

Hamnevegen 7

MYKLEBUST

notar



Prisantydning Kr 2 300 000,- Boligtype Kombinasjonslokale
BRA-i/BRA Total 193/543 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Hamnevegen 7

Kombinert næring/boligbygg | Leietaker i næringsdel | Parkeringsplasser | Lagerrom

Adresse	Hamnevegen 7 6295 MYKLEBUST
Prisantydning	Kr 2 300 000,-
Omkostninger	Kr 58 590,-
Totalpris	Kr 2 358 590,-
BRA-i/BRA Total	193/543 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kombinasjonslokale
Byggeår	1963
Soverom	3
Etasje	2

Notar presenterer et kombinasjonsbygg med næring/bolig med tilhørende tomt.

Bygget er oppført i 1963 med senere tilbygg/påbygg, bygget har hovedetasje/underetasje.

Eiendommen ligger i Hamnevegen på Myklebost på Harøya i Ålesund kommune. Det har vært drevet dagligvarebutikk i underetasje i bygget siden byggeår, men avviklet for noen år tilbake.

I dag er lokalene utleid til butikkformål etc. Lokalene er i dag utleid for kr. 12.000,- pr. mnd. til Skuret Porselen og Design AS. Eiendommen er vurdert uten leieforhold.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	25
Vedlegg	27
Budgivning	151

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



Utsikt



Utsikt



Utsikt - Terrasse



Utsikt - Terrasse



Stue



Stue



Stue



Stue

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er en kombinert bolig/næringseiendom beliggende i Hamnevegen på Myklebust på Harøya i Ålesund kommune.

Tomten på ca 1,8 mål. Tomta foran bygget er asfaltert.

Nærområdet består i hovedsak boligeiendommer, næringsbygg og småbåthavn etc .

Det er kort avstand til bussholdeplass etc. Det er opparbeidet godt med parkerings/trafikkarealer på eiendommen, tilpasset dagens bruk.

Harøya har ca 1200 innbyggere. Fastlandssamband via Nordøyvegen. Eiendommen ligger ca 9 mil fra Ålesund sentrum eller ca 90 min kjøring gjennom Nordøyvegen.

ADKOMST

Når du kommer ut av Fjørtoftfjordtunnelen fortsett mot nordvest på Nordøyvegen mot Røsåkvegen ca. 1,0 km.

Ta av skarpt til høyre og inn på Røsåkvegen og fortsett deretter inn på Myklebustvegen ca. 1,4 km.

Sving til høyre og inn på Hamnevegen og stedet du skal til, er på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hamnevegen 7, 6295 MYKLEBUST

OPPDRAKSNUMMER

2-0031/25

SELGER

Aud Paulin Birkelund Vasstein
Margrethe Birkelund Pedersen
Helene Birkelund Pedersen
Martin Birkelund Pedersen
Per Einar Birkelund
Lindis Birkelund

MATRIKSEL

Gårdsnummer 814, bruksnummer 108, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 814, bruksnummer 156, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 814, bruksnummer 111, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Kombinasjonslokale

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget

etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.827 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Kombinert næring/boligbygg med tilhørende tomt. Bygget er oppført i 1963 med senere tilbygg/påbygg, Bygget har hovedetasje/underetasje. Eiendommen ligger i Hamnevegen på Myklebust på Harøya i Ålesund kommune.

Det har vært drevet dagligvarebutikk i underetasje i bygget siden 1963, men avviklet for noen år siden. I dag er lokalene utleid til butikkformål etc.

Tomta er opparbeidet med asfalt, plen, parkeringsareal, forstøtningsmurer etc.

Det gjøres oppmerksom på at nabo mot nordøst har opparbeidet sin hage delvis inn på takstobjektet i forhold til grenser på kart. Det er ukjent om det foreligger skriftlige avtaler på dette.

SOLFØRHOLD

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.12.2024. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamenter.

Grunnmur er i betongstein/betong e.l., tilbygd lagerbygg er i ettklinkerblokker. Den er utvendig pusset og malt.

Det er påvist enkelte sprekker og pussavskalling på grunnmur både utvendig og innvendig. Det er særlig ei større sprekke påvist i grunnmur i lagerrom i underetg. det må påregnes generell vedlikehold - videre må nevnte sprekke i lagerrom observeres over tid for eventuell utvikling.

Drenering og Rom under terreng.

Drenering eventuelt tettesjikt på grunnmur er fra byggeårene og ukjent type/løsning.

Underetasje ligger mot tilfylt terreng mot vest og syd.

Det er stedvis noe saltutslag på grunnmur som følge av fuktighet, og det er i rom med treverk inn mot mur som hyller etc påvist høyt fuktnivå - ca 25 %.

