på plass.

Det bør gjennomføres radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre gir økt usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko ved forhøyede radonnivåer.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket og redusere risiko for fall og personskade.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut fra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger for å redusere risiko for fall, spesielt for barn.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet og redusere risiko for fall og personskade.

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG - NYVEGEN 21



**Byggeår**  
1862

**Kommentar**  
Kilde: Sefrak-registrering

**Anvendelse**

**Standard**  
Bygget har enkel standard.

**Vedlikehold**

Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep og slitasje. Det er avdekket flere alvorlige avvik knyttet til klimaskjerm, våtrom og tekniske installasjoner som krever utbedring på kort sikt. Det er sannsynlig at det foreligger skjulte feil og skader som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Kjøper må påregne omfattende oppgraderinger og rehabilitering for å bringe boligen opp til en tilfredsstillende standard.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen består av bølgede eternittplater (asbestholdige plater). Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da adkomst til taket ikke var mulig/sikker på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert mose på taket.

Taktekkingen fremstår værslitt.

Det er påvist lekkasje og/eller fukt på loftet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig utskifting av taktekkingen, da denne er værslitt og det er påvist lekkasje/fukt på loftet.

Ved utskifting må det tas hensyn til at taket består av asbestholdige eternittplater, og arbeidet må utføres av godkjent firma for å unngå helsefare og sikre korrekt håndtering av spesialavfall.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### **Nedløp og beslag**

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### **Veggkonstruksjon**

**Beskrivelse**

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade er kledd liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ytterveggene har tegn til råteskader. Enkelte deler av ytterveggene er utbedret med bindingsverk på grunn av tidligere råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Råteskadede deler av ytterveggene bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Omfanget av skadene kan være større enn det som er synlig, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen, og det er målt høyt fuktnivå i undertaket.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaringen ble det ikke målt unormal fuktighet. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.  
Det er registrert avvik rundt innsettsdetaljer.  
Et betydelig antall vinduer har punkterte eller sprukne glassruter.  
Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.  
Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader, men det er ikke spesifisert hvor disse er lokalisert.  
Karmene i flere vinduer er slitte, og det er sprekker i treverket.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør foretas justering og vedlikehold av vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Avvik rundt innsettsdetaljer bør utbedres for å redusere risiko for luft- og vannlekkasjer.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Tiltak bør iverksettes for å redusere innvendig kondensering, da dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer med fukt- og råteskader bør lokaliseres og utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på bygningen.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres med nødvendig vedlikehold, som sliping og overflatebehandling, for å forhindre ytterligere fuktinntrengning og råte.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør må renoveres og/eller utskiftes.

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader og slitasjegrad som er utover det som normalt kan forventes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med skader og høy slitasjegrad bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økt behov for vedlikehold oppstå over tid.

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### ! TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist avflassing, sprekker og/eller riss i pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

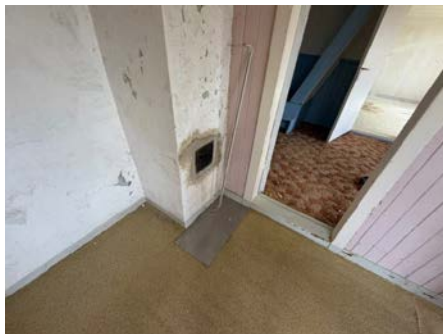
# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipens tilstand av fagperson, med utbedring av avflassing, sprekker og riss for å sikre forskriftsmessig bruk.

Skjulte pipevanger gir økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales nærmere undersøkelser.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for svekkelser, lekkasjer og redusert brannsikkerhet. Pipe bør ikke benyttes før nødvendige utbedringer er foretatt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Stedvis er det påvist fuktnivåer som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

I krypkjelleren er det konstatert fukt- og råteskader i trekonstruksjoner. Det er påvist synlig vann i krypkjeller, eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende ventilering og tiltak mot fuktinnsig i krypkjelleren.

Fukt- og/eller råteskader må utbedres, og skadet materiale bør fjernes og erstattes.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og vurdere nødvendige tiltak.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råte, soppdannelse, dårlig inneklima og svekkelse av byggets bærekonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## TG 3 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus flere steder i bygget.

Det må gjennomføres en skadedyrskontroll for å avklare omfang og skader som følge av skadedyr. Omfang kan være langt større enn det som er mulig å avdekke ved visuell befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av mus i boligen er risiko for lukt, skader på bygningsdeler, isolasjon, elektriske anlegg og andre installasjoner.

Kostnadsestimat omfatter skadedyrskontroll og ikke tiltak da omfang er ukjent.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet må totalrenoveres.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel, eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate. Innredningen har nedfelt dobbel oppvaskkum. Det er frittstående komfyr. Kjøkkenet fremstår med enkel standard og eldre overflater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at overflater og kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er registrert synlig misfarging og svertesopp, samt et generelt preg av elde, bruksslitasje og manglende vedlikehold.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på varmtvannstanken vurderes å være oppbrukt.

Det er registrert rustskader i tanken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av varmtvannstank må påregnes.

## Elektrisk anlegg

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

*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

Anlegget er av eldre dato, men eksakt alder er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon. Grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon må det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

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

## 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## ! TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder.

Ifølge Ålesund kommune er det kommunalt vann og septiktank på tomten. Det er fremvist dokumentasjon på betaling av vannforsyning og slamtømming.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Dette medfører usikkerhet om tilstand, funksjon og forventet levetid, samt økt risiko for skader eller lekkasjer. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell dokumentasjon av ledningenes tilstand og materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon på type, alder og tilstand for utvendige avløpsrør og vannledninger. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet om funksjon og levetid, samt risiko for uforutsette skader eller lekkasjer som kan medføre kostbare utbedringer.

## ! TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder. Løsning med eventuelt overløp er også ukjent. Det er fremvist dokumentasjon på slamtømming hvert 2. år. På befaringstidspunktet ble septiktanken ikke besiktiget, da det ikke er kjent hvor denne er plassert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Septiktanken ble ikke besiktiget på befaringstidspunktet, da plasseringen ikke er kjent. Det anbefales å fremskaffe informasjon om plassering og tilstand for videre vurdering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes informasjon om plassering, type og alder på septiktanken, samt gjennomføres en tilstandsvurdering når den er lokalisert.

Ukjent plassering og tilstand medfører usikkerhet om funksjon og eventuelle skader, noe som kan øke risikoen for lekkasjer, tilbakeslag eller andre driftsproblemer.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker.

Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade.

# Bygninger på eiendommen

## Løe



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har enkel standard.

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Løen er oppført med grunnmurer av mur/betong. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjon/grindverk, utvendig kledd med stående bordkledning og bølgeformede platekledninger. Taket har trekonstruksjon med sperrer/åser og er tekket med eldre bølgeplater, antatt eternit/asbestholdige plater.

Bygget går over tre plan. Det er utvendig tilkomst til øverste plan via låvebru med dekke og sidevanger av betong. Øverste plan har tregulv, synlige bærende trekonstruksjoner og åpen takkonstruksjon. Arealet fremstod på befaringstidspunktet som brukt til selskapslokale, oppholdsareal og lagring.

Mellomplanet består av lagerrom, boder og tidligere rom for dyrehold. Arealene har hovedsakelig støpte/pussede murvegger, innvendige trevegger/bordkledning, synlig bjelkelag i himling og gulv av betong og treverk. Det er flere skillevegger, båsinnredning og porter/dører av tre. Planet benyttes i hovedsak til lagring.

Kjeller/underetasje består av enkle lagerrom og rom for maskiner, ved, utstyr og diverse lagrede gjenstander. Arealene har synlige murvegger, synlig bjelkelag/himling og gulv av betong, jord og enkle dekker. Deler av underetasjen har utvendig tilkomst via port/dør. Det er også åpne lagerarealer under låvebru/terrengdekke.

Etasjeskillere er utført dels som trekonstruksjoner og dels med støpte dekker. Utvendig er det etablert støttemurer/sidevanger av betong ved låvebru, enkel inngjerding og tilkomst fra gårdsplass/terreng. Bygget fremstår som en eldre løe/landbruksbygning med enkel standard, varierende bruk i de ulike planene og hovedsakelig uisolerte/enkle konstruksjoner.

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

## Drivhus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har enkel standard.

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Drivhus med rammeverk av sortlakkert metall/aluminium, vegger av glassfelt og tak av lysgjennomslippelige kanalplater. Det er dør i gavlvegg og åpningsfelt for lufting i tak. Innvendig gulv er belagt med belegningsstein. Det er etablert plantekasser langs vegger og lagt opp vannuttak i drivhuset. Målt areal er ca. 15 m<sup>2</sup>.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m<sup>2</sup>/168 m<sup>2</sup>

*Enebolig - Nyvegen 19:* 4 Soverom, 3 Gang, 2 Kott, Garderobe, Bad, Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Kjellerstue, 2 Bod, Hobbyrom

*Andre bygg:* Enebolig - Nyvegen 21, Løe, Drivhus  
*Bruksareal andre bygg:* 363 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

1 900 000

## Konklusjon markedsverdi

1 900 000

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig - Nyvegen 19

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 060 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig - Nyvegen 19</b>                                                           | <b>Kr.</b> | <b>2 950 000</b> |

### Enebolig - Nyvegen 21

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 200 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 620 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig - Nyvegen 21</b>                                                           | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

### Løe

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 700 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 500 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Løe</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>1 200 000</b> |

### Drivhus

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 150 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Drivhus</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>150 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 900 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

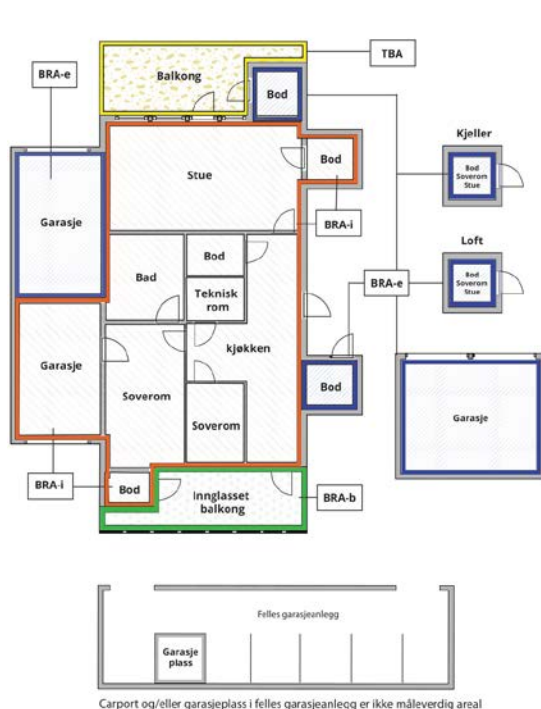
## Hva er målverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig - Nyvegen 19

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 33                            |                             |                            | 33  | 8                               | 36                          | 69              |
| 1. Etasje      | 72                            |                             |                            | 72  | 37                              |                             | 72              |
| Kjeller        | 63                            | 3                           |                            | 66  |                                 |                             | 66              |
| <b>SUM</b>     | <b>168</b>                    | <b>3</b>                    |                            |     | <b>45</b>                       | <b>36</b>                   | <b>207</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>171</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Soverom, soverom, gang, kott, kott, garderobe  |                             |                            |
| 1. Etasje | Bad, stue/kjøkken, gang, entré, soverom        |                             |                            |
| Kjeller   | Kjellerstue, soverom, bod, bod, hobbyrom, gang | Toalettrom                  |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

## Enebolig - Nyvegen 21

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| loft           | 22                            |                             |                            | 22  |                                 | 13                          | 35              |
| 1. Etasje      | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |                             | 55              |
| <b>SUM</b>     | <b>77</b>                     |                             |                            |     |                                 | <b>13</b>                   | <b>90</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>77</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| loft      | Loftrum, loftrum, loftrum               |                             |                            |
| 1. Etasje | Gang, bad, kjøkken, stue, stue, soverom |                             |                            |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Loftsetasje er utfordrende å måle nøyaktig grunnet utforming og det tas spesifikt forbehold om arealavvik.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Bygningen er SEFRAK-registrert. I SEFRAK-registeret er bygningens oppføringsår opplyst til 1862. Byggeåret er derfor hentet fra SEFRAK.

SEFRAK-registrering innebærer at bygningen er registrert som et eldre bygg/kulturminneobjekt. Registreringen er ikke det samme som fredning eller formelt vern, men kan medføre at kommunen må vurdere kulturminneverdien ved fremtidige tiltak som endring, ombygging, flytting eller riving.

Da bygningen er opplyst oppført i 1862, omfattes den normalt ikke av meldeplikten for bygninger eldre enn 1850. Registreringen kan likevel få betydning ved kommunal saksbehandling, og det må påregnes at eventuelle tiltak kan kreve særskilt vurdering og tilpasning.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Loftsetasjen har ikke vinduer, og eneste tilkomst og rømningsvei er via innvendig trapp. Arealet oppfylder dermed ikke kravene til rom for varig opphold, herunder krav til dagslys/vindu og forsvarlig rømning. Loftet kan derfor ikke benyttes som rom til varig opphold. Dersom loftet ønskes tatt i bruk til varig opphold, må det etableres tilfredsstillende dagslys og rømningsvei i henhold til byggt teknisk forskrift. Slikt tiltak vil normalt være søknadspliktig.

## Løe

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 87                          |                            | 87  |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 92                          |                            | 92  |                                 |
| 2. Etasje      |                               | 92                          |                            | 92  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>271</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>271</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                            |                             |                            |
| 1. Etasje |                            |                             |                            |
| 2. Etasje |                            |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Drivhus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 15                          |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>15</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>15</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Drivhus                     |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Oppføring av bygget vurderes som ikke søknadspliktig.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 19.6.2026 | Jacob Engholm Holen   | Takstingeniør |
|           | Andreas Nygard Madsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 1508 ÅLESUND | 814  | 80   |      | 0    | 79797.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Nyvegen 19

### Hjemmelshaver

Madsen Arvid Harald

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom på Myklebust på Harøya i Ålesund Kommune. Begge bolighusene er sydvendte med gode sol- og utsiktsforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. På tomten er det to bolighus, en løe samt et drivhus. Boligen har terrasse mot syd og vest med rullestolrampe fra bakkenivå.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport       | 12.06.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegninger       | 12.06.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon | 25.06.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.07.2026 |           |
| 2       | 07.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

rekkeverkshøyder/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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VF6834>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Notar Moa   |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 2-0127/26   |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Andreas Nygard Madsen |

|             |        |
|-------------|--------|
| Gateadresse |        |
| Nyvegen 19  |        |
| Poststed    | Postnr |
| MYKLEBUST   | 6295   |

Er det dødsbo?  
☐ Nei    ☒ Ja

Avdødes navn    Arvid Harald Madsen

Er det salg ved fullmakt?  
☐ Nei    ☒ Ja

Hjemmelshavers navn    Andreas Nygard Madsen

Har du kjennskap til eiendommen?  
☒ Nei    ☐ Ja

Document reference: 2-0127/26

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

Flislegging og membran er gjort på egeninnsats, med feil fall i gulvet. De fleste vinduer er nylig skiftet. Ny pipehatt Vært plaget med mus, tatt med feller. Av

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Andreas Nygard Madsen | 06e3632131ef0154eb929<br>b1744cccf5c42f425ff | 01.07.2026<br>18:17:17 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 2-0127/26

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

# Nabolagsprofil

Nyvegen 19

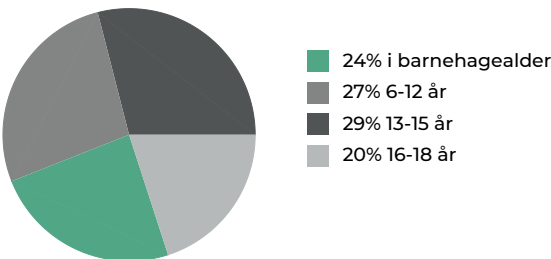
## Offentlig transport

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| 🚶 Harøya kai              | 4 min 🚶      |
| Linje 232, 235            | 0.4 km       |
| ✈ Ålesund Lufthavn, Vigra | 1 t 27 min 🚗 |

## Skoler

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Harøy skule (1-10 kl.)        | 5 min 🚶      |
| 91 elever, 9 klasser          | 5.7 km       |
| Haram vidaregåande skule      | 46 min 🚶     |
| 261 elever, 14 klasser        | 48.3 km      |
| Spjelkavik vidaregåande skole | 1 t 11 min 🚶 |
| 492 elever                    | 81.2 km      |

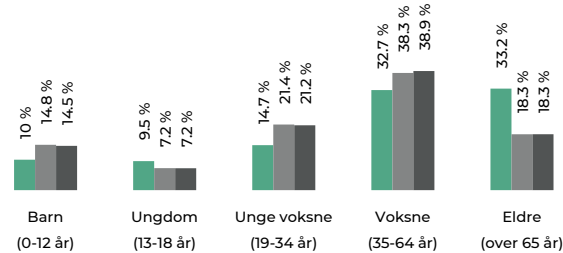
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 49% | 33%   |
| Ikke gift     | 37% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Myklebost | 212       | 115           |
| Kommune: Ålesund      | 67 115    | 32 693        |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Harøy barnehage (1-5 år)    | 5 min 🚶  |
| 41 barn                     | 5.5 km   |
| Longva barnehage            | 17 min 🚶 |
| Haramsøy barnehage (1-5 år) | 27 min 🚶 |
| 37 barn                     | 28.7 km  |

## Dagligvare

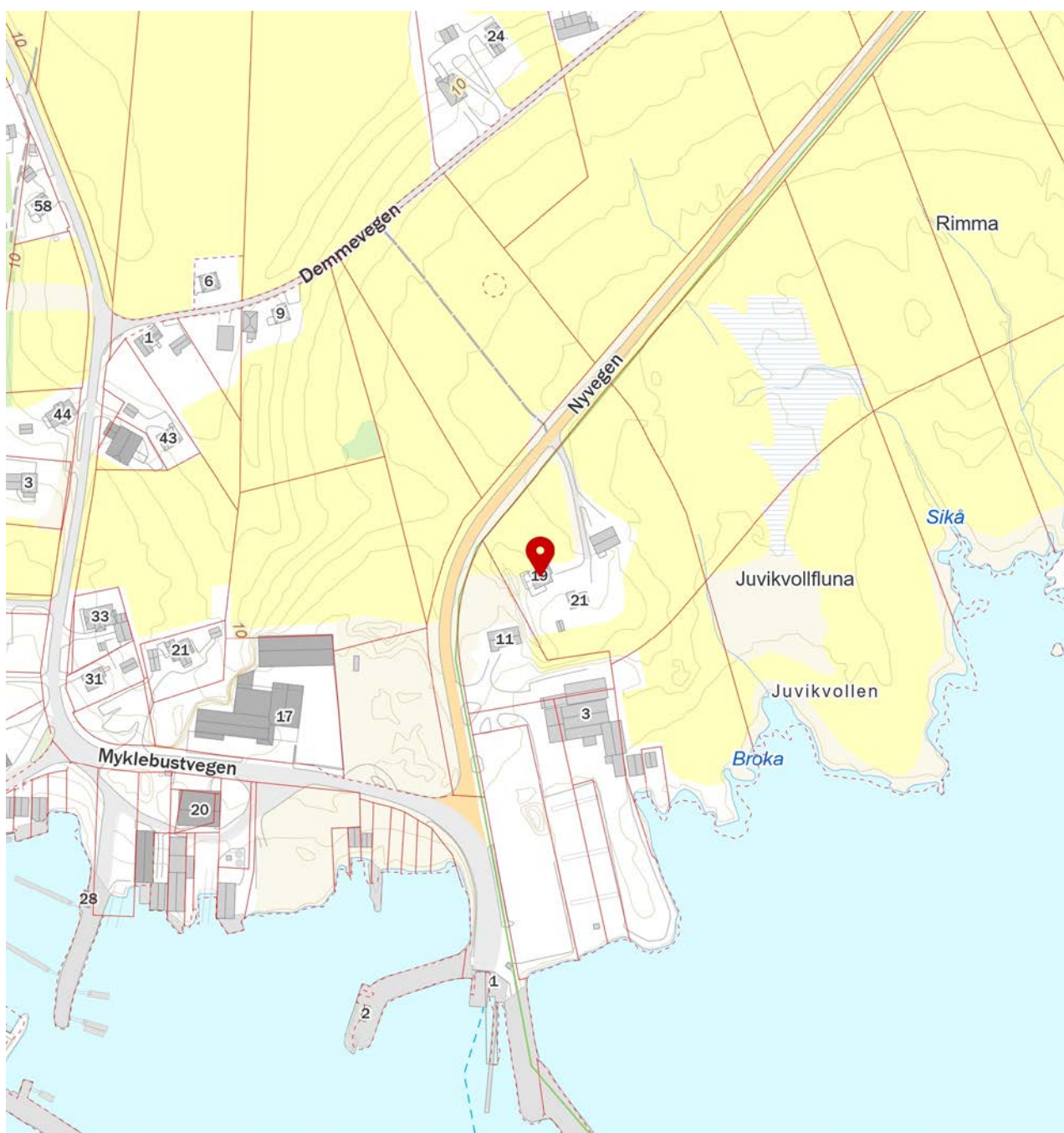
|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Coop Prix Harøy         | 6 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 6.5 km  |
| Bunnpris Harøy          | 6 min 🚶 |

## Sport

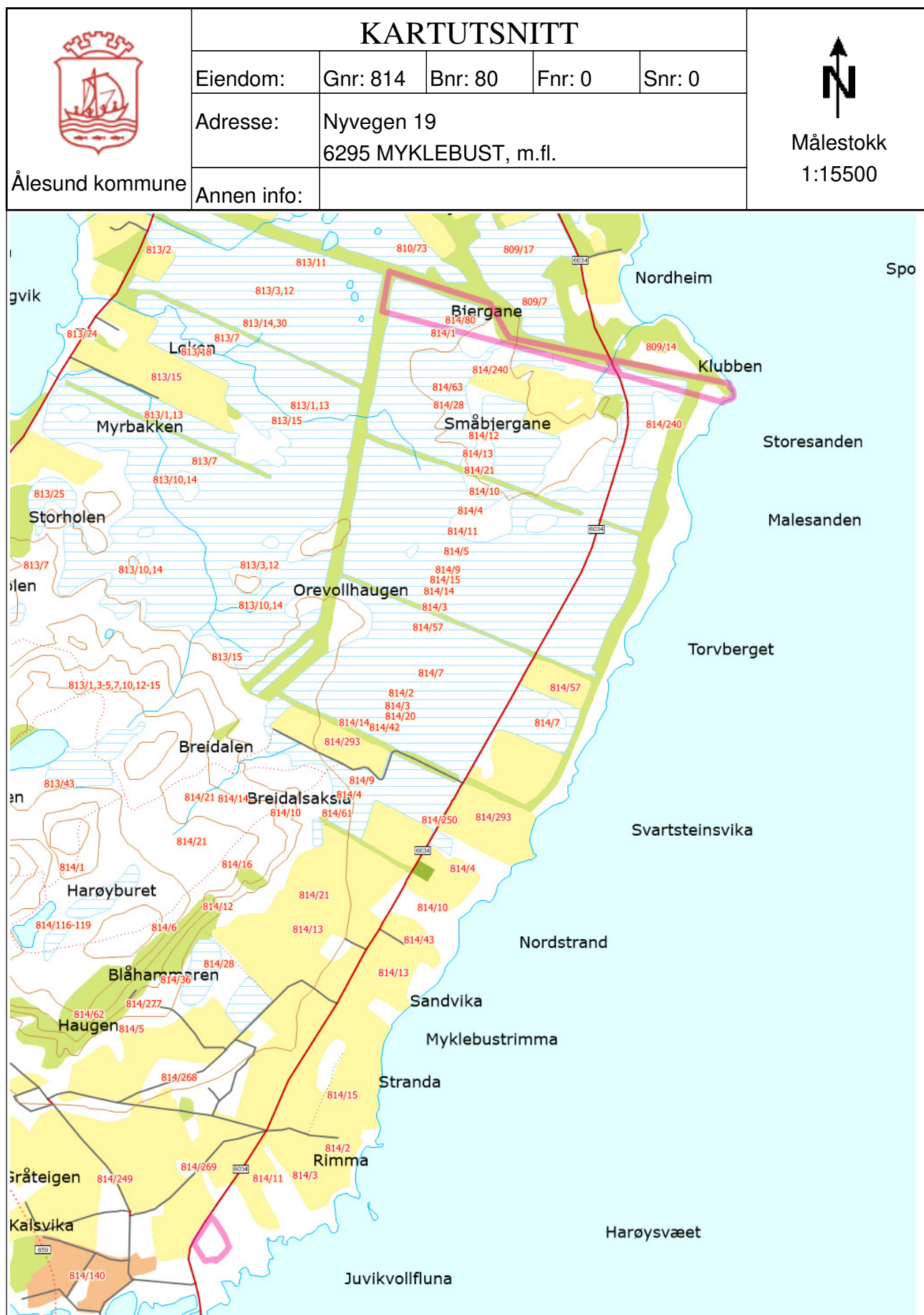
|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| 🏀 Myklebust skule, balløkke | 7 min 🚶 |
| Ballspill                   | 0.7 km  |
| 🏀 Myklebust gras            | 2 min 🚶 |
| Fotball                     | 1.7 km  |



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



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



## Tegnforklaring

|                                                                                                      |                                                                                                |                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fylkesveg boks     |  Høydekurve   |  Fylkesveg                     |
|  Fylkesveg i tunnel |  Kommunal veg |  Privat veg                    |
|  Traktorveg         |  Sti          |  Bil - passasjerferjestrekning |
|  Kystkontur         |  ElvBekk      |  Innsjøkant                    |
|  Havflate           |  Innsjø       |  Tettbebyggelse                |
|  Myr                |  Gravplass    |  Skog                          |
|  Dyrket mark        |  Innsjø       |  Havflate                      |

### 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      |
|  AvløpFelles        |  Drensledning  |  Overvannsledning |  Spillvannsledning |  Trekkør   |
|  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/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.