I lagerdelen er det påvist synlig vann på gulv i lagerrom, men dette synes å komme fra taklekkasje samt noe inn ved port.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på drenering og tettesjikt. Overvåk konstruksjonen jevnlig det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Yttervegger/fasader.

Hovedetasje i boligdelen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Bordkledning på sørvegg er skiftet ut i forhold til byggeår.

Lagerrom i underetg mot syd er oppført i lettklinkerblokker i bakre deler og bindingsverk i front som er kledd med metallplater.

Bordkledningen er generelt slitt og oppsprukket, videre påvist stedvise råteskader i nedkant av stående kledning.

Bordkledning går stedvis helt ned i trapp etc, begrenser luftingen.

Metallplater på lagertilbygg har endel slitasjegrad/malingsavskalling.

Påregnelig med endel vedlikehold og utskiftningsbehov.

Vinduer/dører/porter.

I hovedetasje er noen eldre trevinduer med 2-lags glass fra byggeår stedvis er glass skiftet, noen teak vinduer.

I hovedetasje er det 8 stk nyere malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016-2022.

Eldre teak balkongdør og teak hoveddør til boligdelen med enkle glass.

I butikkdelen er det eldre aluminiumsvinduer med 2-lags

glass fra ca 1991, videre 3 stk nye pvc fastvinduer med 3-lags glass fra 2024.

Aluminiums hoveddør til butikk med 2-lags glass fra ca. 1981.

Leddport i metall til lager og enkel tredør til lager.

De eldre vinduene og dørene har en del slitasjegrad, fuktskader på tredør til lager, påregnelig med stedvise utskiftningsbehov/vedlikehold av disse vinduene/dørene. Det er i omramming rundt leddport påvist noe fukt/råteskader i treverk.

Takkonstruksjon, takteking og tilhørende beslag.

Det er Decra steinbelagte stålplater som takteking på hovedtaket fra 2012.

Renner/nedløp og beslag er forskjellige tidsepoker, stigetrinn for feier.

Metallplater fra 1980-tallet på lagertilbygg.

W-takstolkonstruksjon i tre, på hovedbygget er dette kun besikket fra lukeområdet på gulv.

Det er påvist fuktmerker i taktro ved pipe, det har nylig vært lekkasje rundt pipe, denne er midlertidig tettet, etter befaring har Myklebust trevare AS foretatt fjerning av øvre del av pipe og tettet igjen taktekingen i området.

I lagerdel er det påvist drypping fra tak enkelte steder som følge av lekkasje.

Det må påregnes utbedring av takteking over lager.

Utvendige trapper/balkonger/terrasser.

Betongterrasse mot syd og øst tilsammen ca 50 kvm, trekkverk med høyde ca 0,97 m, enkel tretrapp ned til terreng mot vest.

Rekkverk er stedvis noe slitt. Mangler rekkverk på trapp fra terrasse.

Det er påvist noe stående vann på terrassen som indikerer at fallforhold ikke er optimale.

Stedvis noe sprekker i overganger på terrasse fra undersiden.

Gjør oppmerksom på at terrassen ligger over rom i underetg, det er ukjent hvordan tettesjikt og lufting er utført i konstruksjonen, dette er en utsatt risikokonstruksjon.

Flislagt trapp ved inngangsparti har ender skader/sprekker i fliser.

Terrengforhold.

Eiendommen ligger i ei østvendt skråning.

Det er områder som har begrenset fall utifra grunnmur, for å forbedre dette må det utføres endring i terrengforhold.

JFr drenering/rom under terreng.

Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, dette kan ha betydning ved eventuelle søknad om nye tiltak på eiendommen.

Utvendige vann og avløpsanlegg.

- Tilknyttet offentlig vann og avløpsnett
 - En mindre del av utvendige avløpsrør er opplyst å være byttet ut senere år til plastledning.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Andre tekniske installasjoner.

2 nedgravde drivstofftanker

Drivstoffanlegget er etter befaring solgt, og selve pumpeanlegget etc vil bli fjernet.

Vurdering:

Det er opplyst om at det ene tanken er skadet og ikke godkjent. Påregnelig med fjerning av oljetanker.

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 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Takkonstruksjon, takteking og tilhørende beslag.

• Det er Decra steinbelagte stålplater som takteking på hovedtaket fra 2012.

• Renner/nedløp og beslag er forskejlige tidsepoker, stige-trinn for feier.

• Metallplater fra 1980-tallet på lagertilbygg.

• W-takstolkonstruksjon i tre, på hovedbygget er dette kun besikket fra lukeområdet på gulv.