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |



## SITUASJONSKART

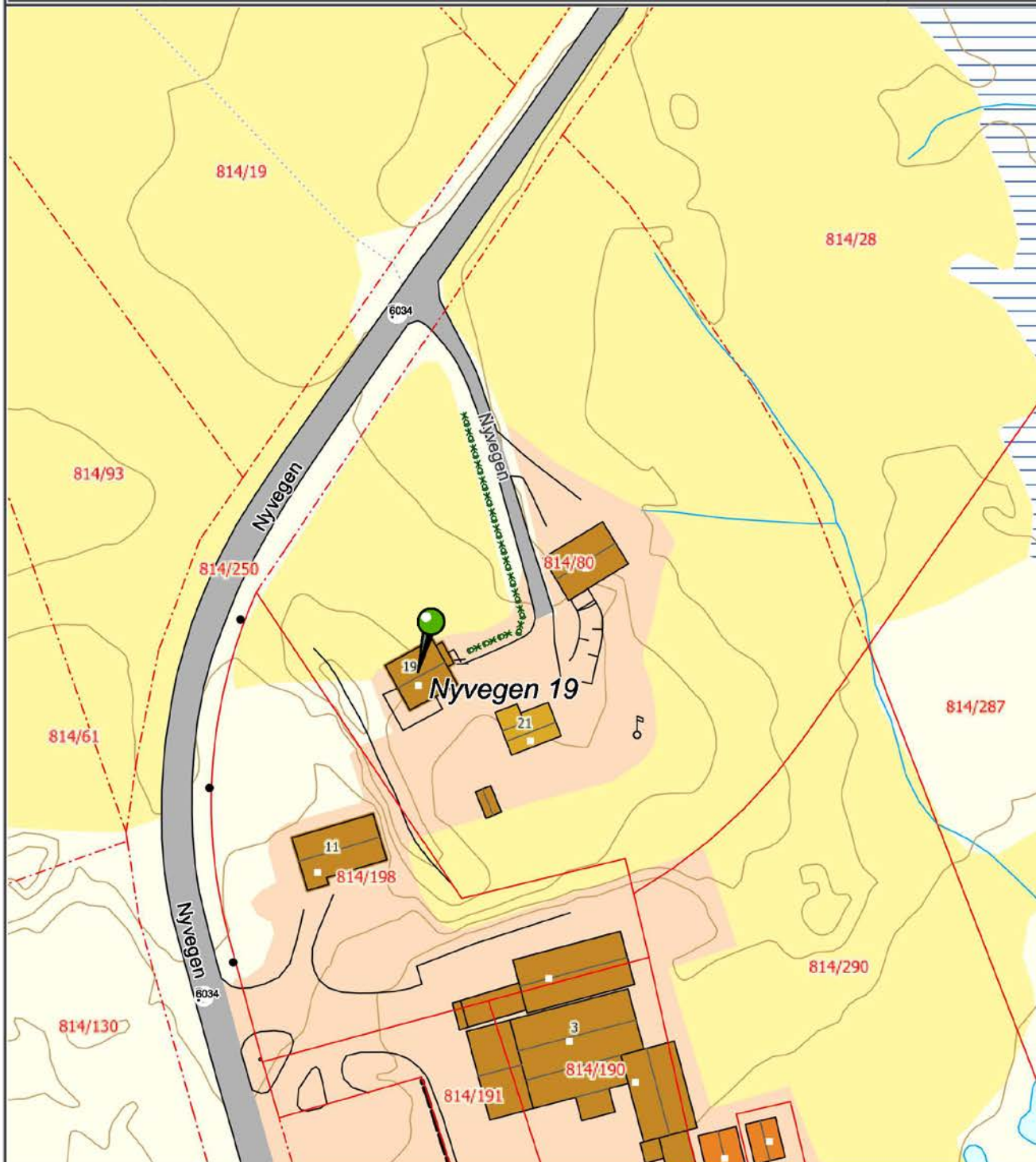


|          |                                                                       |         |        |        |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 814                                                              | Bnr: 80 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|          | Adresse: Nyvegen 19, 6295 MYKLEBUST, med flere                        |         |        |        |
|          | Hj.haver/Fester: MADSEN ARVID HARALD, Olav Sundes veg 2, 6018 ÅLESUND |         |        |        |

**ÅLESUND  
KOMMUNE**

Dato: 1/6-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



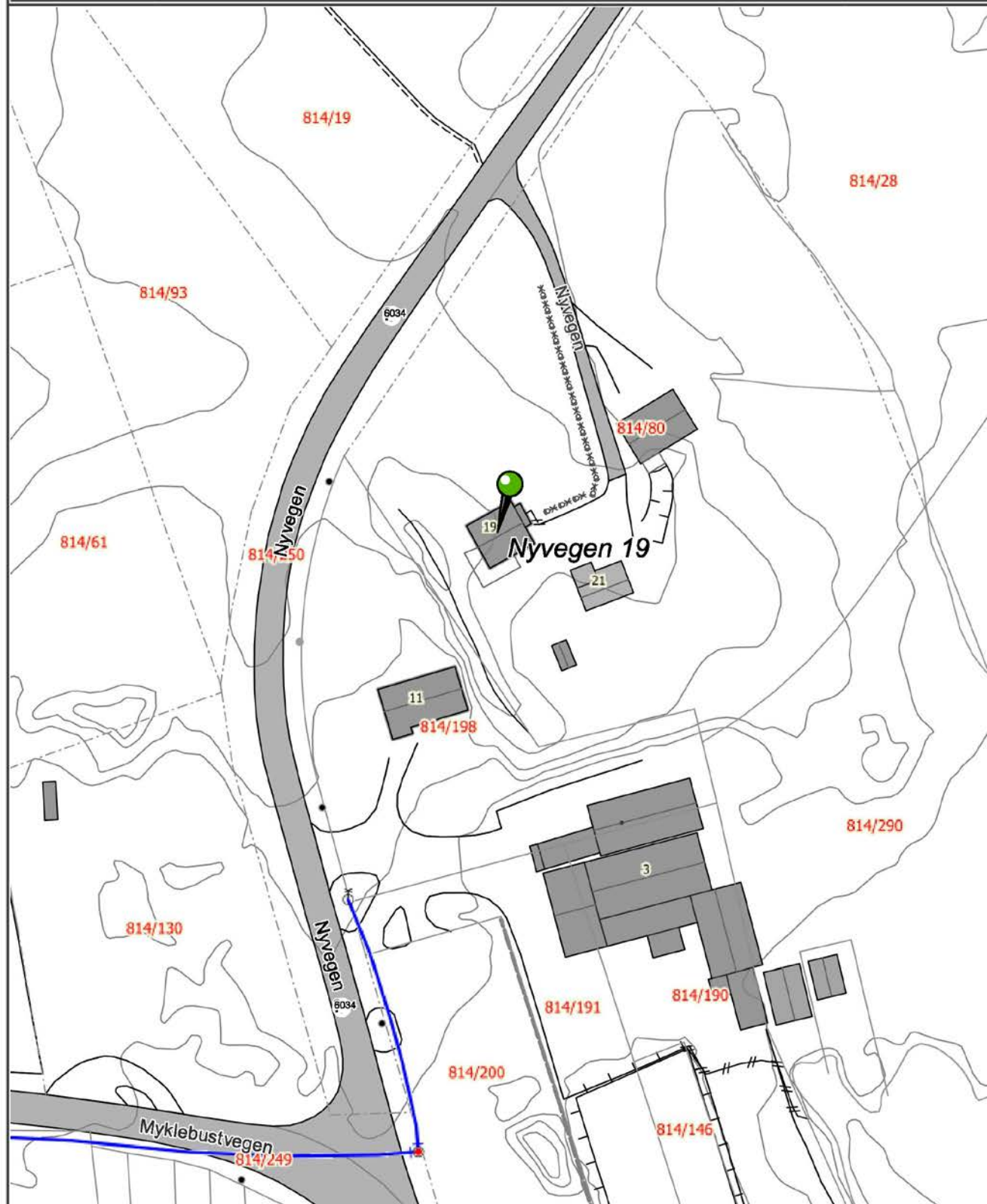
**ÅLESUND  
KOMMUNE**

## KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**Målestokk  
1:1000**





## SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 814

Bnr: 80

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Nyvegen 19, 6295 MYKLEBUST, med flere

Hj.haver/Fester:

MADSEN ARVID HARALD, Olav Sundes veg 2, 6018 ÅLESUND

**ÅLESUND  
KOMMUNE**

Dato: 1/6-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

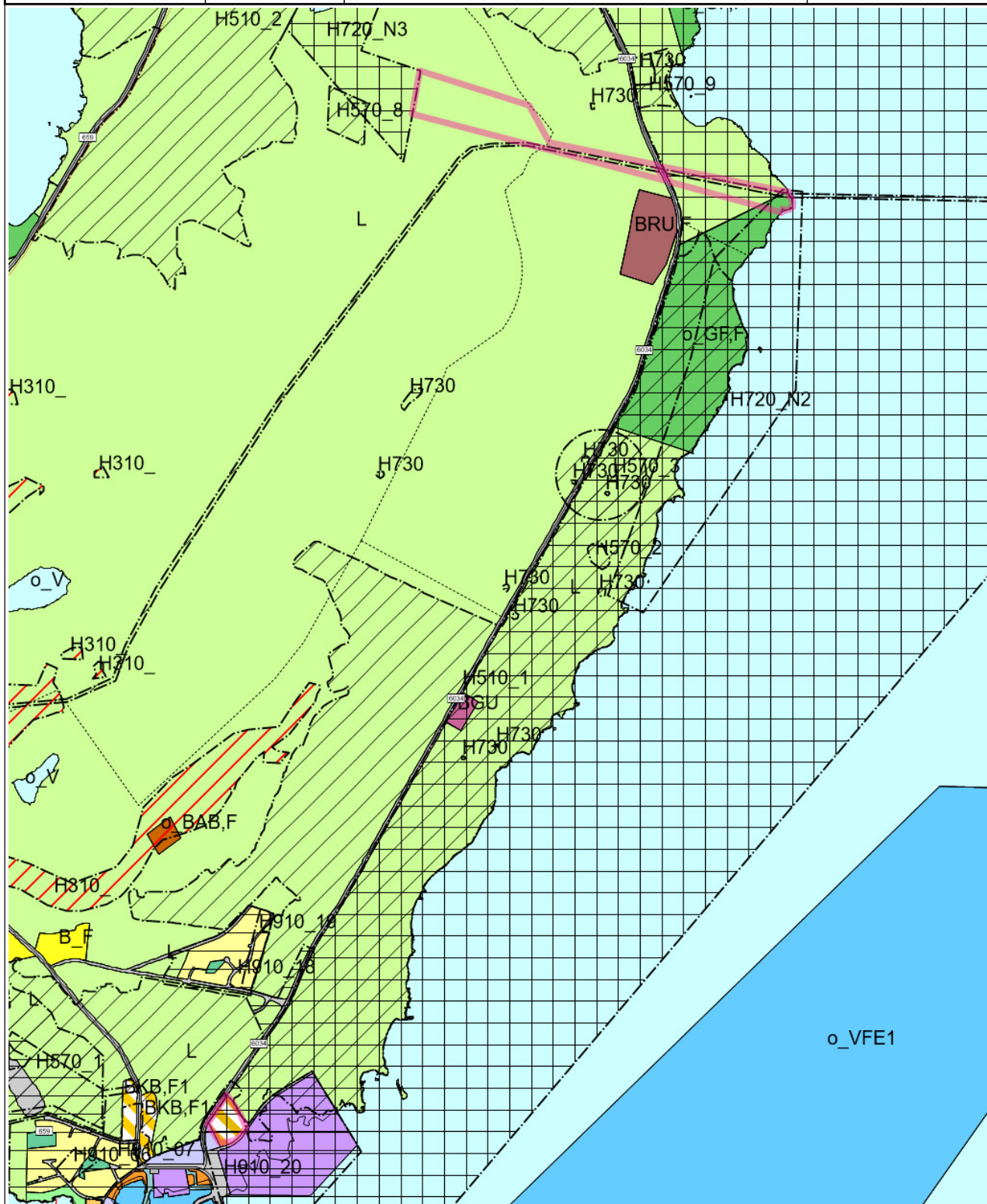
Eiendom: Gnr: 814 Bnr: 80 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nyvegen 19  
6295 MYKLEBUST, m.fl.

Annen info:



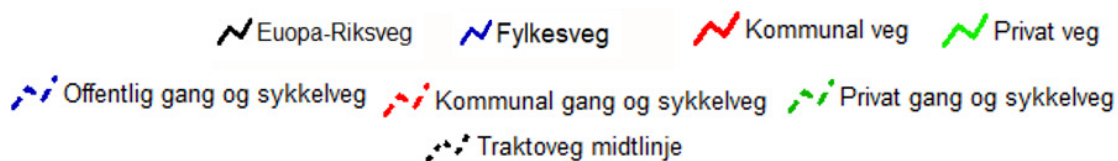
Målestokk  
1:15500



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                       |                                                                                       |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|    | Fylkesvegboks                                                                                                                                 |    | N50 Kystkontur                                                        |    | KpOmråde kommunedelplan gjeldende                                             |
|    | Hovedveg - På bakken - Nåværende                                                                                                              |    | Hovedveg - Tunnel - Fremtidig                                         |    | Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig                                       |
|    | Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende                                                                                                        |    | Farled - Nåværende                                                    |    | Grense for arealformål                                                        |
|    | Grense for angitt hensynsoner                                                                                                                 |    | Grense for båndleggingssoner                                          |    | Grense for detaljeringssoner                                                  |
|    | Grense for faresoner                                                                                                                          |    | Hensyn landbruk                                                       |    | Bevaring kulturmiljø                                                          |
|                                                                                     | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                                                                                          |    | Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende                        |    | Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende                             |
|    | Ras- og skredfare                                                                                                                             |    | Boligbebyggelse - Nåværende                                           |    | Fritidsbebyggelse - Nåværende                                                 |
|    | Forretninger - Nåværende                                                                                                                      |    | Næringsbebyggelse - Nåværende                                         |    | Andre typer anlegg - Nåværende                                                |
|    | Uteoppholdsarealer - Nåværende                                                                                                                |    | Gravplass - Nåværende                                                 |    | Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende |
|   | Boligbebyggelse - Fremtidig                                                                                                                   |   | Råstoffutvinning - Fremtidig                                          |   | Andre typer anlegg - Fremtidig                                                |
|  | Kombinert bebyggelse og anlegg                                                                                                                |  | Veg - Nåværende                                                       |  | Havn - Nåværende                                                              |
|  | Parkering - Nåværende                                                                                                                         |  | Grønnstruktur - Nåværende                                             |  | Friområde - Fremtidig                                                         |
|  | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |  | Ferdsl - Nåværende                                                            |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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.

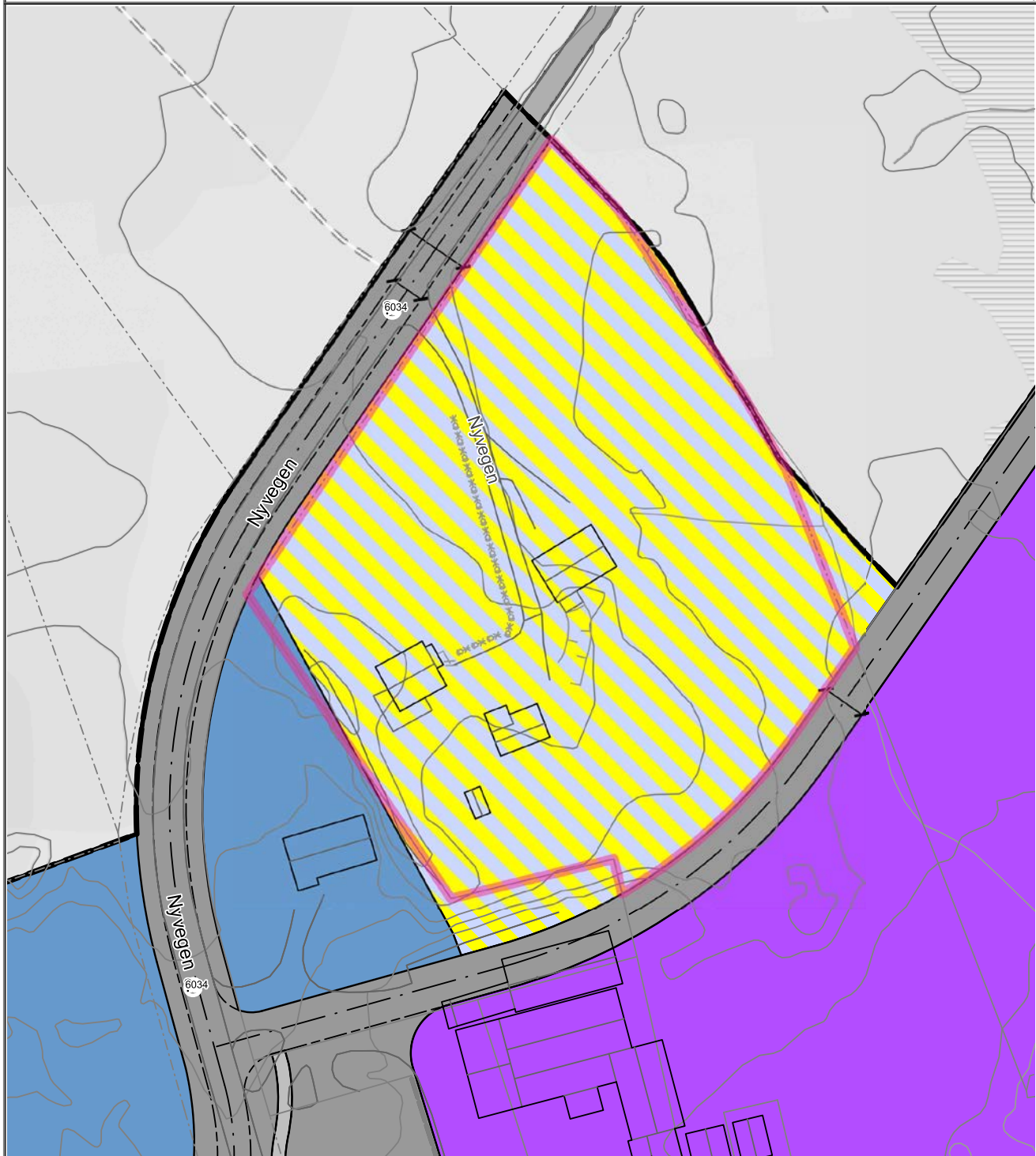
**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/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.

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |

|                                                                                   |                                                |          |         |        |                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------|---------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b>                          |          |         |        |  |        |
|                                                                                   | Eiendom:                                       | Gnr: 814 | Bnr: 80 | Fnr: 0 |                                                                                     | Snr: 0 |
|                                                                                   | Adresse: Nyvegen 19, 6295 MYKLEBUST, med flere |          |         |        |                                                                                     |        |
| Hj.haver/Fester:                                                                  |                                                |          |         |        |                                                                                     |        |
| <b>ÅLESUND<br/>KOMMUNE</b>                                                        | Dato: 2/6-2026 Sign:                           |          |         |        | Målestokk<br>1:1000                                                                 |        |



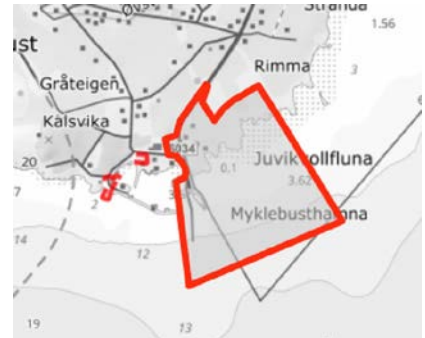
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Tilbake til søk ?

## Myklebust næringsområde - gbnr. 814/290 mfl.

Planlegging igangsatt

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Nasjonal ArealplanID | 1508 2023007362                     |
| Plantype             | Detaljregulering                    |
| Planbestemmelse      | Planbestemmelser både kart og tekst |
| Vertikalnivå         | På grunnen/vannoverflate            |
| Lovreferanse         | PBL 2008                            |
| Planomriss           | På grunnen/vannoverflate            |



Kartlag: Vertikal  
Reguleringsplan under arbeid På gr

Stort kart Tegnforklaring

PLANDOKUMENTER(0) ? PLANBEHANDLINGER(1) ? RELASJONER(0) ? DISPENSASJONER(0) ? SAKSFA

| Saksnummer                        | Dato ↓      | Posisjon  | Planbehandlingstype                     | Navn                              |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| 2023/7362                         | 05.01.2024  |           | Kunngjøring og varsling av planoppstart | Varsel om oppstart 5.1 - 2.2.2024 |
| PLANBEHANDLINGSDOKUMENTER AKTØRER |             |           |                                         |                                   |
| Dato                              | Type        | Gjeldende | Tittel                                  |                                   |
| 03.01.2024                        | Kunngjøring |           | Varsel om oppstart                      |                                   |

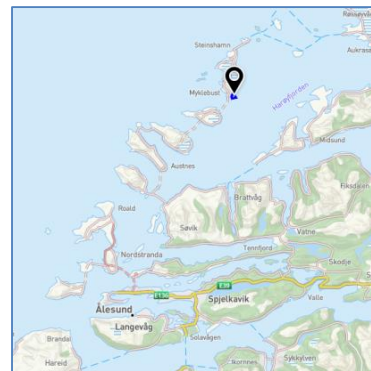
Til sektormyndigheter/ organisasjoner/ lag og foreninger  
I henhold til adresseliste (side 12)

Steinkjer 14.12.2023

## **VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID**

**Detaljregulering for Myklebust, landbasert fiskeoppdrett, gbnr. 814/ 290  
m.fl., Ålesund kommune  
PlanID: 2023007362**

Kystplan AS er engasjert av Ocean Gem AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for utvidelse av et nærings-/ industriområde ved Myklebust, helt sør på Harøya i Ålesund kommune (gnr. 814/ bnr. 290 m.fl.).



Figur 1: Oversiktskart (Kilde: kommunekart.no).



Figur 2: Planavgrensning (Kilde: gislink.no).

### **Hensikt**

Hensikten med planarbeidet er å regulere for et landbasert anlegg for oppdrett av laks.

Parallelt med planarbeidet vil Åkerblå utarbeide dokumentasjonsgrunnlaget for en akvakultursøknaad.

### **Beskrivelse av planområdet**

Planområdet befinner seg ved Myklebust, helt sør på Harøya. Harøya er myrlendt og stort sett låg; bare den sørligste delen av øya når over 25 moh. Høyest er Harøyburet som er 156 moh. (Kilde: Store Norske Leksikon). Vest for planområdet finner vi Myklebust hamneområde som huser både en småbåthavn og en fiskerihavn. Frem til 2022 var det også en fergekai ved Myklebust – Harøya fergeleie. Denne er nå lagt ned som følge av at Harøya fikk fastlandsforbindelse gjennom Nordøyvegen i 2022. Dette har ført til en kraftig reduksjon av trafikkmengden langs Nyvegen og Myklebustvegen.

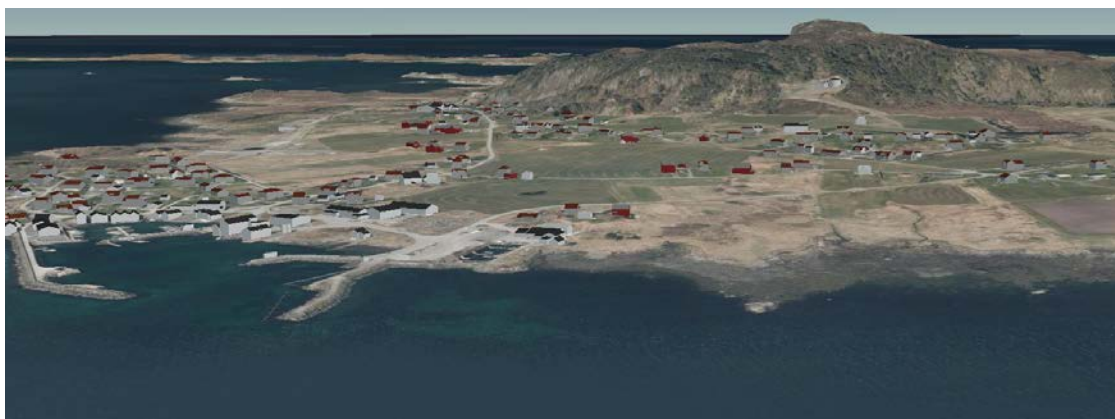
Planområdet består for det meste av utmark, og areal i sjø. I den vestligste delen av området der det planlegges nytt næringsområde, står det to naust. Videre østover fremstår området som utmark. Vest for de to naustene og det aktuelle fremtidige næringsområde, finner vi Myklebust Hvalprodukter AS som driver med foredling av hval. Her finnes det også et lengdestrømsbasseng, som tidligere har vært benyttet til østersoppdrett. Vest for dette er det en parkeringsplass eid av kommunen, Nyvegen, Myklebustvegen, samt det nedlagte fergeleie på Myklebust. Vest for Nyvegen og nord for Myklebustvegen er det en ubebygd eiendom (Gbnr. 814/130), som har vært i bruk til steinbrudd. Følger man Nyvegen nordover fra dagens næringsområde er det ett småbruk som i dag benyttes som en fritidseiendom. Denne eiendommen grenser til regulert industriområde. Videre nordover er det ingen annen bebyggelse langs denne veien før man kommer til krysset Nyvegen/ Solbakkvegen. Nord i område er det noe landbruksjord, som berøres av planavgrensningen.

Det arealet som ønskes regulert til nærings/ industriområde, har per i dag ingen veiadkomst. Gjeldende reguleringsplan viser en veiadkomst inn til området fra Nyvegen i vest. Dagens bebyggelse på området bidrar til at dette kan være en mindre aktuell løsning.

Utfra ortofoto og lokalkunnskap fra tiltakshaver, er sjøarealet som er avsatt til industriområde i gjeldende reguleringsplan svært grunt. Mye av området faller tørt på fjære sjø, samt at det er noen små holmer og skjær. På bakgrunn av dybdemålinger med ekkolodd, må man et godt stykke ut i sjø for å oppnå ca. 10 meters dybde. Eksisterende fergekai samt området rundt molo, har trolig ikke en minimums dybde på 10 meter.



Figur 3: Ortofoto over området, med planavgrensning (Kilde: gislink.no).



Figur 4: 3D illustrasjon av området (Kilde: kommunekart.no).

### **Saksgang så langt**

Oppstartsmøte ble avholdt med Ålesund kommune 03.10.2023. Planforslaget har blitt tildelt planID: 2023007362.

Etter oppstartsmøte er det gjort justeringer av det opprinnelige planinitiativet samt planavgrensningen (vedlegg 4a og 4b) for å imøtekomme kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøte. Som følge av dette ble veiadkomstalternativt 4 i nord tatt ut. I tillegg er planområdet utvidet på land til å omfatte gbnr. 814/ 130, samt en utvidelse av planområdet i sjø. Dette er avklart med Ålesund kommune og tatt inn i referat fra oppstartsmøte. Disse endringene er beskrevet i vedlegg 4c og 4d. Samtidig er opprinnelig ROS-analyse oppdatert på bakgrunn av disse endringene (vedlegg 4e). Med disse justeringene er det totale planområdets størrelse på ca. 319 daa.

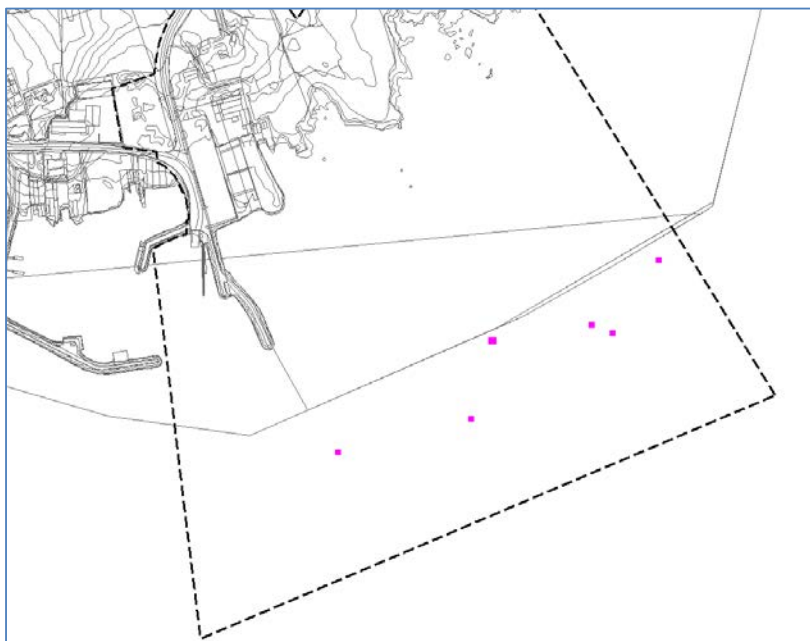
### Planlagte tiltak



Figur 5: Justert alternativ skisseløsning etter oppstartsmøte.

### Utfylling i sjø og havneforhold:

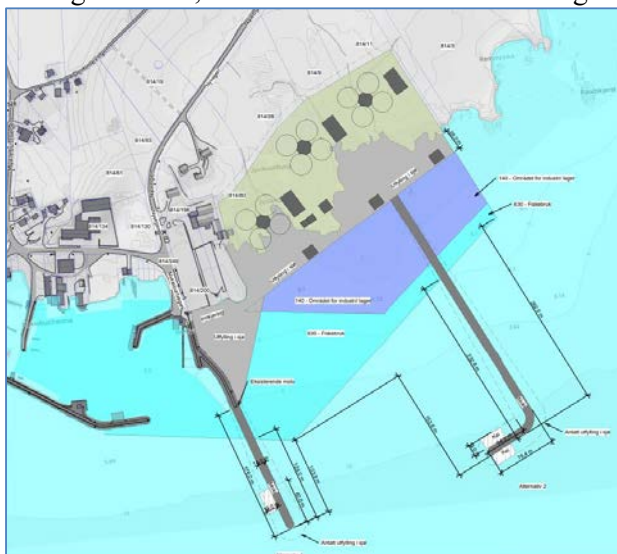
Et sentralt tema for et landbasert oppdrettsanlegg, er å ha gode havneforhold i umiddelbar nærhet til anlegget. Det meste vil bli transportert inn til og ut av anlegget ved hjelp av store båter (smolt, fôr og slakteferdig fisk). Det mest hensiktsmessige for driften av anlegget vil være å ha en kai liggende rett utenfor anlegget. Brønnbåter krever en minimums dybde ved kai på ca. 10 meter for å kunne laste og losse fisk. Med utgangspunkt i dagens dybdeforhold på stedet, kan det se ut som at en må et godt stykke ut i sjøen for å kunne etablere en kai med minimum 10 meters dybde. Da bunnforholdene ikke er undersøkt, kan det være mulig å få etablert en kai-løsning nærmere land ved hjelp av mudring. For å skjerme kaia for østaværet, vurderes det som nødvendig med en molo lengst mot øst.



Figur 6: Rosa punkt viser hvor det er minimum 9 m. dybde (Målt med ekkolodd).

Som et alternativ til en slik løsning er Ocean Gem i dialog med fylkeskommunen om kjøp av det nedlagte fergeleie. Dette er en godt skjermet havn. Utfordringen med denne fergekaia er at den per i dag ikke har tilstrekkelig dybde for å kunne ta imot brønnbåter, samt at avstanden til anlegget kan innebære et eget frakt-ledd. Sistnevnte kan medføre store begrensninger for å oppnå rasjonell drift på anlegget, avhengig av hvilke fraktløsninger som kan etableres/benyttes. Hvis denne løsningen skal være aktuell, er man avhengig av å mudre for å oppnå større seilingsdybde ved fergeleiet, samt utfylling i sjø øst for dagens fergeleie/ molo for å sikre direkte adkomst til anlegget.

Det er også utarbeidet skisser som viser et mindre omfang av utfylling i sjø for næringsområdet, med to alternative havneløsninger med molo ut i sjø



Figur 7: Skisseløsning som viser to alternative havnemuligheter med molo, samt mindre utfylling i sjø. Skissen er også å finne som vedlegg (Kilde: Artec Aqua AS/ Norconsult AS).

På nåværende tidspunkt er det usikkert hvilken kai-/ havneløsning som vil være aktuell. Derfor er det også usikkerhet i forhold til hvor store tiltak i sjø (utfylling/ kai på påler/ flytebrygge etc.) som er nødvendig.

På Fjortoft ligger det ca. 150 000 m<sup>3</sup> med tunellmasser. Det er gjort en avtale med fylkeskommunen som eier disse massene, om å kunne benytte disse for utfylling i sjø. I tillegg har tiltakshaver tilgang på potensielt 30 000 m<sup>3</sup> med steinmasser fra eventuell mudring i Steinshamn.

Skisseløsningen som vises i figur 5 innebærer en utfylling i sjø på ca. 70 daa. for å etablere nytt næringsområde og dypvannskai. Det meste av arealet som tenkes utfyllt i sjø befinner seg innenfor det som er avsatt til industri i gjeldende reguleringsplan. Med utgangspunkt i denne skissen foreslås det ytterligere utfylling av 25 daa. i sjø, i tillegg til det arealet som allerede er planavklart. De alternative havneløsningene i figur 7 viser et mye mindre omfang av tiltak i sjø.

### Adkomstveg:

I gjeldende reguleringsplan er det tegnet inn adkomstveg til det fremtidige næringsområdet fra vest (Adkomst Alt. 1 i fig.5). Denne går kloss inntil eksisterende næringsaktør. Eiendommen adkomstveien er tegnet inn på, eies også av samme næringsaktør. Med utgangspunkt i dette, vurderes den regulerte adkomstvegen som en mindre aktuell løsning for det nye næringsområdet. På bakgrunn av dette foreslås tre alternative adkomstveger som planlegges vurdert i det videre arbeidet. Samtlige har avkjørsel fra Nyvegen.

Adkomst alternativ 2 i figur 5, benytter eksisterende adkomst til fritidsbebyggelsen på gbnr. 814/80. Det er foreløpig usikkert om en slik løsning vil kunne aksepteres av grunneier. Dersom dette skulle vise seg å bli en ønsket løsning, vil det bli opprettet dialog med grunneier.

Adkomst alternativ 3 i figur 5, forutsetter ny avkjørsel fra Nyvegen til gbnr. 814/28.

Adkomst alternativ 4 i figur 5, forutsetter ny avkjørsel fra Nyvegen helt i sør ved det nedlagte fergeleie. En slik løsning innebærer utfylling i sjø, øst for dagens molo.

### Planlagte bygg/anlegg:

Anlegget skal i utgangspunktet bygges over havoverflaten, men skal legges så lavt som mulig i henhold til regelverket. Det planlegges med tre byggetrinn. Første byggetrinn er å etablere en produksjonslinje, med 4 fisketanker med tilhørende anlegg (sjøpumpestasjon og teknisk bygg) samt tilkomstvei. I tillegg vil det etableres ett fórlager som skal betjene hele området, samt ett kontor og personalbygg.

Fisketankene planlegges med en høyde på ca. 10,3 m over terrenget. Disse planlegges med tak, og det vil være behov for gangbane, gjerde og transportsystem for fôr på toppen av karene. Det forventes at en byggehøyde på 13 m over planert terreng vil være tilstrekkelig.

Hver fisketank har en diameter på 28 m. og et volum på ca. 5000 m<sup>3</sup>. De øvrige byggene med unntak av fórlageret, planlegges som en-etasjes bygg med flate tak. For fórlageret vil det være viktig med en god høyde. Her ønskes det mulighet for inntil 20 meters byggehøyde.

Teknisk bygg har en grunnflate på ca. 570 m<sup>2</sup>. Sjøpumpestasjon har en grunnflate på ca. 230 m<sup>2</sup>. Fôrlageret har en grunnflate på ca. 200 m<sup>2</sup>. Kontor og personalbygget har en grunnflate på ca. 210 m<sup>2</sup>.

Byggetrinn 2 og 3 vil være lik, gjennom å etablere en ny produksjonslinje med 4 fisketanker hver, med tilhørende sjøpumpestasjon og teknisk bygg.

Hvert byggetrinn vil innbefatte ett inntakspunkt for sjøvann samt avløpsanlegg med rensing i henhold til gjeldende krav.

I tillegg planlegges det etablert et eget administrasjonsbygg på gbnr. 814/130. Dette tenkes bygd med en grunnflate på ca. 150 m<sup>2</sup> og i 2 etasjer. Dette administrasjonsbygget vil ikke bli etablert før tidligst i byggetrinn 2, som tentativt er planlagt rundt 2030.

### **Planavgrensningen**

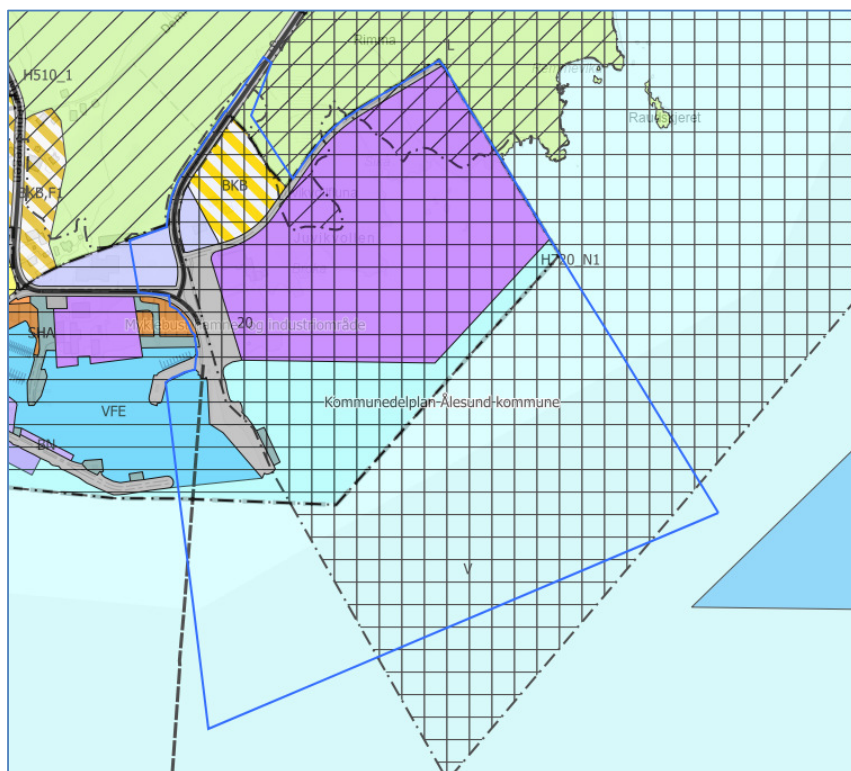
Planavgrensningen på land følger i hovedsak eksisterende eiendomsgrenser. Der plangrensen ikke følger eiendomsgrense, er dette gjort for å muliggjøre vurdering av alternative adkomstløsninger til det nye næringsområdet fra Nyvegen i nordvest. Planavgrensningen i sjø er trukket såpass langt ut for å være sikker på at man kan regulere en egnet havneløsning for anlegget.

Planavgrensningen vises i figur 2, 3, 5 og 8 i tillegg til eget vedlegg.

### **Eksisterende planformål**

Arealbruken i området er styrt av følgende godkjente planer:

- Kommunedelplan Sandøy (25.06.2015)
- Detaljplan Myklebust hamne og industriområde (25.04.1991) PlanID: 15461991001.



Figur 8: Planavgrensning og gjeldende planstatus (Kilde: gislink.no).

#### Kommunedelplan:

Det aktuelle området er i KDP avsatt til formål BN (næringsvirksomhet), BKB (Kombinert bebyggelse og anleggsformål) LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag), SV (Veg) og BF (Forretninger).

Arealet i sjø er avsatt til formål V (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone), VFE (Ferdseil) og SHA (Havn)

For store deler av arealet på land og i sjø innehar kommunedelplanen en bestemmelse om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Dette henviser til reguleringsplan for Myklebust hamne- og industriområde.

Tilnærmet alt areal innenfor LNRF-området samt deler av arealet som er avsatt til næringsvirksomhet, befinner seg innenfor hensynssone for landbruk. Så å si hele arealet på land og i sjø er båndlagt etter lov om naturvern.

#### Reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan for størsteparten av området er Myklebust hamne- og industriområde. Formålet er industri. Bestemmelsene åpner for industri i tilknytning til havbruk/ fiskeoppdrett, landbasert fiskeoppdrett. Det aktuelle arealet på land er avsatt til følgende formål:

- Industriområde
- Kombinert bolig og forretning
- Forretning

- Kjøreveg/ molo/ fergekai
- Gangveg/ fortau

Arealet i sjø er regulert til trafikkareal i sjø.

Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet:

Noe lenger mot vest, innenfor eksisterende planavgrensning til Reguleringsplan for Myklebust hamne- og industriområde er det igangsatt detaljregulering for Myklebust småbåthamn (Plan ID: 2020000829).

Konsekvensutredning

Gjeldende reguleringsplan er fra 1991, og er videreført i kommunedelplanen. Konsekvensene av etablering av oppdrett på land, eller utvidelse av næringsareal på land eller i sjø er ikke vurdert hverken i kommunedelplan eller i reguleringsplan.

Planarbeidet omfattes av KU-forskrift vedlegg II, punkt 11 k): «Deponi for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000m<sup>3</sup> masse.»

Planlagte tiltak er vurdert opp imot kriteriene i § 10 i KU-forskriften. Det vil være nødvendig med konsekvensutredning av følgende tema:

- Landskap (landskapsanalyse for å vurdere konsekvensene for en større utfylling i sjø samt bygningsmessige tiltak)
- Naturmangfold på land og i sjø (Vernet natur/ naturtyper/ funksjonsområder for arter)
- Kulturminner
- Landbruk (dersom LNFR-områder blir berørt)
- Flom- og skredfare (Stormflo og havnivåstigning, bølgepåvirkning og grunnforhold)

Disse temaene, som foreslått i planinitiativet, er vurdert som tilstrekkelig av Ålesund kommune. KU'en kan inngå som en del av planbeskrivelsen, og at det tydeliggjøres hva som er KU-tema og hva som er øvrige utredningstema.

Spesielle utredningstema

I oppstartsmøtet kommenterte kommunen følgende tema som viktige planfaglige tema for planarbeidet:

- Planen må svare ut punkt 4.3.5 i KDP og vurdere om området egner seg til oppdrett.
- Det må komme tydelig fram hvilke vurderinger som er gjort rundt plassering av anlegget her, mot andre mulige lokaliteter.
- Ønskelig at plangrensen holdes nært opp til gjeldende plan (regulert industriareal). Det skal søkes løsninger som krever minst mulig utfylling.
- Kommunen ser bruk av det gamle fergeleie som den mest skånsomme havneløsningen. Dette vil kunne begrense behovet for utfylling.
- Det skal sikres faseinndeling for utfylling, og at det fylles ut etter behov og ikke for å ha framtidig areal tilgjengelig. Det skal synliggjøres konkrete behov for arealet, før utfylling og strandsonen skal holdes «urørt» så lenge som mulig. Dette må sikres med rekkefølgebestemmelser i plan.
- Anbefaler å benytte alternativ 1 eller 2 som tilkomst til området, av hensyn til landbruksinteresser. Det må også sikres en ekstra veg ut av området («nødutgang»).