Vurdering:

Det er påvist fuktmerker i taktro ved pipe, det har nylig vært lekkasje rundt pipe, denne er midlertidig tettet, etter befaring har Myklebust trevare AS foretatt fjerning av øvre del av pipe og tettet igjen taktekingen i området.

• I lagerdel er det påvist drypping fra tak enkelte steder som følge av lekkasje.

• Det må påregnes utbedring av takteking over lager.

Andre tekniske installasjoner

2 nedgravde drivstofftanker

Drivstoffanlegget er etter befaring solgt, og selve pumpeanlegget etc vil bli fjernet.

Vurdering:

Det er opplyst om at det ene tanken er skadet og ikke godkjent. Påregnelig med fjerning av oljetanker.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Grunnmur og fundamenter.

• Grunnmur er i betongstein/betong e.l., tilbygd lagerbygg er i ettklinkerblokker. Den er utvendig pusset og malt.

Vurdering:

Det er påvist enkelte sprekker og pussavskalling på grunnmur både utvendig og innvendig. Det er særlig ei større sprekke påvist i grunnmur i lagerrom i underetg. det må påregnes generell vedlikehold - videre må nevnte sprekke i lagerrom observeres over tid for eventuell utvikling.

Drenering og Rom under terreng.

• Drenering eventuelt tettesjikt på grunnmur er fra byggeårene og ukjent type/løsning.

• Underetasje ligger mot tilfylt terreng mot vest og syd.

Vurdering:

Det er stedvis noe saltutslag på grunnmur som følge av fuktighet, og det er i rom med treverk inn mot mur som hyller etc påvist høyt fuktnivå - ca 25 %

• I lagerdelen er det påvist synlig vann på gulv i lagerrom, men dette synes å komme fra taklekkasje samt noe inn ved port.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på drenering og tettesjikt. Overvåk konstruksjonen jevnlig det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Yttervegger/fasader.

• Hovedetasje i boligdelen er oppført i en

bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

• Bordkledning på sørvegg er skiftet ut i forhold til byggeår.

• Lagerrom i underetg mot syd er oppført i ettklinkerblokker

i bakre deler og bindingsverk i front som er kledd med metallplater.

Vurdering:

- Bordkledningen er generelt slitt og oppsprukket, videre påvist stedvise råteskader i nedkant av stående kledning.
- Bordkledning går stedvis helt ned i trapp etc, begrenser luftingen.
- Metallplater på lagertilbygg har endel slitasjegrad/malingsavskalling.
- Påregnelig med endel vedlikehold og utskiftningsbehov.

Vinduer/dører/porter.

- I hovedetasje er noen eldre trevinduer med 2-lags glass fra byggeår stedvis er glass skiftet, noen teak vinduer
- I hovedetasje er det 8 stk nyere malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016-2022
- Eldre teak balkongdør og teak hoveddør til boligdelen med enkle glass
- I butikkdelen er det eldre aluminiumsvinduer med 2-lags glass fra ca 1991, videre 3 stk nye pvc fastvinduer med 3-lags glass fra 2024
- Aluminiums hoveddør til butikk med 2-lags glass fra ca. 1981
- Leddport i metall til lager og enkel tredør til lager.

Vurdering:

De eldre vinduene og dørene har en del slitasjegrad, fukt-skader på tredør til lager, påregnelig med stedvise utskiftningsbehov/vedlikehold av disse vinduene/dørene.

- Det er i omramming rundt leddport påvist noe fukt/råteskader i treverk.

Utvendige trapper/balkonger/terrasser.

- Betongterrasse mot syd og øst tilsammen ca. 50 kvm, trekkverk med høyde ca 0,97 m, enkel tretrapp ned til terreng mot vest.

Vurdering:

- Rekkverk er stedvis noe slitt. Mangler rekkverk på trapp fra terrasse
- Det er påvist noe stående vann på terrassen som indikerer at fallforhold ikke er optimale.
- Stedvis noe sprekker i overganger på terrasse fra undersiden.

Gjør oppmerksom på at terrassen ligger over rom i underetg, det er ukjent hvordan tettesjikt og lufting er utført i konstruksjonen, dette er en

utsatt risikokonstruksjon.

- Flislagt trapp ved inngangsparti har ender skader/sprekker i fliser.

Terrengforhold.

Beskrivelse:

- Eiendommen ligger i ei østvendt skråning.

Vurdering:

Det er områder som har begrenset fall ut ifra grunnmur, for å forbedre dette må det utføres endring i terrengforhold.

JFr drenering/rom under terreng.

- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, dette kan ha betydning ved eventuelle søknad om nye tiltak på eiendommen.

Utvendige vann og avløpsanlegg.

Beskrivelse:

- Tilknyttet offentlig vann og avløpsnett
- En mindre del av utvendige avløpsrør er opplyst å være byttet ut senere år til plastledning.

Vurdering:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Overvåk konstruksjonen jevnlig det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommene er en samlet enhet på drøye 1800 kvm. Den er i stor grad regulert til boligformål. Begrenset med bestemmelser i reguleringsvedtekene i Reguleringsplan for Haugane på Myklebost fra 22.12.1976. Tomta er regulert til; "Bygninger i feltet skal vere frittliggende bustadhus med frittstående eller tilbygd garasje/uthus". Mindre deler av tomta er regulert veggrunn.

Relaterte planer har planid:

15461976001 Haugane (30.9.1976) Reguleringsformål boliger 1294,09 kvm

15461976001 Haugane (30.9.1976) Reguleringsformål Kjørevei 70,45 kvm

15461991001 Myklebust hamne- og industriområde (25.5.1991)

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Sandøy (25.6.2015) 1293,68m² Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Kommunedelplan - Kommunedelplan for Sandøy (25.6.2015) 1364,54m² Veg - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Sandøy (25.6.2015) 81,12m²

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 18.02.2025 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata - Forurensning - Støy og grunn
Støy gul sone veg (55-65 dBA) 204,98kvm

Temadata - Geologi - Radon
Radon aktsomhet - Moderat til lav 1374,81kvm

Temadata - Geologi - Løsmasser
Løsmasser - Marin strandavsetning 896,14 kvm
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke 478,66 kvm

Temadata - Natur - Vassdrag
Vassdragsområde 1374,81 kvm

Temadata - natur - Natyrtyper
Kystlandskap 1374,81 kvm

Temadata - Plan
100 metersbelte langs sjøen 1374,81 kvm

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) 1374,81 kvm

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
Grundig kartlagt med funn 1374,81 kvm

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan, informasjon om regulering under arbeid 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

Varmepumpe luft til luft i stue fra ca 2007, varmpumpe luft til luft fra 2014 i butikklokale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Overvåk konstruksjonen jevnlig det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telenor bredbånd i dag.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers

regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Til info; Det er skiftet toalett i butikkdel og det er skiftet kloakkrør av G- Mijjø i mai 2025 fra 2 etg. i boligdel til septiktank utenfor butikkvinduer i butikkdelen.

BEBYGGELSE

I området er det hovedsakelig boligbebyggelse og naust nede ved havn/molo.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Harøy barnehage (1-5 år) 7 min med bil 5.9 km

Haramsøy barnehage (1-5 år) 30 min med bil 28.5 km

Skoler

Harøy skule (1-10 kl.) 8 min med bil 6.2 km

Haram vidaregåande skule 51 min med bil 48.4 km

Borgund vidaregåande skole 1 t 17 min med bil 82.3 km

Dagligvare

Coop Prix Harøy 8 min med bil, Post i butikk, PostNord 7 km

Bunnpris Harøy 9 min med bil

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

35 - Myklebust.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport

Demmevegen bussholdeplass 3 min gange Linje 232, 235 ca. 0.2 km

Ålesund Lufthavn, Vigra 1 t 32 min med bil.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av

bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

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. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

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

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Bygningsrådsvedtak: Godkjent pr. brev 30.06.1969. På møte i Sandøy Bygningsråd 30.06.1969 ble søknad om påbygg til bolig behandlet.

Bygningstype Butikk/forretningsbygning Bygningsnr 10334748 Tatt i bruk Næringsgruppe Varehandel, reparasjon av motorvogner

Sandøy Bygningsråd godkjente oppsetting av bensinpumper med tilhørende jordtanker 16.05.1967.

Sandøy formannskap vedtok bygging av garasje og godkjenning av avstand til komm. vog og avkøyrsløse, 17/7-1974. Ble bygget på en garasje på 8 * 5m.

Sandøy Bygningsråd vedtok 16/9-1982 et tilbygg til lager på 120 kvm.

IG-Igangsettingstillatelse 18.04.1983

TB-Tatt i bruk 30.05.1983

FA-Ferdigattest 01.06.1983

Sandøy Bygningsråd. Det er innlevert byggemelding for tilbygg til forretningseigedomen på gnr. 14 bnr. 108. Tilbygget som er 8 m² i 1 etasje skal nyttast til ny inngang. Tilråding til vedtak. Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga. Datert 30.09.1987. IG 09.06.1988.