---

Side:

9 av 12

- Det må vurderes om det er krav til anlegg ved konsesjonssøknad som må tas høyde for i plan.
- Krav til anleggsplan
- Det skal reguleres etter reelt behov- ikke for mest mulig fleksibilitet. Dersom oppdrett på land blir forkasta før utbygging, vurderer kommunen det som lite aktuelt å ha annen type næring/industri innenfor området, som ikke er avhengig av direkte kontakt med sjø og kaianlegg.
- Trafikksikkerhet
- Jordvern og landbruksfaglige vurderinger
- Kartlegging av naturmangfold i sjø og på land.
- Planarbeidet må avklare hvordan SEFRAK-registrerte naust og våningshus skal håndteres. Fylkeskommunen og Bergen sjøfartsmuseum må ta stilling til behovet for arkeologiske registreringer på land og i sjø.
- Hensynet til omgivelser, grønnsstruktur og friluftsinnteresser, strandsone.
- Veg- og vegtekniske forhold, trafikksikkerhet og renovasjon.
- Vann, avløp og overvannshåndtering.
- Støy og støv/ forurensning.
- Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse

### **Foreløpig ROS-analyse**

Det er gjennomført en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse der tilgjengelige databaser på nett er gjennomgått. Dette arbeidet identifisert 8 hendelser som faller innenfor gul risiko, og 4 hendelser som faller innenfor rød risiko. Disse er som følger:

- Store nedbørsmengder:  
Området har en naturlig god avrenning til sjø. Planarbeidet må sikre tilstrekkelig overvannshåndtering. Dette vil løses gjennom utarbeidelse av VAO-plan. Det må også avsettes tilstrekkelig med areal for snøopplag ifm. brøyting.
- Andre forhold/ vær- fenomener (lynedslag, bølgepåvirkning): Havneforholdene må utredes både i forhold til vind, bølgepåvirkning og strømforhold.
- Flom/ overvann (lokale forhold): Det må utarbeides en VAO-plan som tar tilstrekkelig hensyn til overvannsforhold.
- Stormflo: Eventuelle bygningsmessige tiltak som kan bli påvirket av stormflo, må dimensjoneres og konstrueres slik at de vil tåle dette.
- Kvikkleire, løsmasseskred: Det vil bli gjennomført geoteknisk vurdering tidlig i planarbeidet for å avdekke eventuelle behov for grunnundersøkelser.
- Naturmiljø: Det vil bli gjennomført kartlegging av naturmangfold i sjø og på land.
- SEFRAK-registrerte bygg: Planprosessen vil avklare hvordan de SEFRAK-registrerte naustene vil bli håndtert.
- Stabilitet i byggegrunn: Dette vil avklares gjennom geoteknisk vurdering/undersøkelse.
- Havn, kaianlegg, farled: Eventuelle behov for tiltak innenfor farledsareal må utredes med tanke på konsekvenser for sjøtrafikk.
- Støy og støv: Det vil være aktuelt å vurdere tiltak for å begrense støy og støv i forbindelse med anleggsarbeidet. Mulige tiltak kan være definerte driftstider for anleggsarbeidet, vanning for å redusere støv, nabovarsling i forbindelse med behov for sprengning etc. Dette må vurderes nærmere i planarbeidet. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som

angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, kap. 6 i T-1520 og kap. 6 i T-1442/2021, legges til grunn.

- Trafikksikkerhet i anleggsperioden: Det vil være aktuelt å vurdere tiltak for å redusere evt. negative konsekvenser for trafikk ifm. inntransport av masser. Mulig tiltak kan være å avklare tidspunkt for når slik transport kan foregå, utrede den best egnede vegtraseen for slik transport, skilting etc.
- Farer for utglidning av byggegrunn: Dette vil avklares gjennom geoteknisk vurdering/undersøkelse.

For en nærmere redgjørelse, vises det til vedlagte «Oppdatert ROS-analyse».

### Merknader/innspill på et tidlig tidspunkt.

Vi gjør oppmerksom på at arbeidet er nettopp startet, alt er på et foreløpig skissestadium. I forbindelse med oppstartsvarselet, vil det avholdes et åpent informasjonsmøte ved Finnøy Bryggehotelet den 24.01.24 kl. 1900.

Eventuelle merknader må leveres skriftlig **innen 02. februar 2024** til Kystplan AS, Postboks 4, 7239 Hitra eller til [jon@kystplan.no](mailto:jon@kystplan.no).

Hvis det skulle være noen spørsmål, kan du ta kontakt med Jon Birger Johnsen på telefon 99 53 46 61.

Med vennlig hilsen

### **Jon Birger Johnsen**

Seniorkonsulent Arealplan | Avd. Steinkjer  
MSc Naturressursforvaltning  
Mobil: +47 995 34 661



### Vedlegg:

1. Kart med planavgrensning, datert 14.12.23.
2. En alternativ skisse av tiltaket med utgangspunkt i opprinnelig planinitiativ datert 30.08.2023, utarbeidet av Kystplan AS.
3. En alternativ skisse av tiltak utarbeidet etter oppstartsmøte, utarbeidet av Artec Aqua/Norconsult AS.
4. Referat fra oppstartsmøte m/ følgende vedlegg
  - a. Planinitiativ, datert 30.08.2023
  - b. Plangrense med skisse, datert 24.08.2023
  - c. Beskrivelse av endringer, datert 06.12.2023

## Varsling om oppstart av planarbeid

- d. Justert plangrense og skisse, datert 05.12.2023
- e. Oppdatert ROS-analyse, datert 15.11.2023
- 5. SOSI-fil av planavgrensning

| Adresseliste sektormyndigheter/ organisasjoner/ lag og foreninger |                            |      |             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Statsforvalteren i Møre og Romsdal                                | Postboks 2520              | 6404 | Molde       | <a href="mailto:sfmrpost@statsforvalteren.no">sfmrpost@statsforvalteren.no</a>               |
| Møre og Romsdal fylkeskommune                                     | Fylkeshuset, Postboks 2500 | 6404 | Molde       | <a href="mailto:post@mrfylke.no">post@mrfylke.no</a>                                         |
| Statens vegvesen                                                  | Postboks 1010 Nordre Å     | 2605 | Lillehammer | <a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>                             |
| NVE Region Vest                                                   | Naustdalsvegen 1b          | 6800 | Førde       | <a href="mailto:nve@nve.no">nve@nve.no</a>                                                   |
| Kystverket                                                        | Postboks 1502              | 6025 | Ålesund     | <a href="mailto:post@kystverket.no">post@kystverket.no</a>                                   |
| Fiskeridirektoratet                                               | Postboks 185 Sentrum       | 5804 | Bergen      | <a href="mailto:postmottak@fiskeridir.no">postmottak@fiskeridir.no</a>                       |
| Nordvest Nett                                                     | Elling O. Wallbøes veg 12  | 6240 | Ørskog      | <a href="mailto:post@nvn.no">post@nvn.no</a>                                                 |
| Ålesund kommune                                                   | Postboks 152               | 6025 | Ålesund     | <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>             |
| Mattilsynet                                                       | Hamnegata 22               | 7714 | Steinkjer   | <a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>                     |
| Sjøfartsmuseet i Bergen                                           | Haakon Sheteligsplass 15   | 5007 | Bergen      | <a href="mailto:postsjofart@museumvest.no">postsjofart@museumvest.no</a>                     |
| Ålesund Brannvesen                                                | Sjømannsvegen 1B           | 6008 | Ålesund     | <a href="mailto:brannvesenet@aabv.no">brannvesenet@aabv.no</a>                               |
| Næringsforeningen - Ålesundregionen                               | Notenesgt. 1               | 6002 | Ålesund     | <a href="mailto:post@aalesund-chamber.no">post@aalesund-chamber.no</a>                       |
| Myklebust Småbåtlag                                               | Storerasmus-vegen 22       | 6295 | Myklebost   | <a href="mailto:myklebustsmabatlag@gmail.com">myklebustsmabatlag@gmail.com</a>               |
| Ornitologisk foreining                                            | Idrettsvegen 9             | 6413 | Molde       | <a href="mailto:post@birdlife.no">post@birdlife.no</a>                                       |
| Naturvernforbundet                                                | Rasta 4                    | 6630 | Tingvoll    | <a href="mailto:moreogromsdal@naturvernforbundet.no">moreogromsdal@naturvernforbundet.no</a> |
| Friluftsrådet                                                     | Idrettsvegen 2             | 6413 | Molde       | <a href="mailto:post@stikkut.no">post@stikkut.no</a>                                         |



Ålesund kommune

## Alle datasett (DOK)

### MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---------|-----|-----|-----|-----|
|---------|-----|-----|-----|-----|

|                        |     |    |   |   |
|------------------------|-----|----|---|---|
| 1508 - Ålesund kommune | 814 | 80 | 0 | 0 |
|------------------------|-----|----|---|---|

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

### Berørte datasett (21)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte](#)

[Løsmasser](#)

[Kulturminner - SEFRAK-bygninger](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

[Naturvernområder](#)

[Arter av nasjonal forvaltningsinteresse](#)

[Naturtyper - utvalgte](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Tilgjengelighet](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner](#)

[Dyrkbar jord](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Arter funksjonsområder](#)

[Vassdragsområde](#)

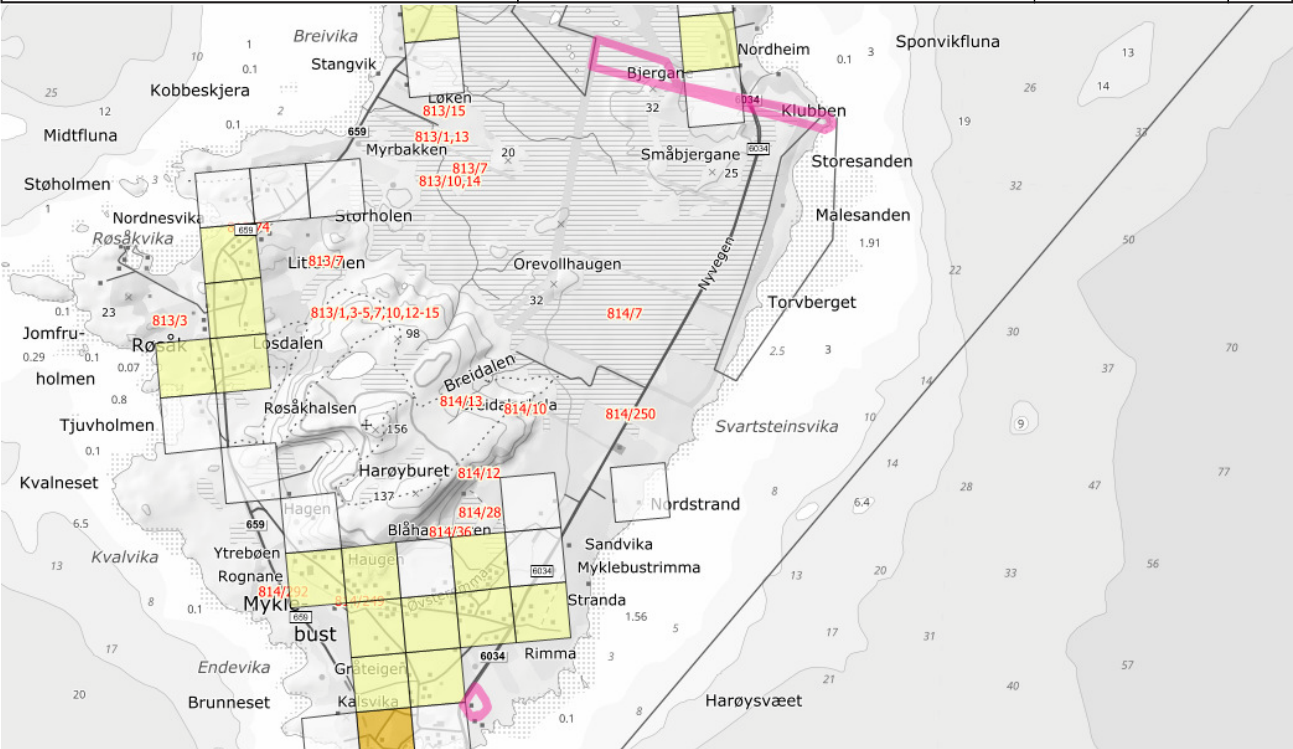
[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for kvikkleireskred](#)

# Befolkning

| Datasett                          | Kilde                  | Oppdatert dato |                      |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Befolkning på rutenett 250 m 2024 | Statistisk sentralbyrå | 2024-12-16     | <a href="#">Kart</a> |



|  | 1 - 6 innbyggere (<100 per km2) |  | 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2) |  | 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                     |                                 |                                                                                     |                                       |                                                                                       |                                           |
| Analysetema                                                                         |                                 | Antall                                                                              | Registrert                            | Ikke registrert                                                                       | Areal                                     |
| 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)                                                     |                                 | 2                                                                                   | x                                     |                                                                                       | 8004.08m <sup>2</sup>                     |
| 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)                                               |                                 | 1                                                                                   | x                                     |                                                                                       | 26.27m <sup>2</sup>                       |

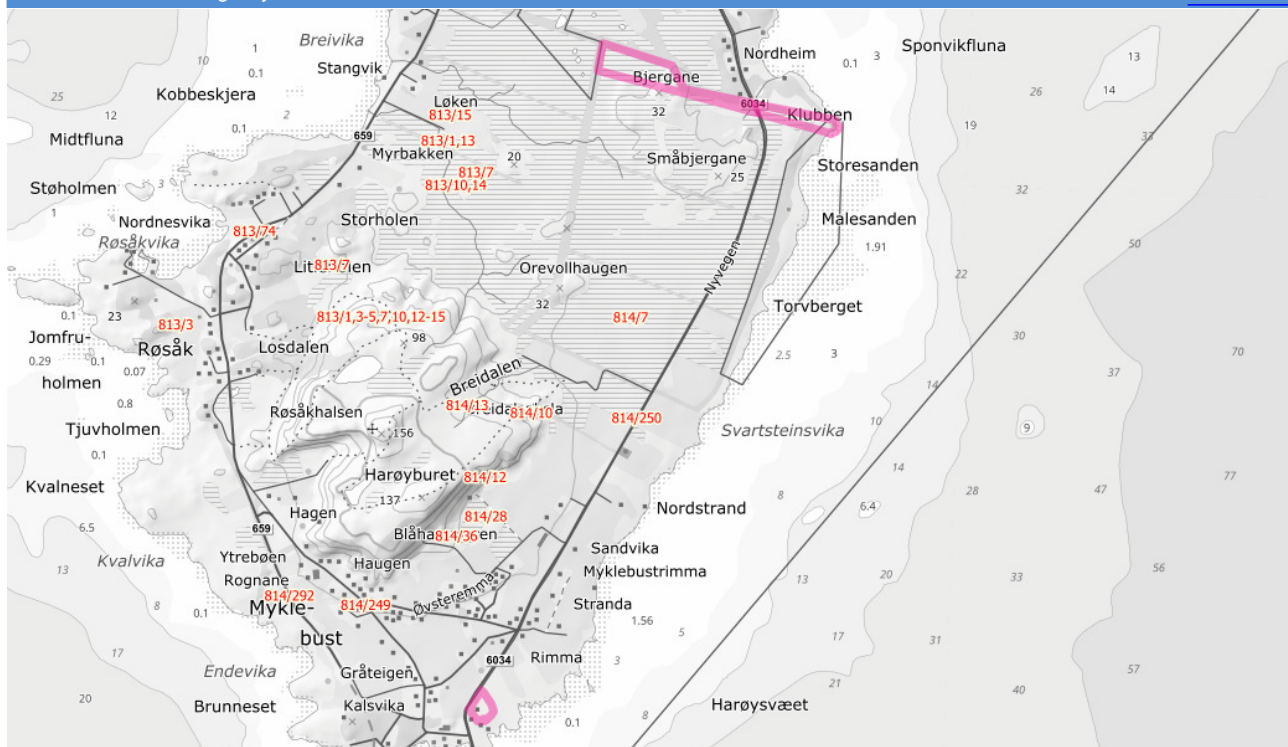
## Tema uten treff:

|                                                 |                                                |                                               |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)       | 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)   | 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2) |
| 625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2) | 1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2) |                                               |

## Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

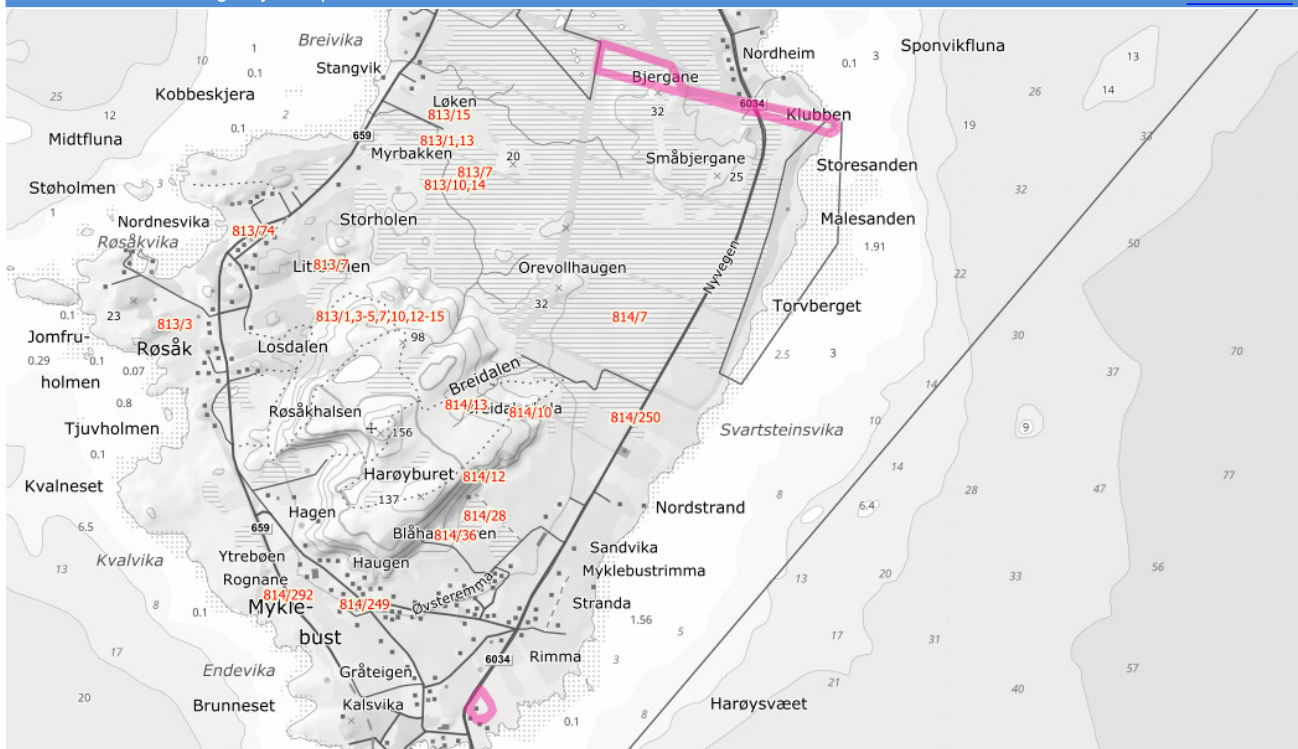
[Link til kart](#)



| Analysetema                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|------------------------------------|--------|------------|-----------------|-------|
| Dreneringslinjer tette stikkrenner | 10     | x          |                 |       |

### Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner



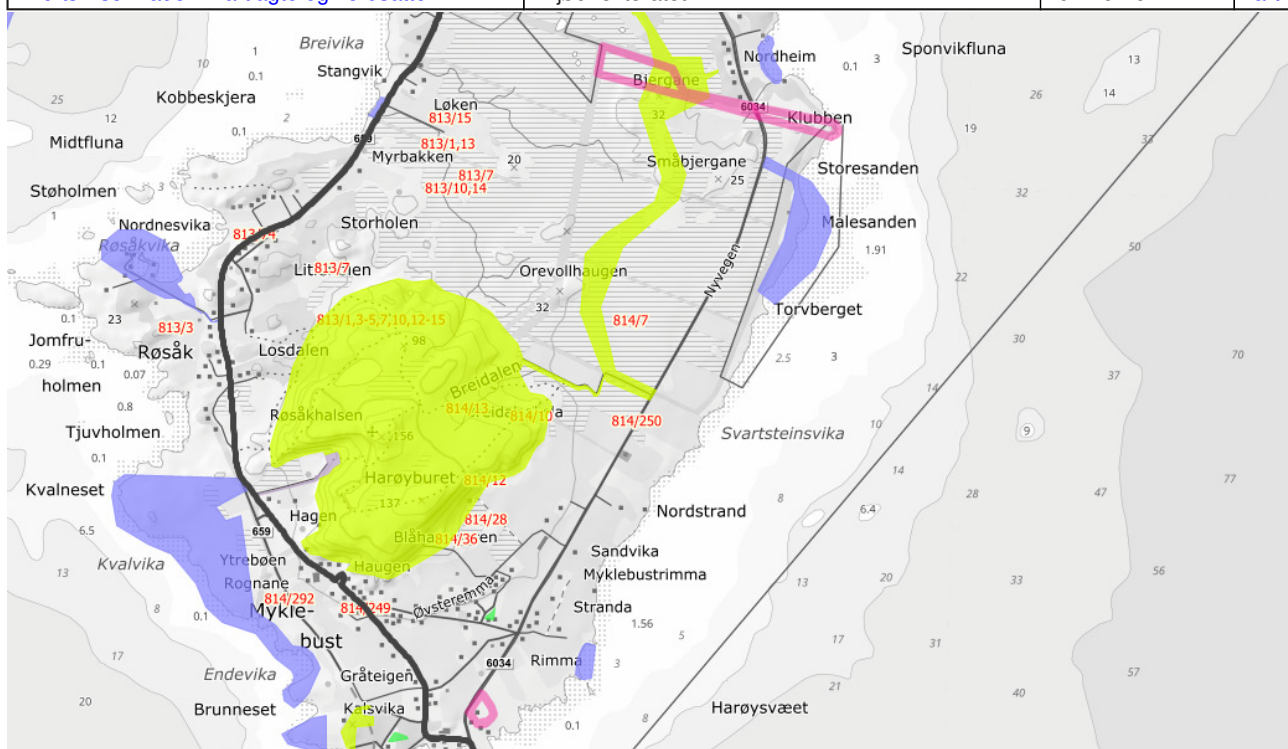
| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|-------|
| Dreneringslinjer åpne stikkrenner | 10     | x          |                 |       |

**Tema uten treff:**

Flomareal åpne stikkrenner



| Datasett                                     | Kilde             | Oppdatert dato |                      |
|----------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte | Miljødirektoratet | 2021-01-01     | <a href="#">Kart</a> |



|                                           |               |                            |
|-------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Sykkellrute                               | Nærturterreng | Leke- og rekreasjonsområde |
| Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag | Utfartsområde |                            |

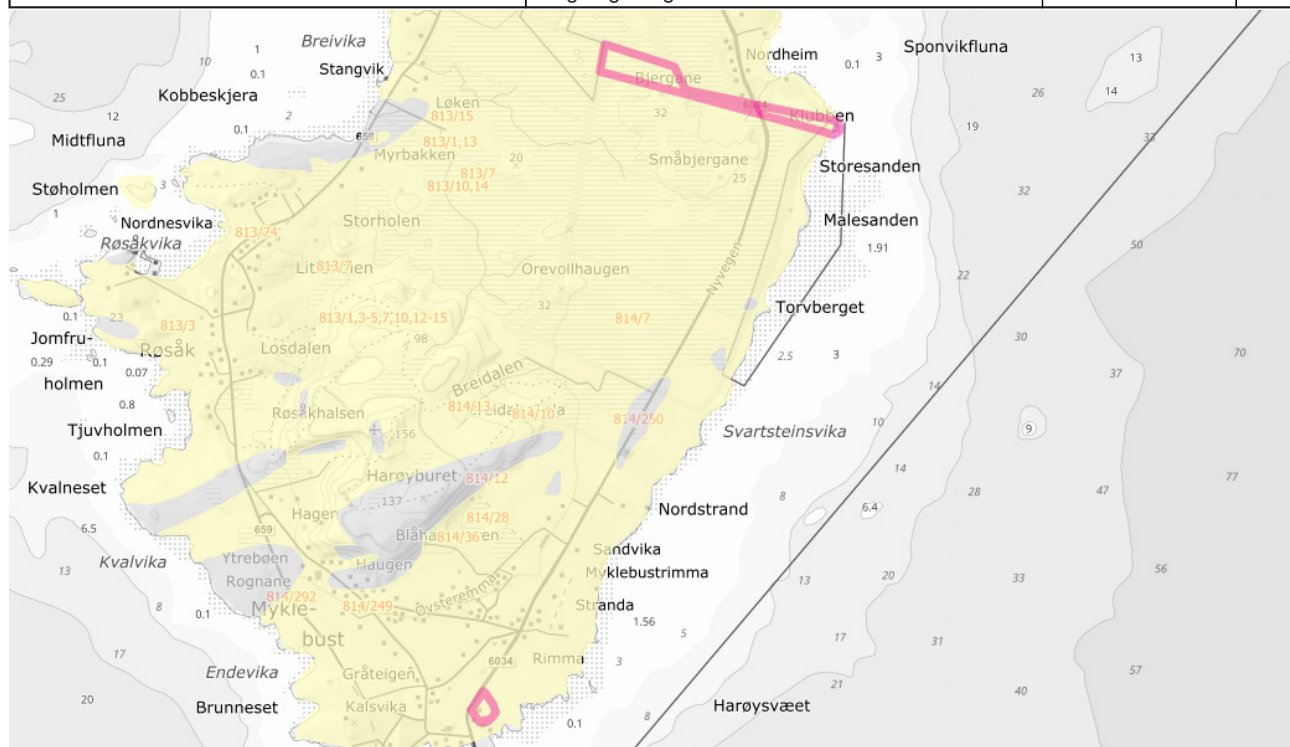
| Analyssetema  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|---------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Nærturterreng | 1      | x          |                 | 17095.67m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

|                                       |                          |                                           |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| Statlig sikra friluftslivsområde      | Fotroute                 | Sykkellrute                               |
| AnnenRute                             | Skiløype                 | Leke- og rekreasjonsområde                |
| Grønnkorridor                         | Marka                    | Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag |
| Jordbrukslandskap                     | Utfartsområde            | Store turområder med tilrettelegging      |
| Store turområder uten tilrettelegging | Særlige kvalitetsområder | Andre friluftslivsområder                 |
| Bestemmelsesområde mark               |                          |                                           |

## Geologi

| Datasett        | Kilde                          | Oppdatert dato |                      |
|-----------------|--------------------------------|----------------|----------------------|
| Radon aktsomhet | Norges geologiske undersøkelse | 2021-12-20     | <a href="#">Kart</a> |



Radon aktsomhet - Moderat til lav
  Radon aktsomhet - Usikker

| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1      | x          |                 | 78099.76m <sup>2</sup> |

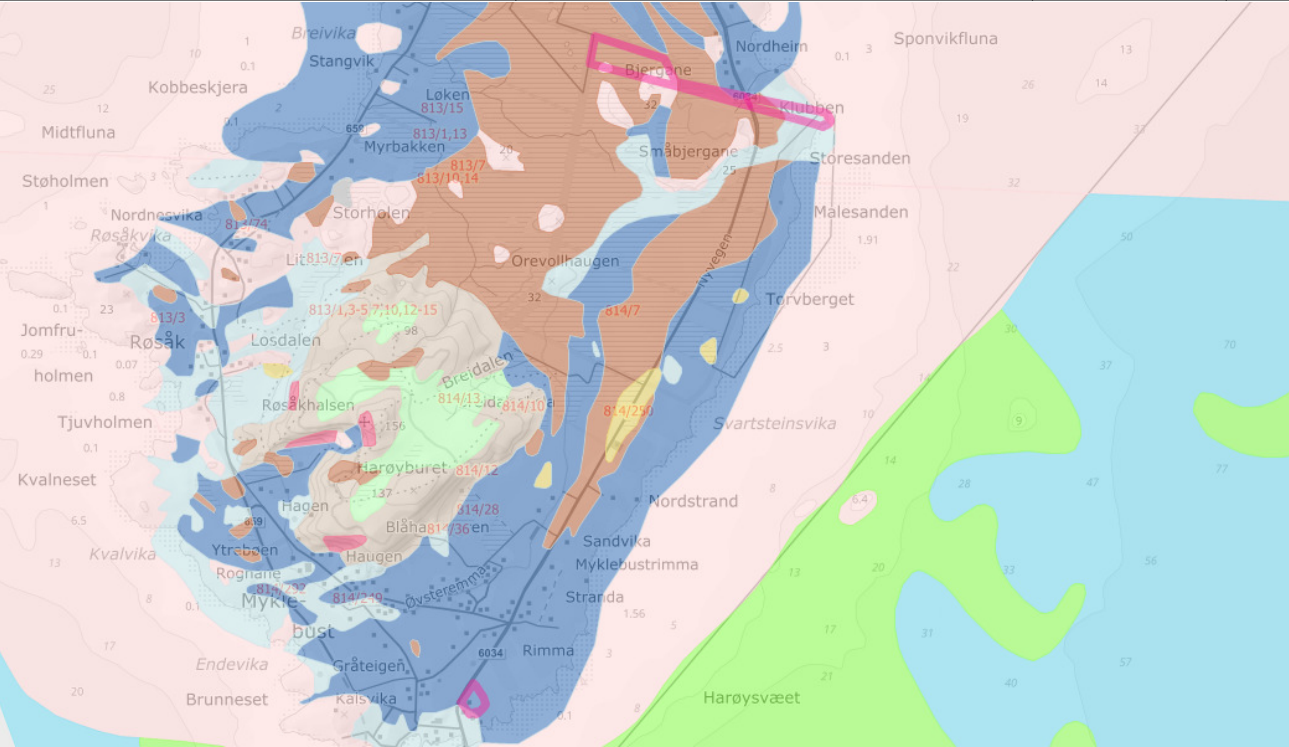
### Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

| Datasett  | Kilde                          | Oppdatert dato |      |
|-----------|--------------------------------|----------------|------|
| Løsmasser | Norges geologiske undersøkelse | 2024-06-22     | Kart |



|                                                                                                          |                                                                                                          |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">■</span> Løsmasser - Tykk morene                                             | <span style="color: lightgreen;">■</span> Løsmasser - Tynn morene                                        | <span style="color: lightblue;">■</span> Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke  |
| <span style="color: blue;">■</span> Løsmasser - Marin strandavsetning                                    | <span style="color: lightblue;">■</span> Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke | <span style="color: yellow;">■</span> Løsmasser - Vindavsetning                          |
| <span style="color: pink;">■</span> Løsmasser - Skredmateriale                                           | <span style="color: brown;">■</span> Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)                        | <span style="color: tan;">■</span> Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn |
| <span style="color: lightpink;">■</span> Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert | <span style="color: gray;">■</span> Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)                        |                                                                                          |

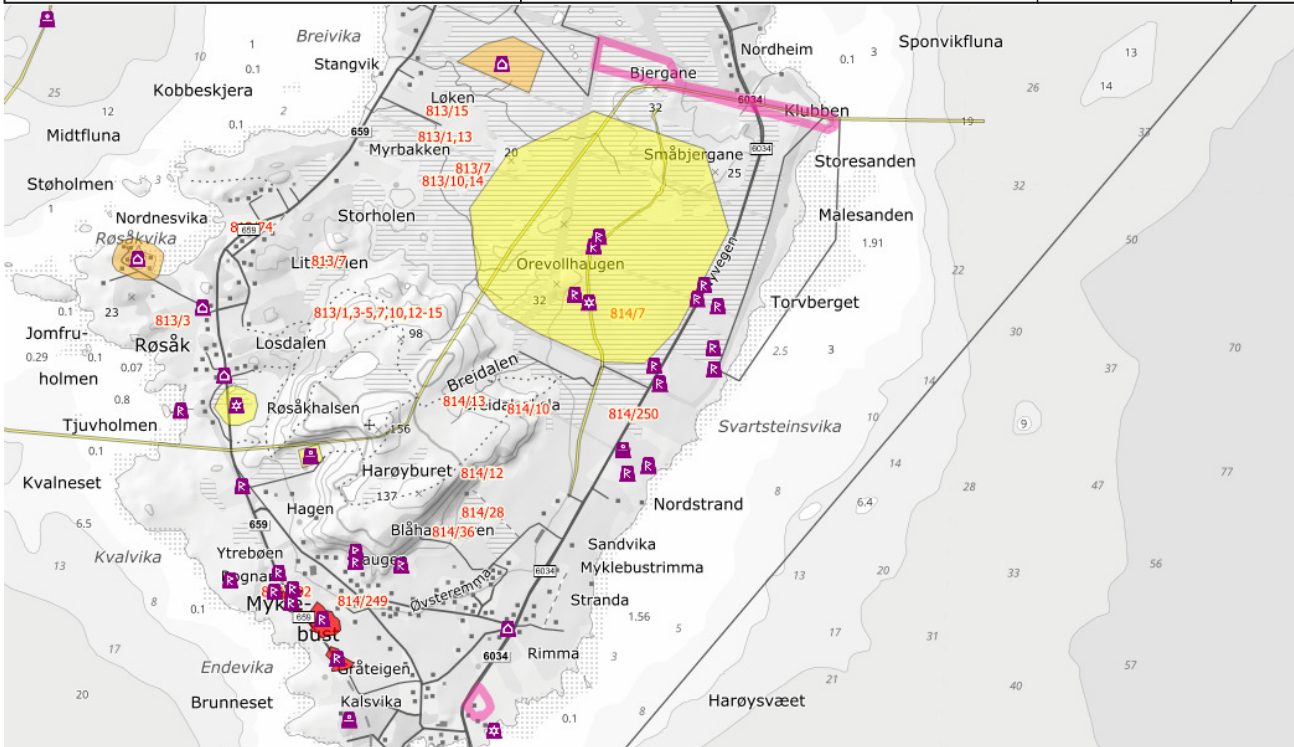
| Analysetema                                                     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-----------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Løsmasser - Marin strandavsetning                               | 2      | x          |                 | 9698.31m <sup>2</sup>  |
| Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke | 2      | x          |                 | 10952.86m <sup>2</sup> |
| Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)                    | 1      | x          |                 | 47824.1m <sup>2</sup>  |
| Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert | 3      | x          |                 | 11322.07m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                                                       |                                               |                                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert             | Løsmasser - Tykk morene                       | Løsmasser - Tynn morene               |
| Løsmasser - Randmorene                                | Løsmasser - Breelvavsetning                   | Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning |
| Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke        | Løsmasser - Elveavsetning                     | Løsmasser - Vindavsetning             |
| Løsmasser - Forvittringsmateriale                     | Løsmasser - Skredmateriale                    | Løsmasser - Steinbreavsetning         |
| Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn | Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale) |                                       |

## Kulturinner

| Datasett                                                 | Kilde          | Oppdatert dato |      |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | Riksantikvaren | 2026-05-30     | Kart |



-  Enkeltpinner - Fredet
  Enkeltpinner - Verneverdig
  Enkeltpinner - Listeført
-  Enkeltpinner - Ikke fredet

| Analysetema              | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Enkeltminner - Listeført | 1      | x          |                 | 7179.23m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

## Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

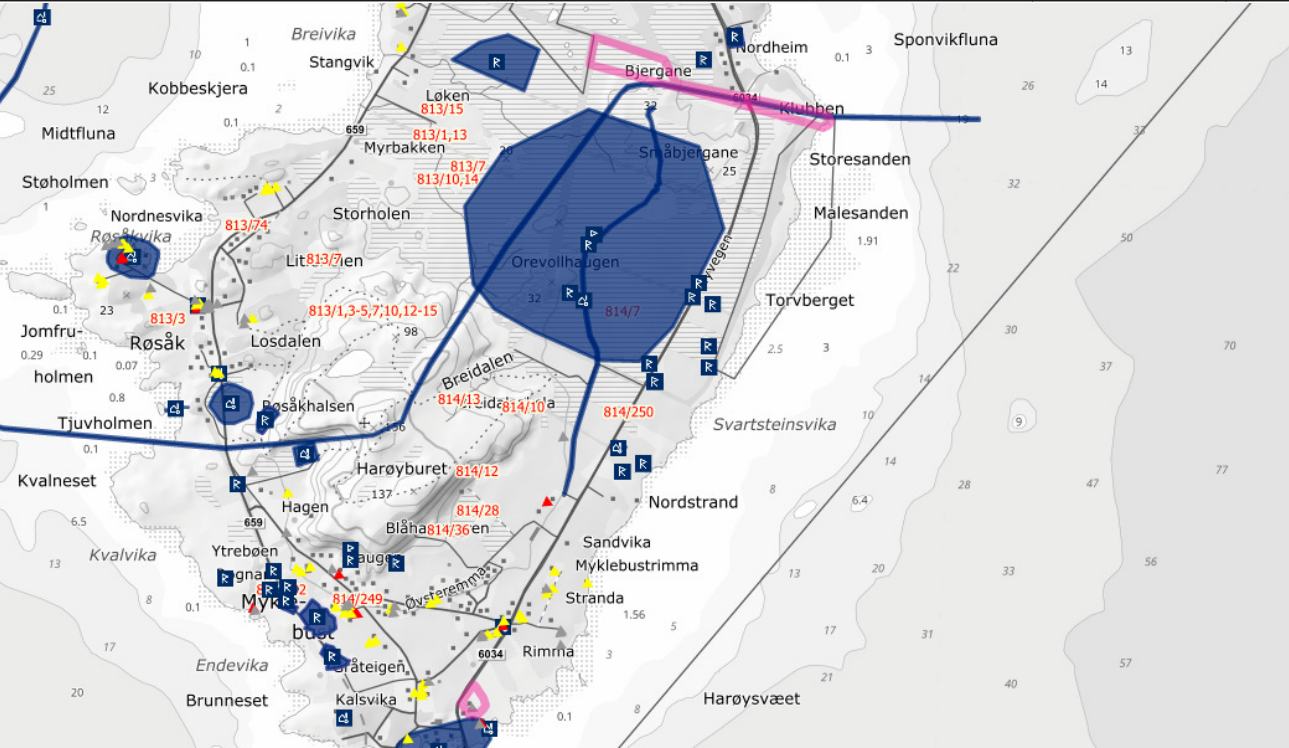
Enkeltminner - Ikke fredet

## Brannsmitteområder

## Verneverdige tette trehusmiljøer

## Kulturmiljøer

| Datasett                                                 | Kilde          | Oppdatert dato |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------|
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | Riksantikvaren | 2026-05-27     | <a href="#">Kart</a> |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | Riksantikvaren | 2026-05-30     | <a href="#">Kart</a> |



|                                          |                                |                                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| ▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt | ▲ Annet SEFRAK-bygg            | ▲ SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25 |
| ■ Lokalitet                              | ■ Kulturminner - Sikringssoner |                                                      |

| Analysetema                            | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt | 1      | x          |                 |                       |
| Lokalitet                              | 1      | x          |                 | 7179.23m <sup>2</sup> |

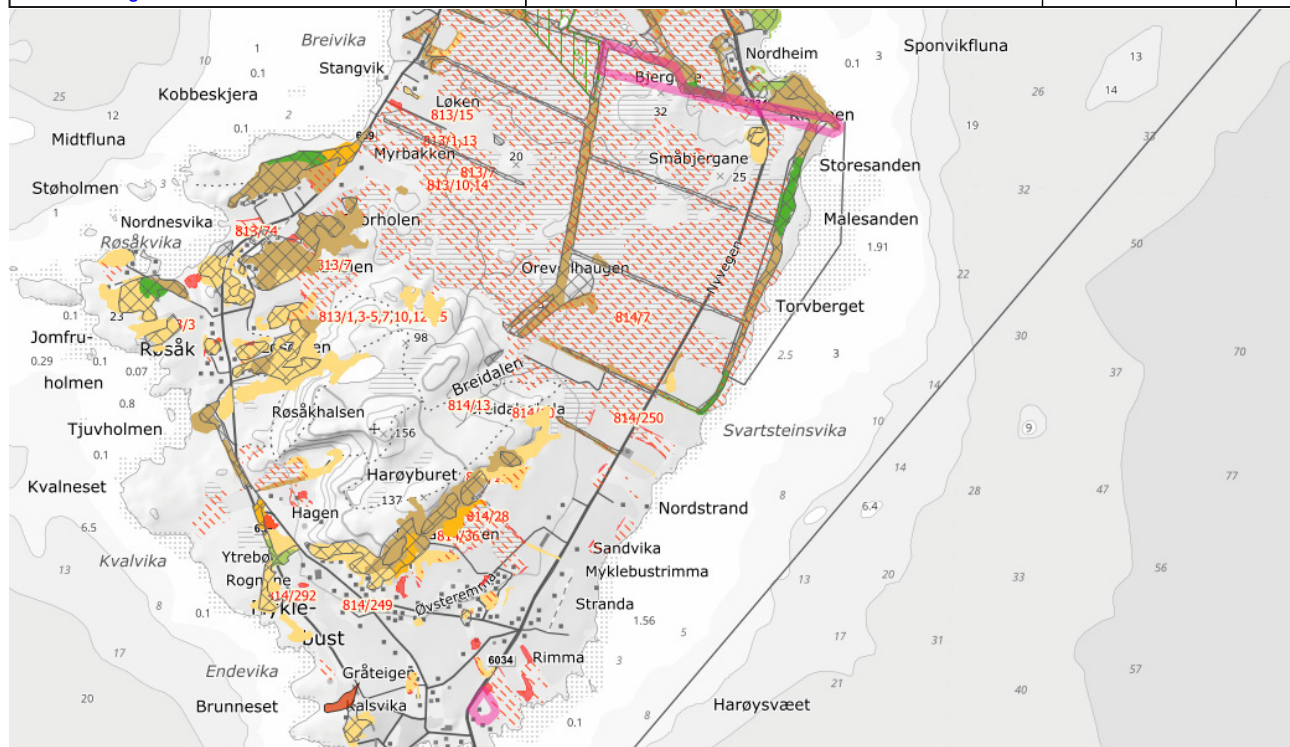
**Tema uten treff:**

Annet SEFRAK-bygg      SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25      Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner

## Landbruk

| Datasett                           | Kilde                          | Oppdatert dato |                      |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------------|
| Dyrkbar jord                       | Geovekst                       | 2025-09-16     | <a href="#">Kart</a> |
| SR16 - Skogressurskart 16x16 meter | Norsk institutt for bioøkonomi | 2021-01-20     | <a href="#">Kart</a> |



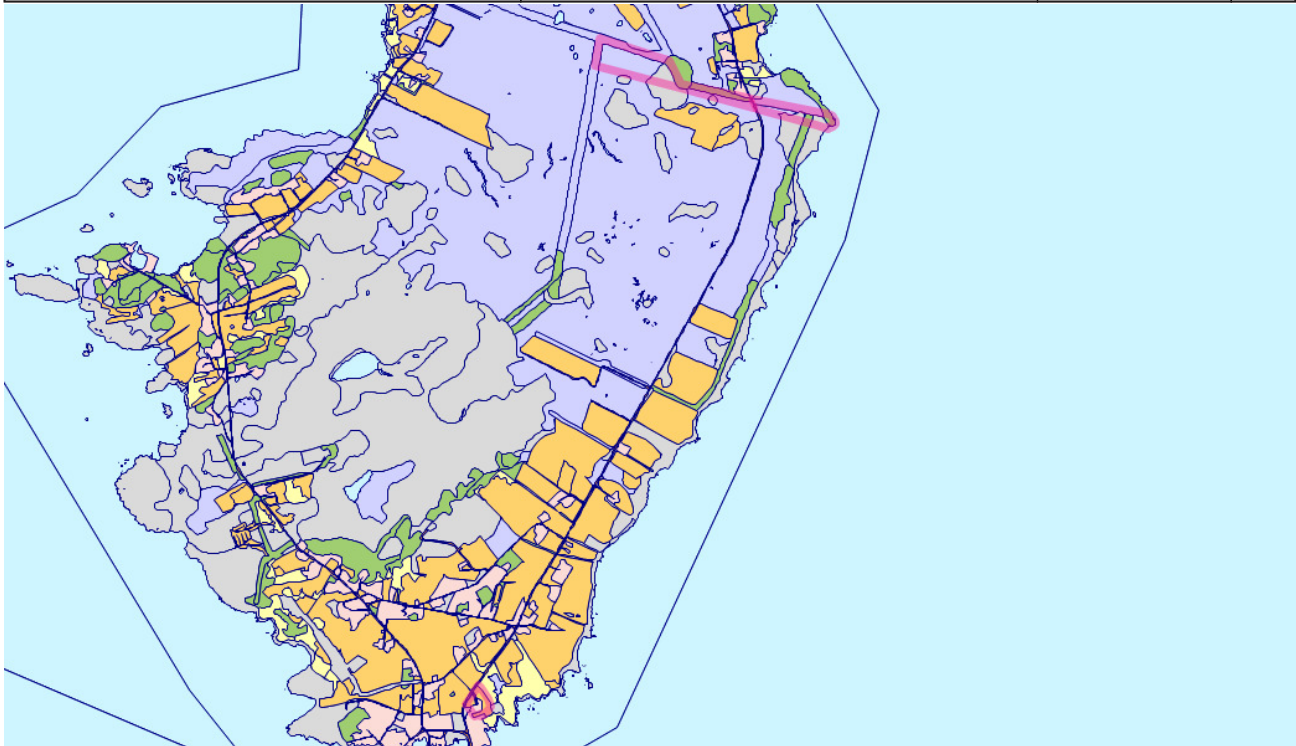
|  |                                 |  |                        |  |                              |
|--|---------------------------------|--|------------------------|--|------------------------------|
|  | Vernskog                        |  | Dyrkbar jord           |  | Dyrkbar jord i naturreservat |
|  | Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008 |  | Svært god jordkvalitet |  | Grandominert                 |
|  | Furudominert                    |  | Barblanding            |  | Blanding                     |
|  | Lauvdominert                    |  |                        |  |                              |

| Analysetema                     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|---------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Vernskog                        | 1      | x          |                 | 27370.4m <sup>2</sup>  |
| Dyrkbar jord                    | 6      | x          |                 | 41850.57m <sup>2</sup> |
| Dyrkbar jord i naturreservat    | 1      | x          |                 | 201.28m <sup>2</sup>   |
| Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008 | 1      | x          |                 | 29.62m <sup>2</sup>    |
| Grandominert                    | 1      | x          |                 | 3003.3m <sup>2</sup>   |
| Furudominert                    | 8      | x          |                 | 16860.95m <sup>2</sup> |

### Tema uten treff:

|                             |                        |                  |
|-----------------------------|------------------------|------------------|
| Dyrkbar jord i nasjonalpark | Svært god jordkvalitet | God jordkvalitet |
| Mindre god jordkvalitet     | Barblanding            | Blanding         |
| Lauvdominert                | Ikke tresatt           | Ikke beregnet    |

| Datasett | Kilde | Oppdatert dato |                      |
|----------|-------|----------------|----------------------|
|          |       |                | <a href="#">Kart</a> |



|                     |               |                |
|---------------------|---------------|----------------|
| Bebyggd             | Samferdsel    | Fulldyrka jord |
| Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog           |
| Åpen fastmark       | Myr           | Vann           |

| Analysetema    | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|----------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Bebyggd        | 2      | x          |                 | 2103.63m <sup>2</sup>  |
| Samferdsel     | 1      | x          |                 | 223.78m <sup>2</sup>   |
| Fulldyrka jord | 2      | x          |                 | 6091.59m <sup>2</sup>  |
| Innmarksbeite  | 1      | x          |                 | 29.73m <sup>2</sup>    |
| Skog           | 4      | x          |                 | 10906.22m <sup>2</sup> |
| Åpen fastmark  | 5      | x          |                 | 12935.51m <sup>2</sup> |
| Myr            | 5      | x          |                 | 47480.72m <sup>2</sup> |
| Vann           | 1      | x          |                 | 26.16m <sup>2</sup>    |

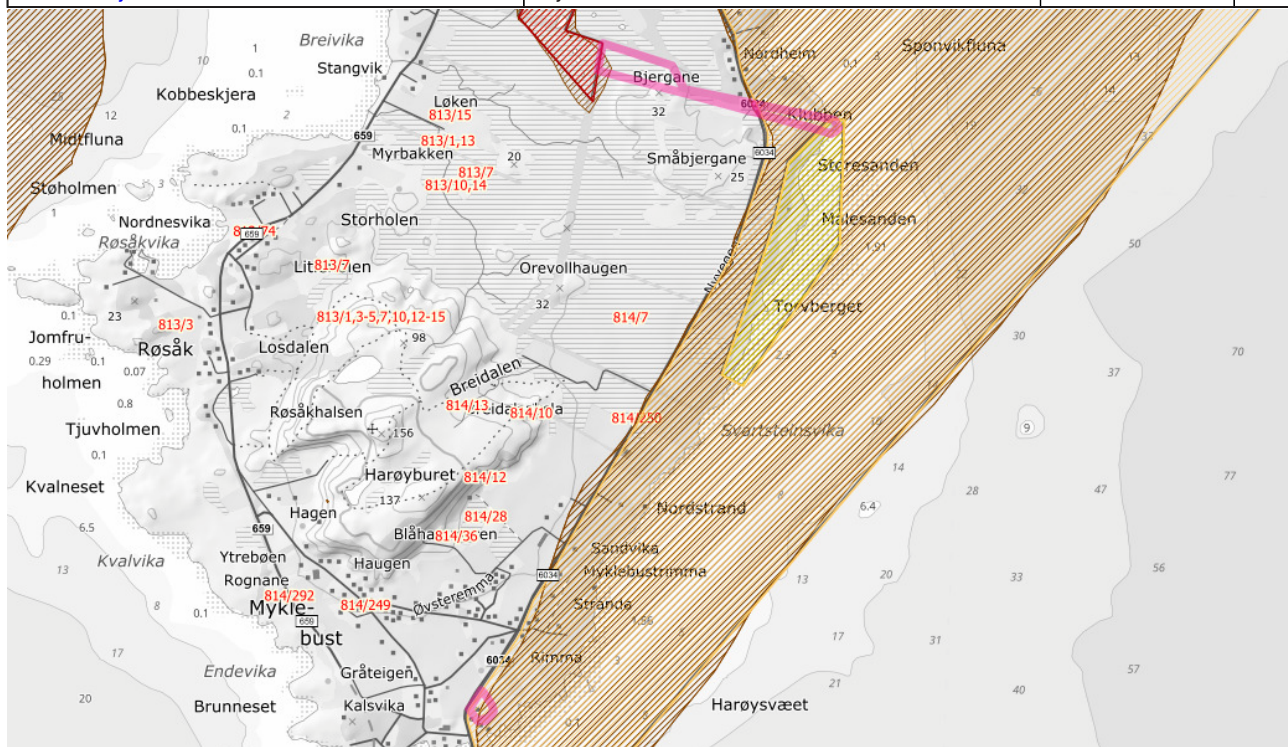
#### Tema uten treff:

Overflatedyrka jord

Snø/isbre

## Natur

| Datasett               | Kilde             | Oppdatert dato |                      |
|------------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| Naturvernområder       | Miljødirektoratet | 2021-01-01     | <a href="#">Kart</a> |
| Arter funksjonsområder | Miljødirektoratet | 2021-01-01     | <a href="#">Kart</a> |



|  |                                  |  |                                 |  |                                   |
|--|----------------------------------|--|---------------------------------|--|-----------------------------------|
|  | Naturvernområder - Naturreservat |  | Naturvernområder - Artsfredning |  | Naturvernområder - Annen fredning |
|  | Artsforekomster                  |  |                                 |  |                                   |

| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Naturvernområder - Naturreservat  | 1      | x          |                 | 201.31m <sup>2</sup>   |
| Naturvernområder - Artsfredning   | 1      | x          |                 | 24651.41m <sup>2</sup> |
| Naturvernområder - Annen fredning | 1      | x          |                 | 3012.63m <sup>2</sup>  |
| Artsforekomster                   | 3      | x          |                 | 48995.56m <sup>2</sup> |

### Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap

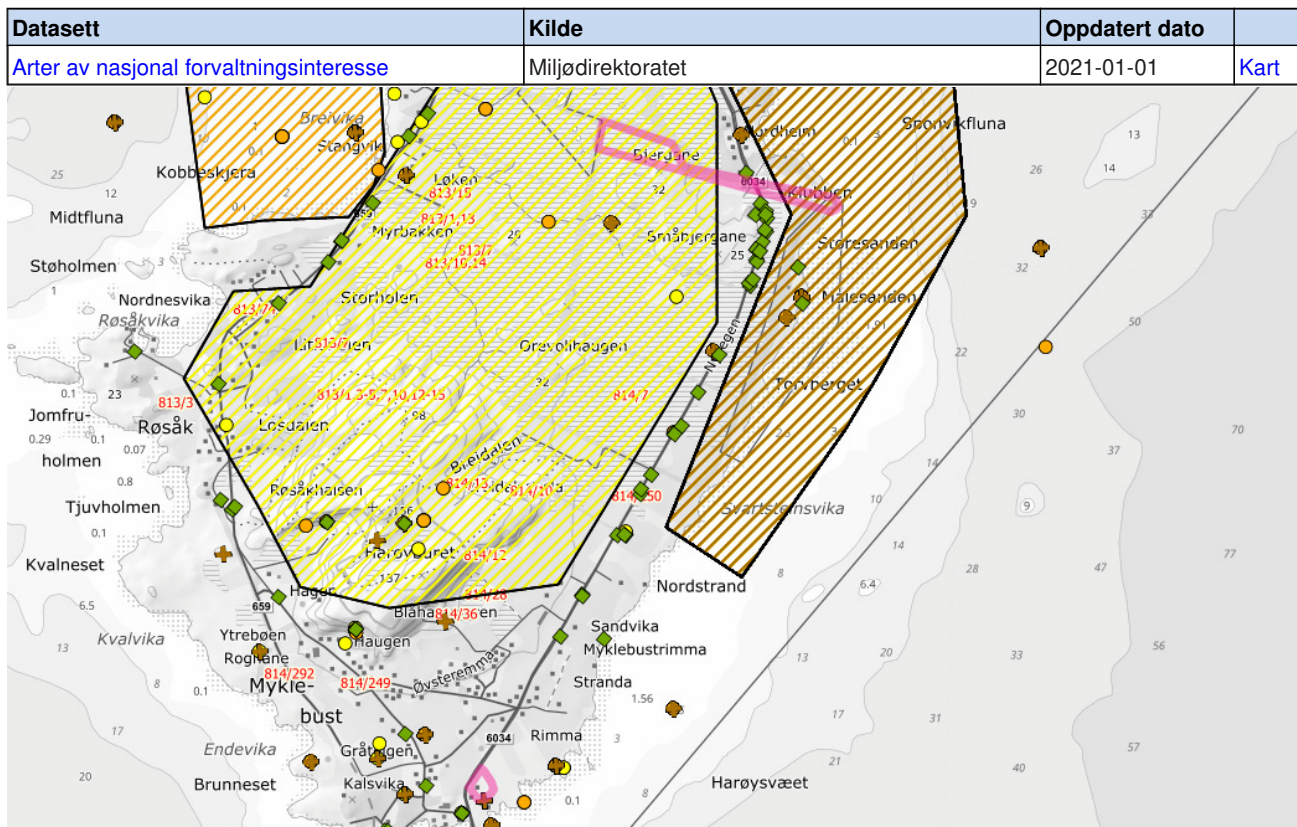
Naturvernområder - Nasjonalpark

Naturvernområder - Landskapsvernområde

Naturvernområder - Marint verneområde

Foreslåtte naturvernområder

Villreinområder



- Alle fremmede arter (punkt)
- Trua arter (punkt)
- Ansvarsarter (punkt)
- Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)
- Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)
- Ansvarsarter (flate)
- Trua arter (flate)
- Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
- Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)

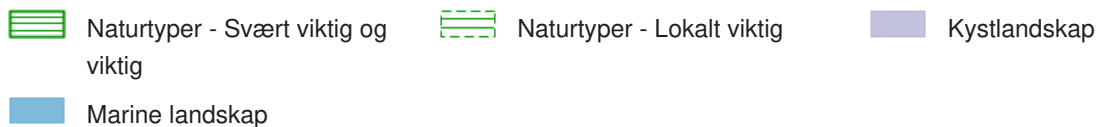
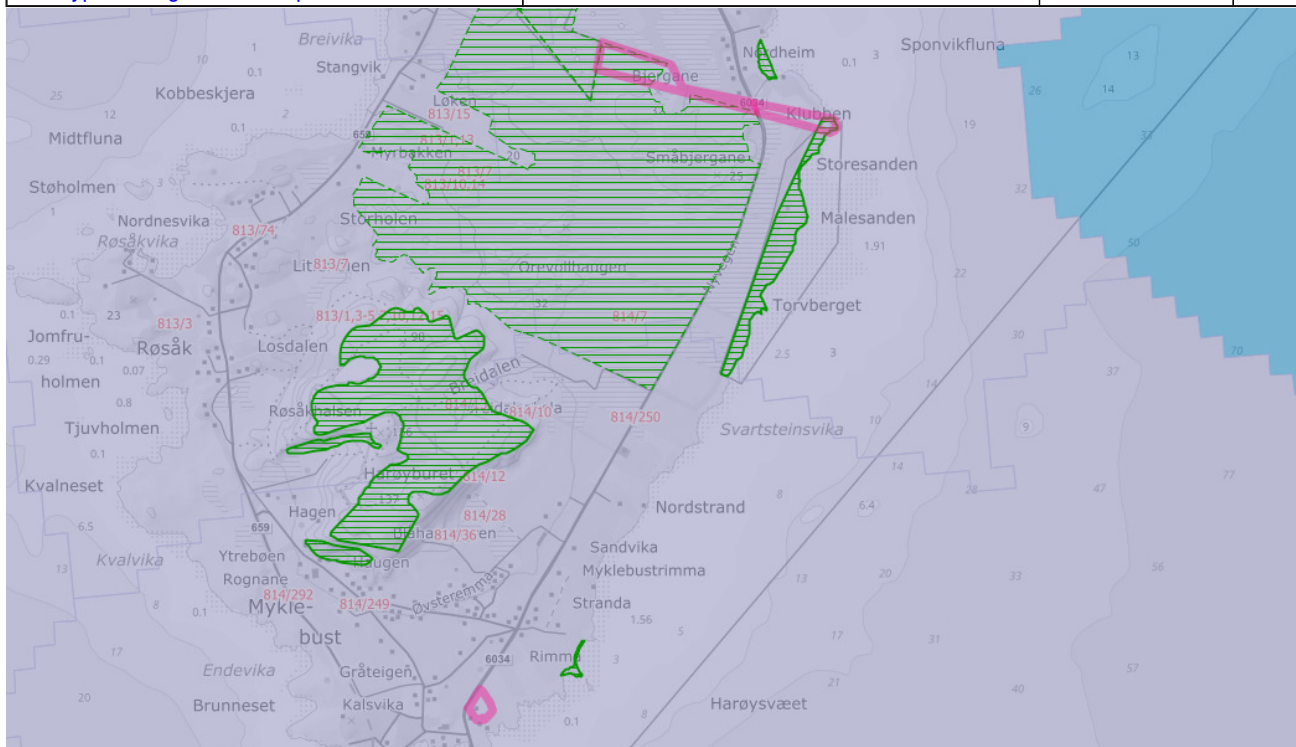
| Analysetema                                             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                   |
|---------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-------------------------|
| Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)        | 2      | x          |                 | 28891.04m <sup>2</sup>  |
| Ansvarsarter (flate)                                    | 3      | x          |                 | 43336.57m <sup>2</sup>  |
| Trua arter (flate)                                      | 6      | x          |                 | 118412.15m <sup>2</sup> |
| Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate) | 9      | x          |                 | 161748.71m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

|                                                         |                                                  |                                              |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Alle fremmede arter (punkt)                             | Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt) | Alle fremmede arter (flate)                  |
| Ansvarsarter (punkt)                                    | Trua arter (punkt)                               | Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt) |
| Spesielle økologiske artsformer (punkt)                 | Prioriterte arter (punkt)                        | Fredete arter (punkt)                        |
| Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt) | Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)     | Spesielle økologiske artsformer (flate)      |
| Prioriterte arter (flate)                               | Fredete arter (flate)                            |                                              |



| Datasett                      | Kilde             | Oppdatert dato |                      |
|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| Naturtyper - utvalgte         | Miljødirektoratet | 2021-01-01     | <a href="#">Kart</a> |
| Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken    | 2025-11-27     | <a href="#">Kart</a> |



| Analysetema                         | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Naturtyper - Svært viktig og viktig | 1      | x          |                 | 4103.51m <sup>2</sup>  |
| Naturtyper - Lokalt viktig          | 2      | x          |                 | 33387.62m <sup>2</sup> |
| Kystlandskap                        | 2      | x          |                 | 79797.34m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

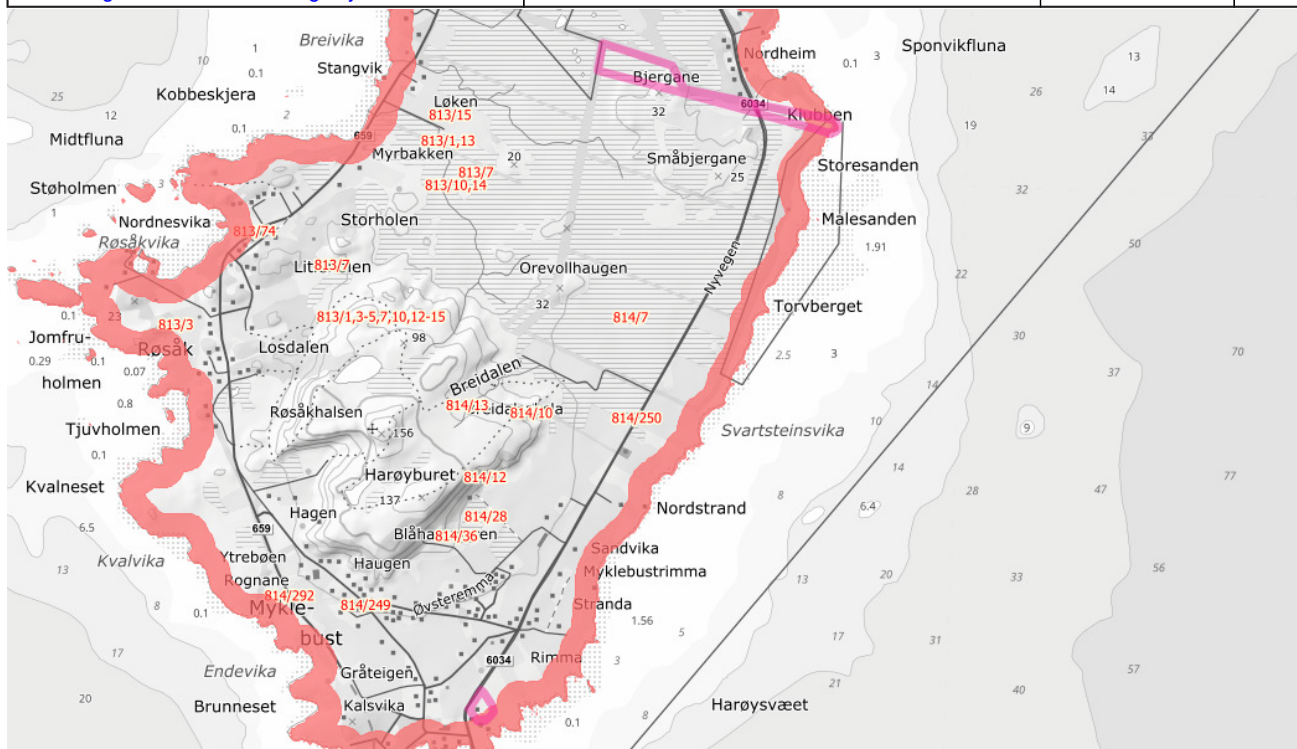
Naturtyper - Kystlynghei  
 Naturtyper - Hule eiker  
 Innenlandslandskap

Naturtyper - Kalklindeskog  
 Naturtyper - Slåttemyr  
 Marine landskap

Naturtyper - Kalksjø  
 Naturtyper - Slåttemark

## Plan

| Datasett                                                                             | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------|
| Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen | Kartverket | 2025-03-11     | Kart |



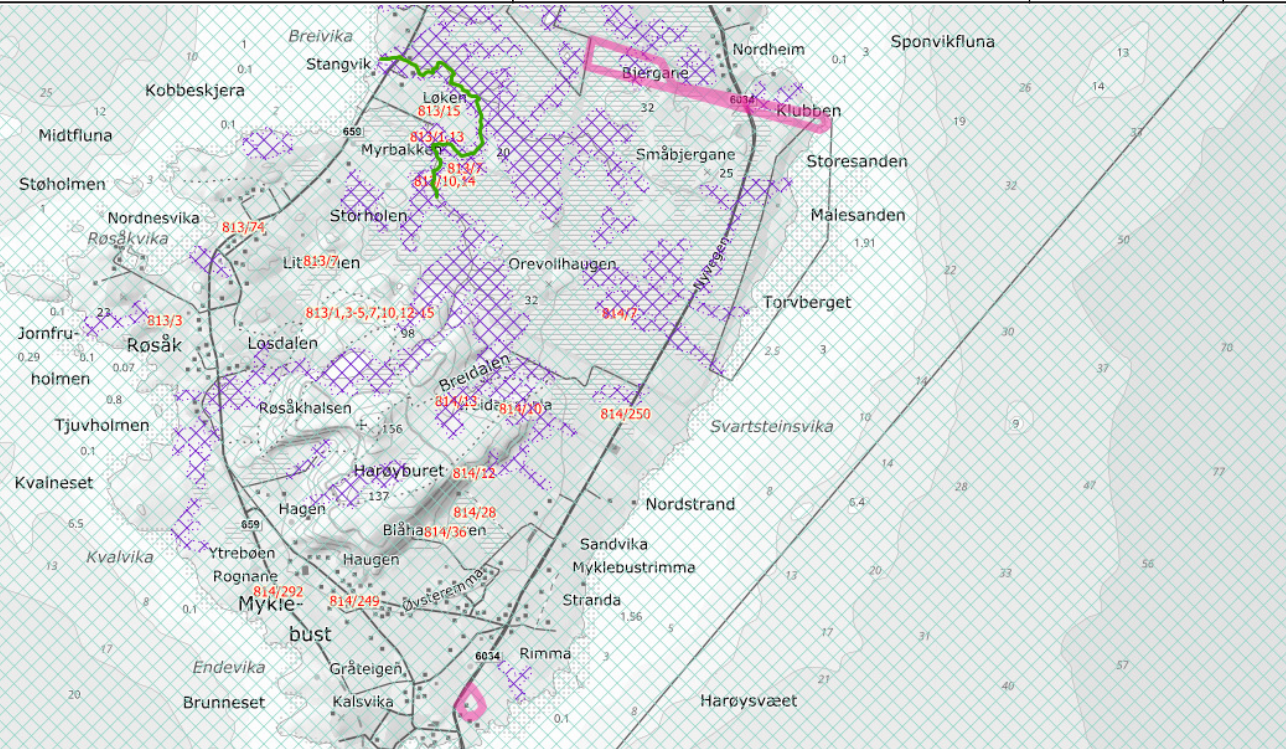
100 metersbelte langs sjøen

| Analysetema                 | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|-----------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| 100 metersbelte langs sjøen | 1      | x          |                 | 10823.43m <sup>2</sup> |

### Tema uten treff:

Markagrensen

| Datasett               | Kilde                                 | Oppdatert dato |                      |
|------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------|
| Flom aktsomhetsområder | Norges vassdrags- og energidirektorat | 2025-07-01     | <a href="#">Kart</a> |



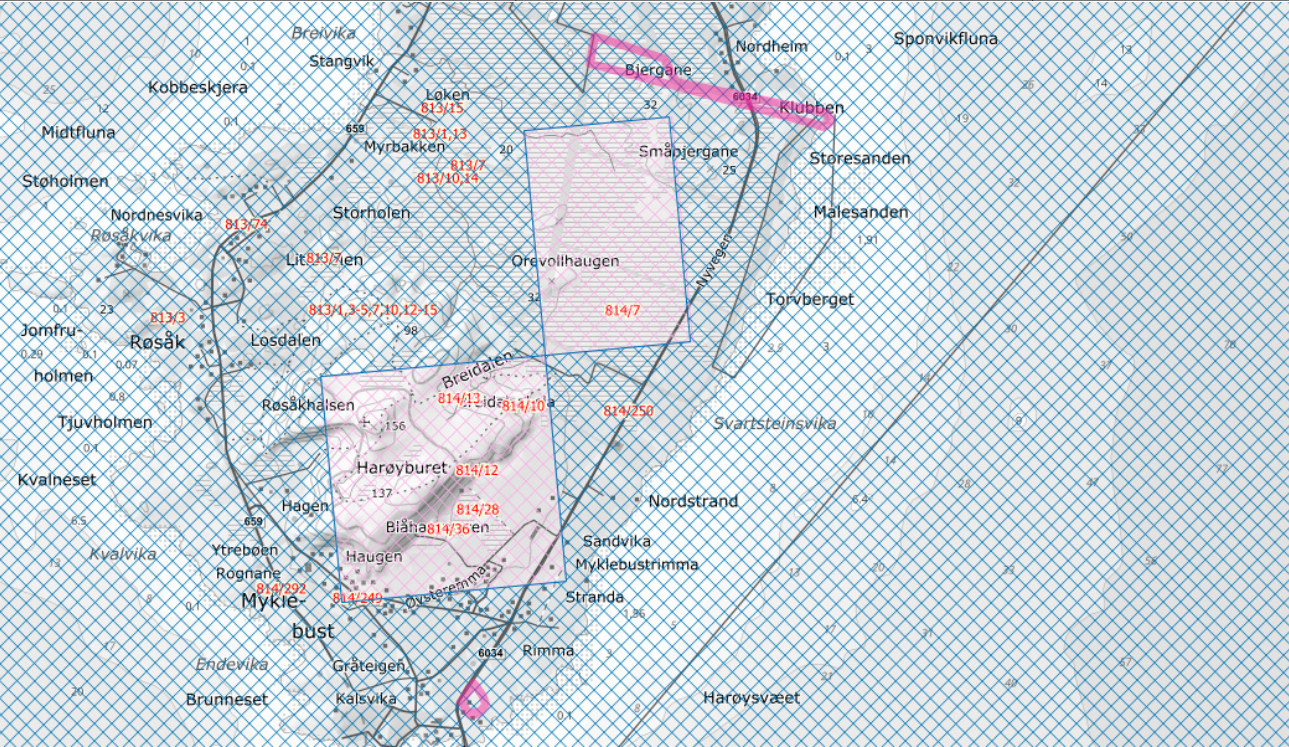
- Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m
- Maksimal vannstandstigning 2-3 m
- Flom aktsomhetsområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

| Analysetema                                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|----------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Flom aktsomhetsområde                              | 3      | x          |                 | 14394.11m <sup>2</sup> |
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1      | x          |                 | 79797.34m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

- Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m
- Maksimal vannstandstigning 4-5 m
- Maksimal vannstandstigning 7-8 m
- Maksimal vannstandstigning 2-3 m
- Maksimal vannstandstigning 5-6 m
- Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)
- Maksimal vannstandstigning 3-4 m
- Maksimal vannstandstigning 6-7 m

| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |



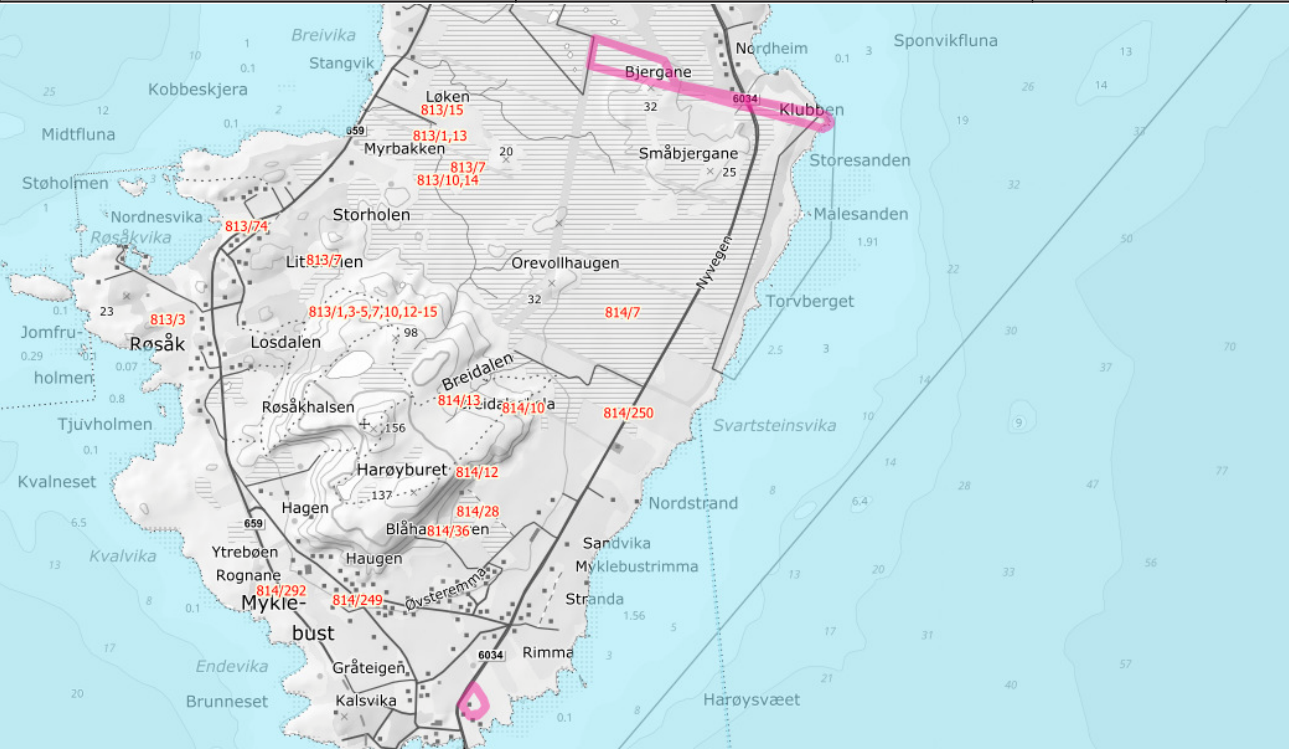
 Grundig kartlagt med funn
  Kartlagt uten funn

| Analysetema               | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|---------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| Grundig kartlagt med funn | 1      | x          |                 | 79797.34m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                                    |                              |                    |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Delvis kartlagt med funn           | Ikke kartlagt                | Ikke relevant      |
| Ikke-systematisk kartlagt med funn | Innenfor jurisdiksjonsområde | Kartlagt uten funn |
| Utenfor jurisdiksjonsområde        |                              |                    |

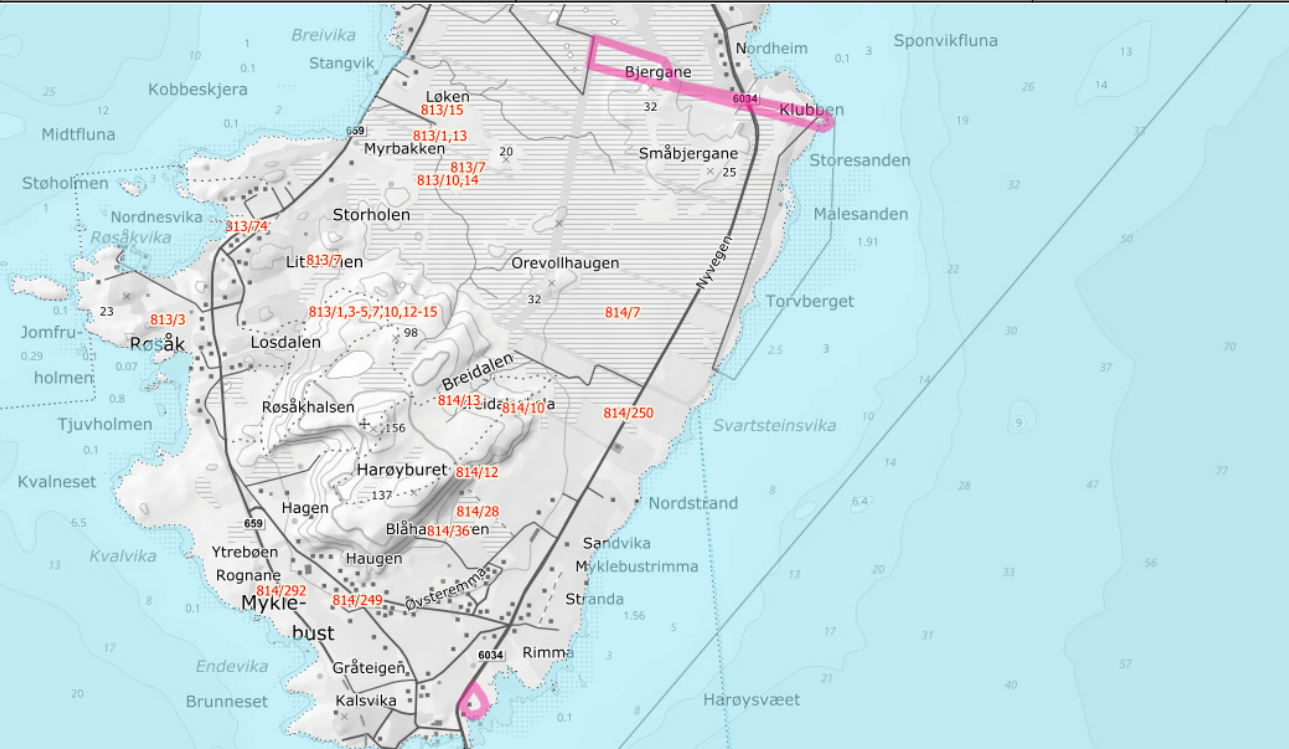
| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |



 Middelhøyvann nå

| Analysetema      | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal               |
|------------------|--------|------------|-----------------|---------------------|
| Middelhøyvann nå | 1      | x          |                 | 69.86m <sup>2</sup> |

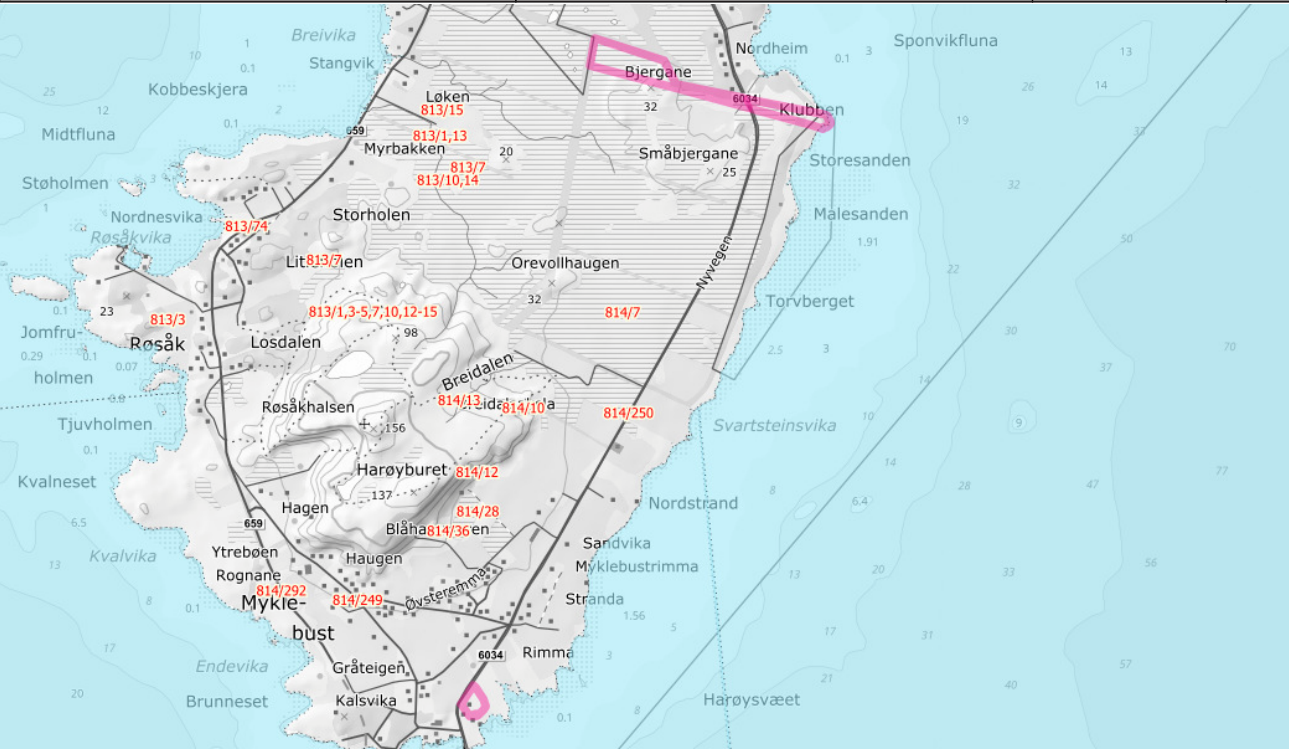
| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |



Øvre estimat stormflo i dag

| Analysetema                 | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Øvre estimat stormflo i dag | 2      | x          |                 | 1142.43m <sup>2</sup> |

| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |

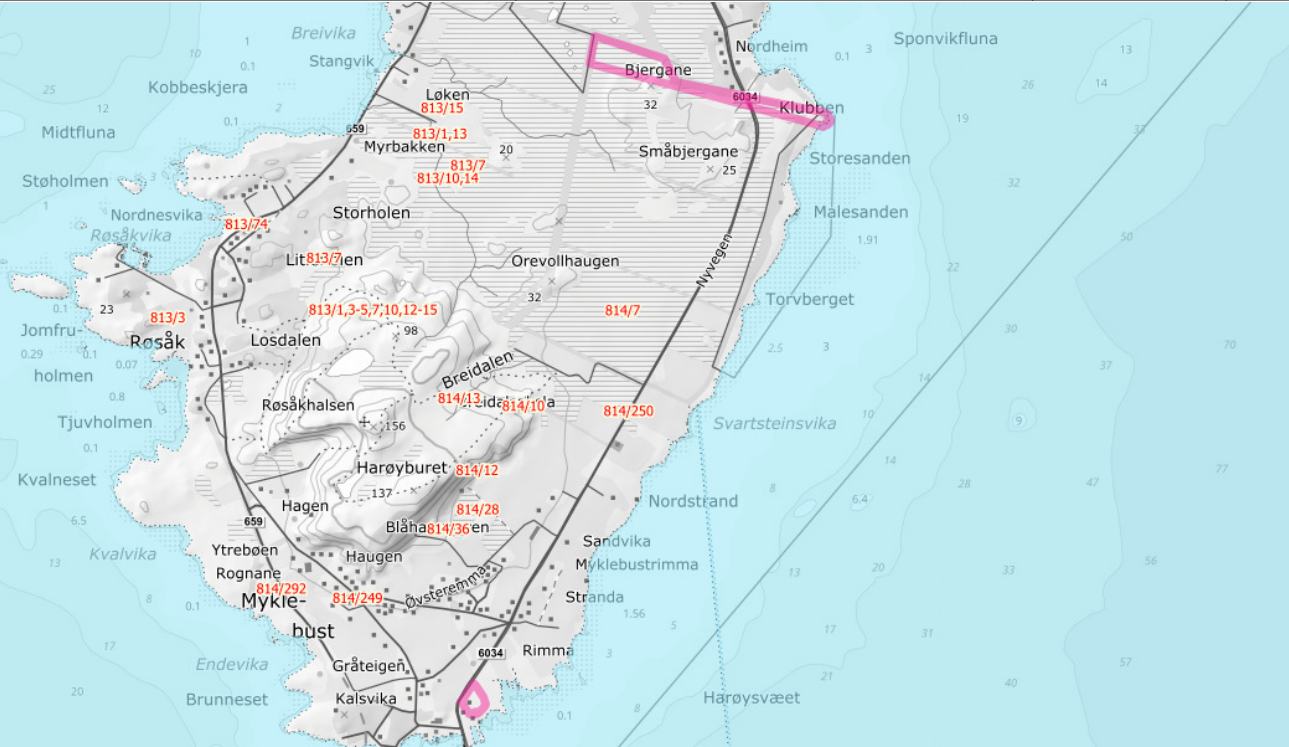


20-års stormflo i dag

| Analysetema           | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-----------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| 20-års stormflo i dag | 1      | x          |                 | 388.37m <sup>2</sup> |



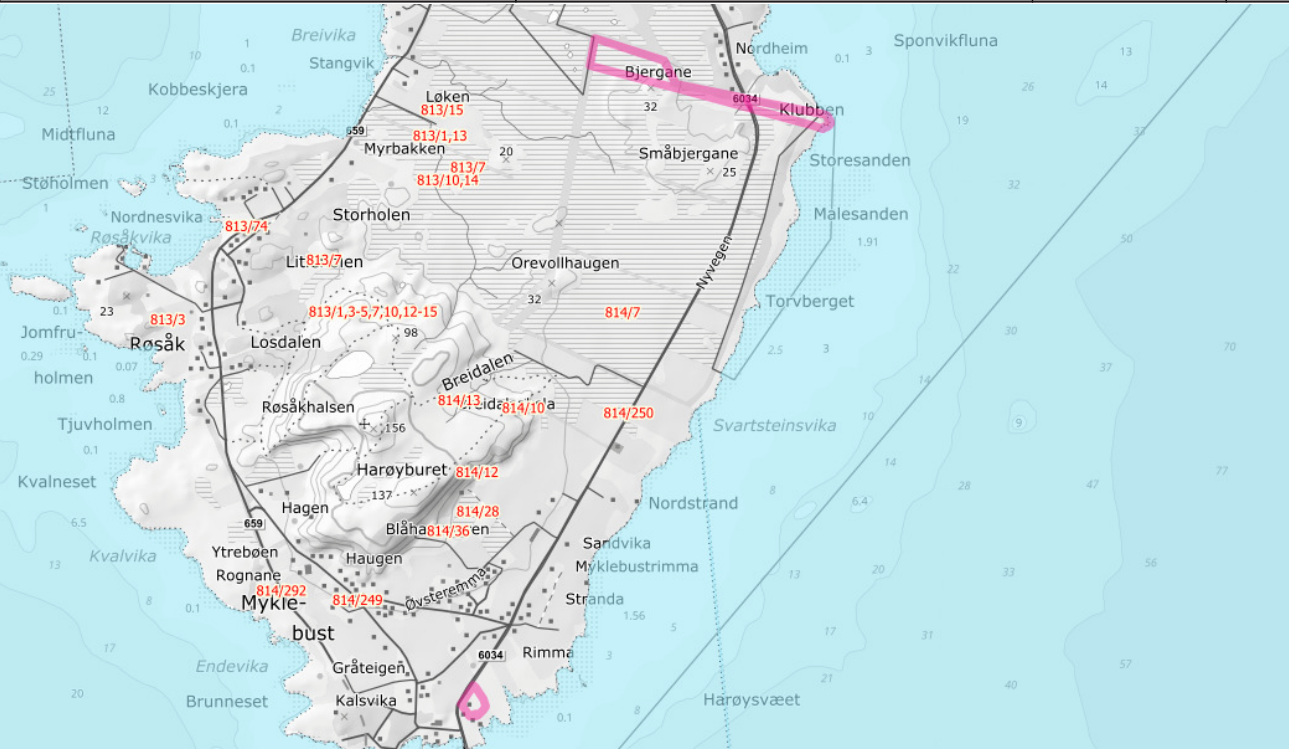
| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |



 1000-års stormflo i dag

| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| 1000-års stormflo i dag | 1      | x          |                 | 598.04m <sup>2</sup> |

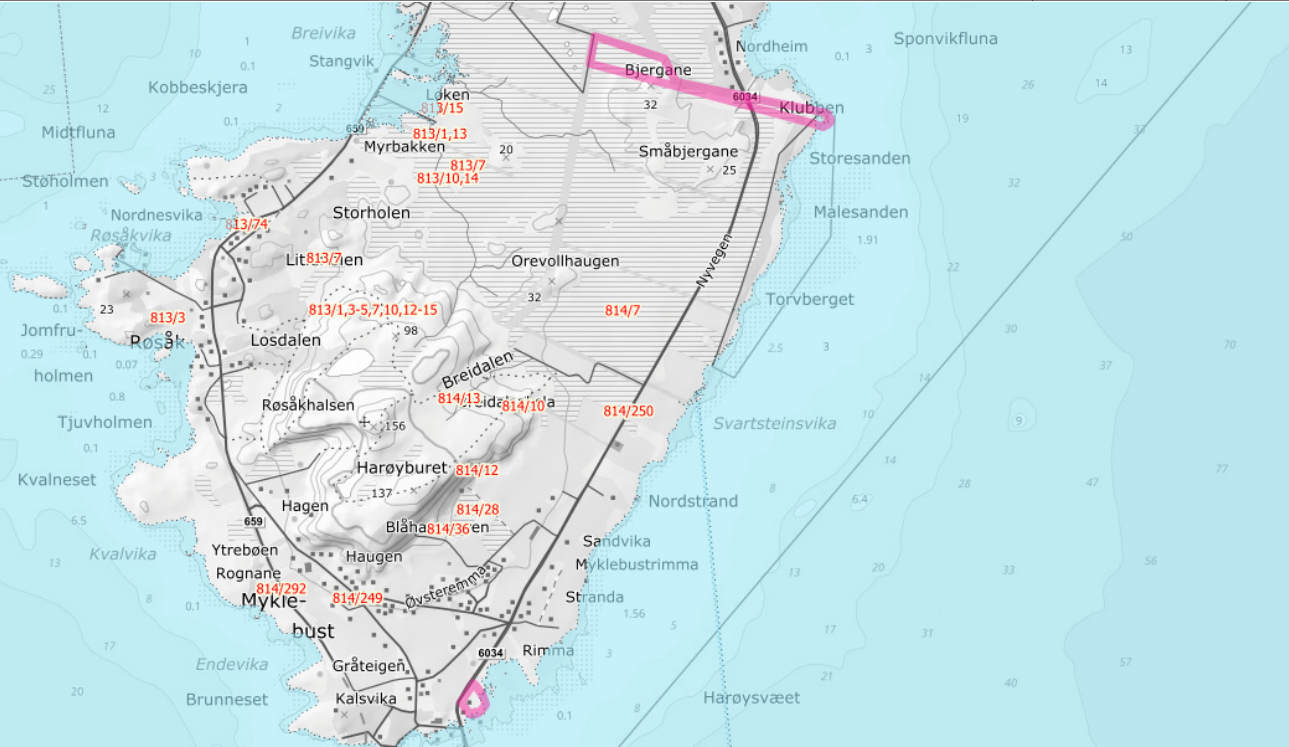
| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |



Middelhøyvann i år 2100

| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Middelhøyvann i år 2100 | 1      | x          |                 | 309.55m <sup>2</sup> |

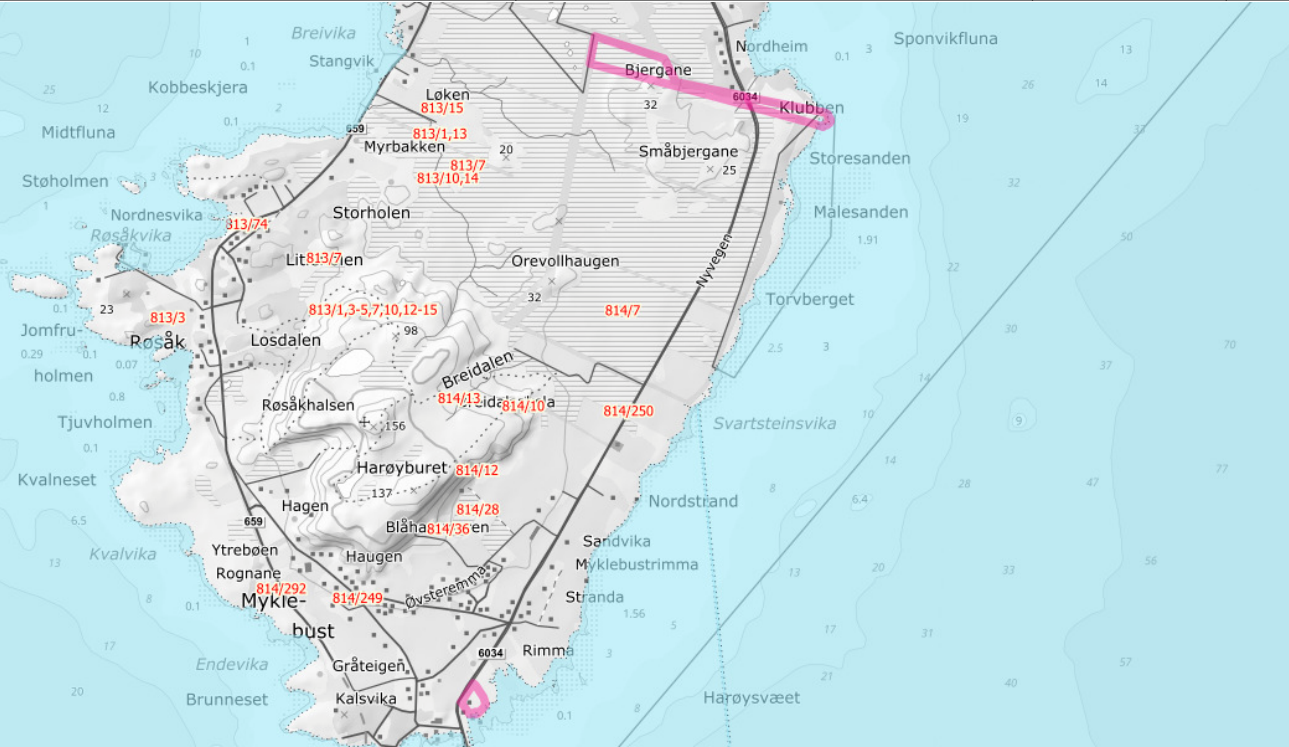
| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |



Øvre estimat stormflo i år  
2100

| Analysetema                     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Øvre estimat stormflo i år 2100 | 2      | x          |                 | 2956.08m <sup>2</sup> |

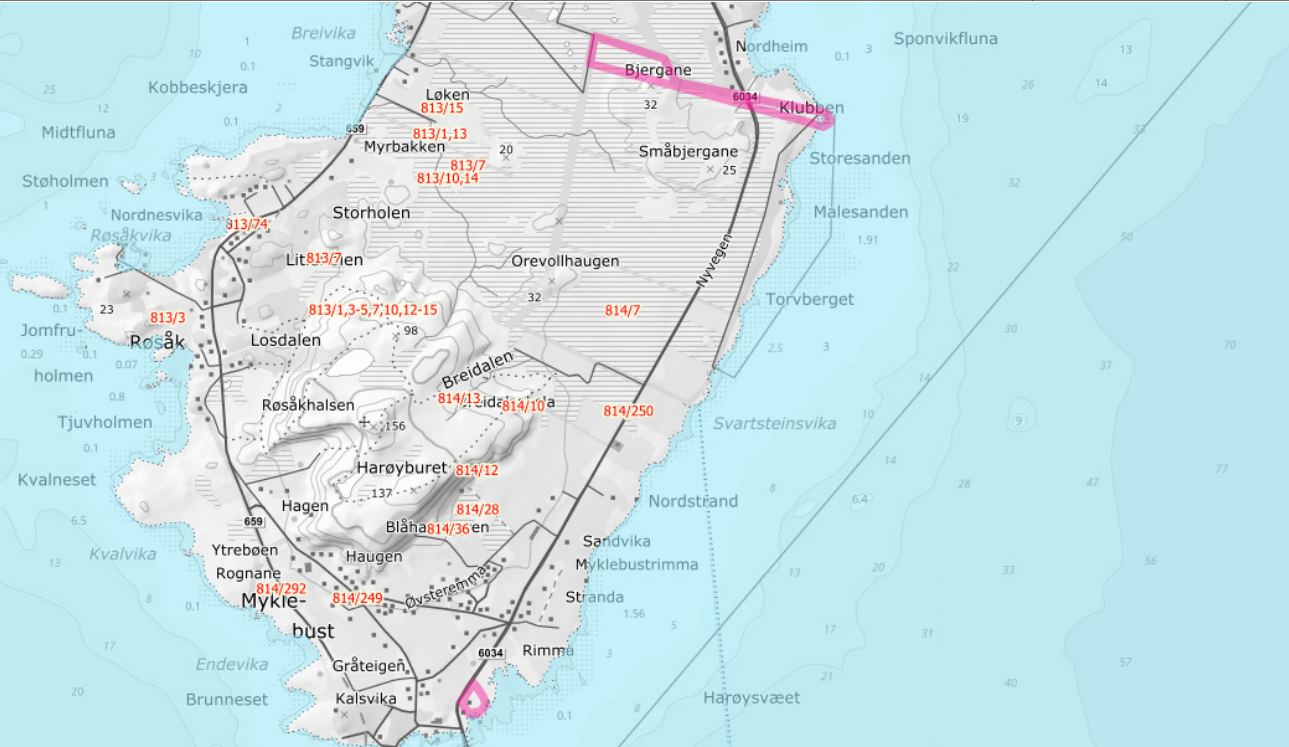
| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |



200-års stormflo i år 2100

| Analysetema                | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| 200-års stormflo i år 2100 | 3      | x          |                 | 1185.91m <sup>2</sup> |

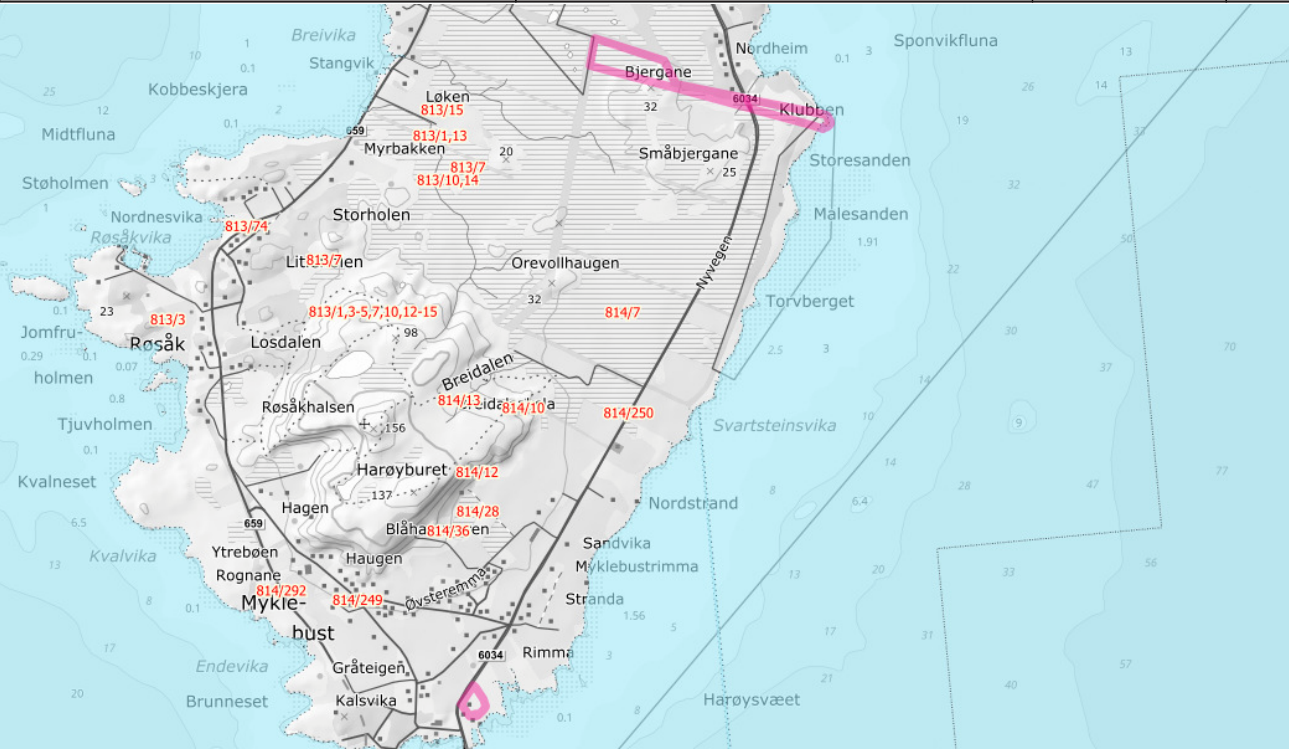
| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |



1000-års stormflo i år 2100

| Analysetema                 | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| 1000-års stormflo i år 2100 | 2      | x          |                 | 1274.04m <sup>2</sup> |

| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-05-10     | Kart |

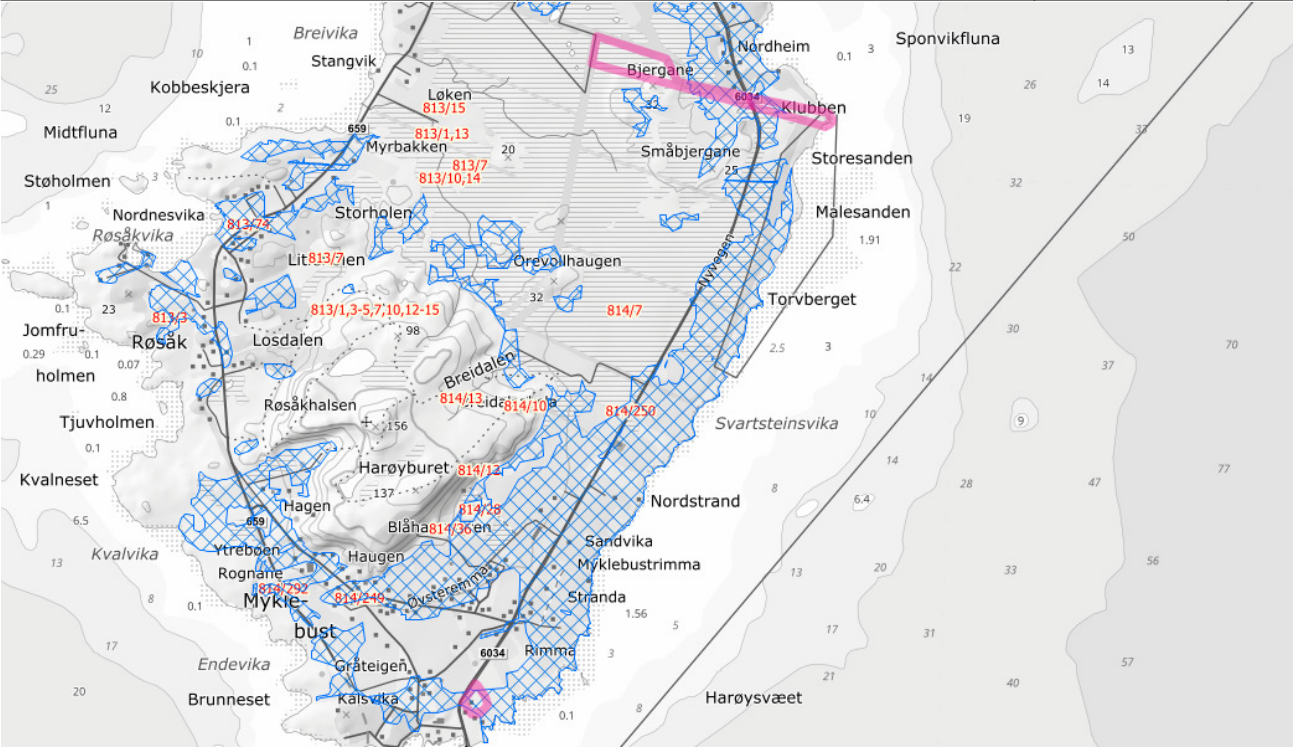


 Middelhøyvann i år 2150

| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Middelhøyvann i år 2150 | 1      | x          |                 | 561.19m <sup>2</sup> |



| Datasett                           | Kilde                                 | Oppdatert dato |      |
|------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------|
| Aktsomhetskart for kvikkleireskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 2026-05-10     | Kart |



 KvikkleireskredAktsomhet

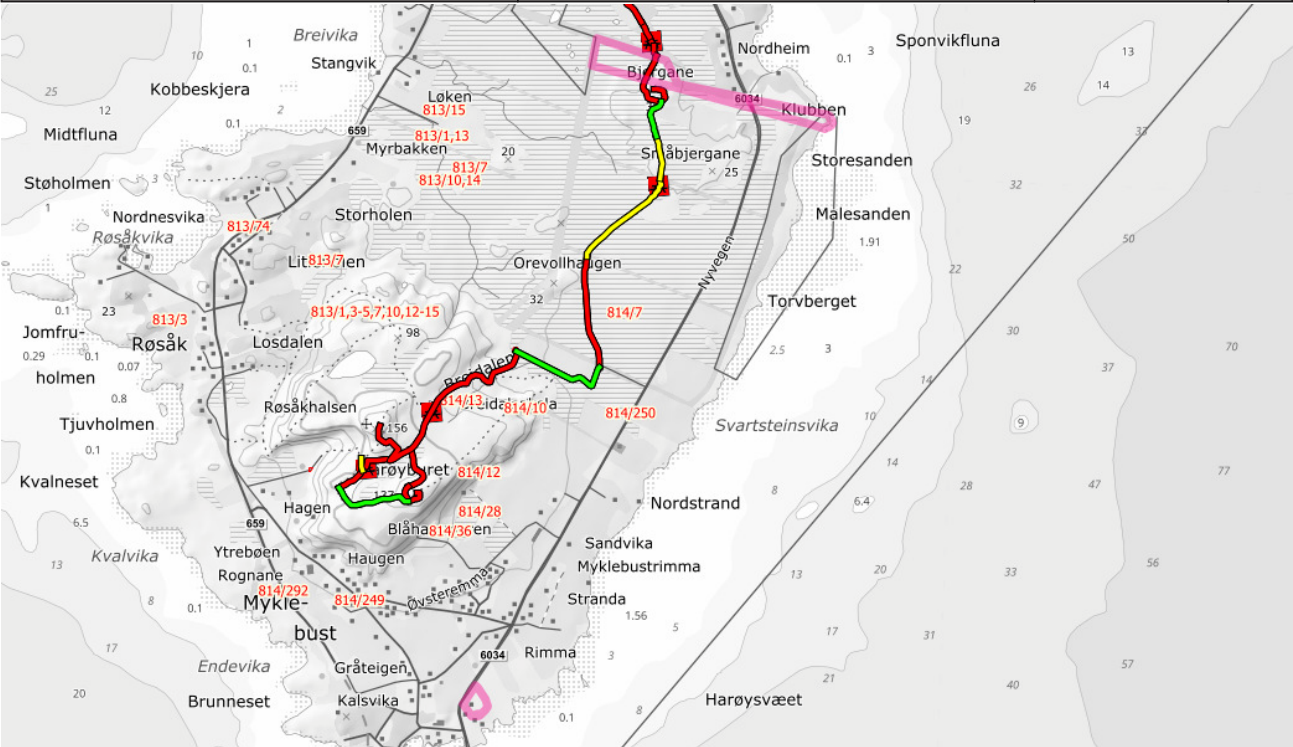
| Analysetema              | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                  |
|--------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| KvikkleireskredAktsomhet | 2      | x          |                 | 21569.02m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                             |                                |                                       |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Skredhendelse - Utglidning  | Skredhendelse - Isnedfall      | Skredhendelse - Flomskred             |
| Skredhendelse - Jordskred   | Skredhendelse - Leirskred      | Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes. |
| Skredhendelse - Snøskred    | Skredhendelse - Undervannskred | Skredhendelse - Steinskred            |
| Skredhendelse - Ikke angitt | Kvikkleire - Risikoklasse 5    | Kvikkleire - Risikoklasse 4           |
| Kvikkleire - Risikoklasse 3 | Kvikkleire - Risikoklasse 2    | Kvikkleire - Risikoklasse 1           |

Tilgjengelighet

| Datasett        | Kilde      | Oppdatert dato |                      |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|
| Tilgjengelighet | Kartverket | 2026-05-31     | <a href="#">Kart</a> |
| Tilgjengelighet | Kartverket | 2026-05-31     | <a href="#">Kart</a> |
| Tilgjengelighet | Kartverket | 2026-05-31     | <a href="#">Kart</a> |



|  |                                                            |  |                                               |  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--|------------------------------------------------------|
|  | Turvei - Tilgjengelig for rullestol                        |  | Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol    |  | Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol             |
|  | Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol |  | Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol |  | Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol |
|  | Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol         |  | Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede  |  | Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede           |
|  | Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol              |  |                                               |  |                                                      |

| Analysesetema                                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-------|
| Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol             | 1      | x          |                 |       |
| Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol | 1      | x          |                 |       |
| Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede         | 1      | x          |                 |       |

Tema uten treff:

|                                                               |                                                               |                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol                     | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol              | Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol                  |
| Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol                     | Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol      | Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol | Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol      | Vei - Tilgjengelig for rullestol                                |
| Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol                       | Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol                         | Vei - Ikke vurdert for rullestol                                |
| Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol        | Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol | Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol     |

|                                                            |                                                                |                                                              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol     | Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol            | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol   |
| Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol   | Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol            | Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol                   |
| Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol          | Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol                | Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol                   |
| Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede                | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede             | Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede             |
| Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede                | Vei - Tilgjengelig for synshemmede                             | Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede                    |
| Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede                    | Vei - Ikke vurdert for synshemmede                             | Baderampe - Tilgjengelig for rullestol                       |
| Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol              | Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol                    | Baderampe - Ikke vurdert for rullestol                       |
| Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol                    | Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol                 | Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol                 |
| Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol                    | Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol                           | Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol                  |
| Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol                  | Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol                           | Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol                |
| Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol       | Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol             | Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol                |
| Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol    | Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol | Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol |
| Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol    | Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol                      | Skiløype - Tilgjengelig for rullestol                        |
| Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol               | Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol                     | Skiløype - Ikke vurdert for rullestol                        |
| Toalett - Tilgjengelig for rullestol                       | Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol                    | Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol                    |
| Toalett - Ikke vurdert for rullestol                       | Turvei - Tilgjengelig for rullestol                            | Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol                   |
| Turvei - Ikke vurdert for rullestol                        | Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol          | Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol | Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol          | Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol            |
| Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol   | Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol         | Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol            |
| Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol             | Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol          | Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol          |
| Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol             | Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol                 | Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol        |
| Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol        | Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol                 | Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol                |
| Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol         | Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol                  | Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede                     |
| Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede            | Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede                  | Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede                     |
| Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede                  | Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede               | Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede               |
| Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede                  | Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede                         | Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede                |
| Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede                | Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede                         | Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede                      |
| Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede             | Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede                   | Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede                      |
| Toalett - Tilgjengelig for synshemmede                     | Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede                  | Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede                  |
| Toalett - Ikke vurdert for synshemmede                     | Turvei - Tilgjengelig for synshemmede                          | Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede                   |
| Turvei - Ikke vurdert for synshemmede                      | Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol                       | Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol              |
| Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol              | Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol                       |                                                              |

## Eiendomsinformasjon

| Eiendommer innenfor analyseområdet |             |             |             |                |        |                        |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------|------------------------|
| Kommune                            | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal                  |
| 1508                               | 814         | 80          | 0           | 0              | 3      | 79797.34m <sup>2</sup> |

| Bygninger innenfor analyseområdet     |  |  |  |        |                      |
|---------------------------------------|--|--|--|--------|----------------------|
| Byggtype                              |  |  |  | Antall | Areal                |
| Helårsbolig benyttes som fritidsbolig |  |  |  | 1      | 69.26m <sup>2</sup>  |
| Våningshus                            |  |  |  | 1      | 93.87m <sup>2</sup>  |
| Hus for dyr/landbruk, lager/silo      |  |  |  | 1      | 111.16m <sup>2</sup> |

## Arealplaner

| Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet                                                 |           |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|
| Formål                                                                                                                            | Status    | Areal                  |
| Forretninger                                                                                                                      | Nåværende | 64.51m <sup>2</sup>    |
| LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | Nåværende | 67895.49m <sup>2</sup> |
| Veg                                                                                                                               | Nåværende | 0.24m <sup>2</sup>     |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                                                                             | Nåværende | 8696.06m <sup>2</sup>  |
| Frrområde                                                                                                                         | Framtidig | 3140.93m <sup>2</sup>  |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                                         | Nåværende | 0.10m <sup>2</sup>     |

| Arealplaner innenfor analyseområdet |                                              |                       |                           |                       |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Plan id                             | Plannavn                                     | Plantype              | Status                    | Areal                 |
| 15461991001                         | Myklebust hamne- og industriområde           | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 8760.75m <sup>2</sup> |
| 2023007362                          | Myklebust næringsområde - gbnr. 814/290 mfl. | Detaljregulering      | Planlegging igangsatt     | 8761.40m <sup>2</sup> |

| Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Formål                                                                     | Areal                 |
| Bolig/Forretning                                                           | 8696.20m <sup>2</sup> |
| Kjørevei                                                                   | 0.17m <sup>2</sup>    |
| Forretning                                                                 | 64.38m <sup>2</sup>   |

## Datasett uten treff/status ukjent (42)

|                                             |                                                           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Tettsteder 2025                             | Byggeforbudssoner kraftledninger                          |
| Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd            | Forurenset grunn                                          |
| Grus og pukk                                | Grunnvannsborehull                                        |
| Bergrettigheter                             | Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller |
| Marin grense                                | Korallrev                                                 |
| Akvakultur - lokaliteter                    | Fiskeplasser - redskap                                    |
| Gyteområder                                 | Låssettingsplasser                                        |
| Reindrift - Reindrifftsanlegg               | Reindrift - Trekklei                                      |
| Reindrift - Avtaleområde                    | Reindrift - Siidaområde                                   |
| Reindrift - Reinbeiteområde                 | Reindrift - Reinbeitedistrikt                             |
| Reindrift - Konsesjonsområde                | Reindrift - Restriksjonsområde                            |
| Reindrift - Konvensjonsområde               | Reindrift - Ekspropriasjonsområde                         |
| Reindrift - Flyttlei                        | Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite                       |
| Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite      | Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite                    |
| Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite | Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite                      |
| Nedbørfelt til hav                          | Inngrepsfri natur i Norge                                 |
| Jernbane - Banenettverk                     | Hovedled og Biled                                         |
| Hovedled og Biled, arealavgrensning         | Ankringsområder                                           |
| Skredfaresoner                              | Aktsomhetskart for jord- og flomskred                     |
| Flomsoner                                   | Forsvarets skyte- og øvingsfelt land                      |
| Aktsomhetskart for snøskred                 | Steinsprang - aktsomhetsområder                           |

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



Adresse

**Nyvegen 19, 6295 MYKLEBUST**

Dato for energimerking

**28.07.2026**

Merkenummer

**Energiatest-2026-324410**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**181011637**

Gårdsnummer

**814**

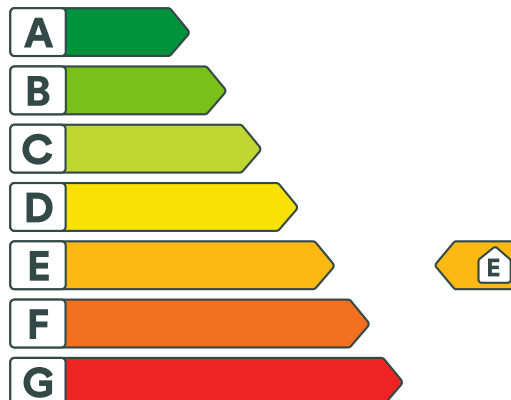
Bruksnummer

**80**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1956**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**207,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**141,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**285,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**269,84 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**38 047 kWh**



Nyvegen 19, 6295 MYKLEBUST



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Nyvegen 19, 6295 MYKLEBUST



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

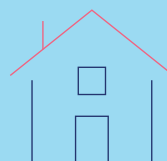
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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

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

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0127/26

Adresse: Nyvegen 19/21, 6295 MYKLEBUST, gnr. 814, bnr.  
80 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 476 07 840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.08.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)