Sandøy Teknisk styre Rådhuset. Møtedato: 04.02.1993. Birkelund Handel har sendt inn melding om at dei skal legge ned nye bensintankar ved daglegvareforretninga. Dette inneberer ei fjerning av dei gamle tankane som var på 12.000 liter kvar (to stk.), og nedlegging av ein tank på 12.000 liter og ein på 9.000 liter. Dette inneber ei minking av tankvolumet på 3.000 liter. Teknisk styre har ingen merknader til saka.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

1. etasje - Næring.

Tegninger mottatt fra Ålesund kommune stemmer med dagens situasjon på fasader.

Det er mindre endringer i 1. etasje hvor det i dag er utleid. Dette gjelder bakrom hvor det i dag er kontor og et wc. På godkjente tegninger står det ikke benevnt hva rommet er godkjent til.

2. etasje - Bolig.

Kott er i dag omgjort til soverom. Dette er tilleggsdel til hoveddel og er et søknadspliktig tiltak. Satt inn et vindu. Det er en fasadeendring.

Bad og wc er slått sammen. Mindre endring i hoveddel, ansees ikke som et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for

varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om

tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

I henhold til DOK-analyserapport datert 18.02.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhet er registrert som:

• Moderat til lav - Areal 1374.81 kvm

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.

INNHold

Hovedetasje:

2 stuer, kjøkken, hall, bad, 4 soverom, vindfang, vaskerom og bod.

Underetasje:

Butikklokale, kjøkken, kontor, bod, lagerrom. fryse/kjølerommoduler, teknisk rom og toalettrom.

1 soverom i boligdelen er godkjent til kott på tegninger.

STANDARD

Innvendige overflater.

Hovedetasje har parkett/laminat/belegg/tepper på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak, himlingsplater og MDF panel i innvendige tak.

Butikklokale i underetasje har eldre beleggfluser/betong på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Lagerdel har enklere

konstruksjoner med betonggulv, mur/stenderkonstruksjon og synlig takkonstruksjon i tak.

Ifm eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

Det forutsettes at pågående legging av MDF panel i soverom fullføres

Det er påvist synlige fuktskjolder ved pipe i stue - tørt ved befaring.

Våtrom.

Bad i hovedetasje er sist overflateoppusset på slutten av ca 1990-tallet. Rommet har vinyl på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater

i innvendige tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Veggovn. Naturlig ventilering

Vaskerom er fra byggeår og over 50 år. Det har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak.

Eldre skyllekar og opplegg

for vaskemaskin. Eldre støpejernssluk, naturlig ventilering.

Badet er ca 25 år og et høyst usikkert tettesjikt, vinylbelegg er kun tilskjært rundt sluk og har sprekker, eldre støpejernssluk, fuktskjolder i

takplater. Gulvet er omtrent flatt. Badet står foran oppgradering.

Vaskerom er over 50 år og har et høyst usikkert tettesjikt, vinylbelegg kun tilskjært ved sluk, eldre støpejernssluk. Gulv er tilnærmet flatt.

Vaskerommet står foran oppgradering.

Kjøkken.

Kjøkkeninnredning i hovedetasje fra ca 1980-tallet med profilerte eikefronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benkeplate.

Løse eldre hvitevarer, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, eldre ventilator over komfyr.

Ny enkel kjøkkeninnredning i underetasje med hvite glatte fronter og laminat benkeplate, integrert oppvaskmaskin. Stedvise skader på kjøkkeninnredning i hovedetasje blant annet i skapbunn ved oppvaskkum, tørt ved befarings, eldre hvitevarer og ventilator.

Kjøkken i underetg har ikke kokemulighet og dermed heller ikke ventilator.

Etasjeskille.

Etasjeskille er opplyst å være i tre. Det er foretatt stikkprøver på skjevheter i stue og kjøkken i hovedetasje. Det er ved stikkprøver målt ca 15 mm avvik på 2 meter i kjøkken, i tilgjengelige områder i hovedstue er det målt 9-10 mm. Kan ikke utelukke større skjevheter i andre rom.

Pipe og ildsteder.

Boligen har 2 mursteinspiper, pipe som er i bruk går kun fra hovedetasje og over tak.

Den ene pipen er etter befarings fjernet over tak på grunn av lekkasjer rundt pipehatt etc. Utført av Myklebsut Trevare AS

Vedovn i stue

Eldre oljekamin i butikklokale ikke bruk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på pipe og ovner. Overvåk konstruksjonen jevnlig det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Oljekamin bør fjernes.

Toalettrom.

Det er et eldre enkelt toalettrom i underetg, rommet har wc og servant. Det er eldre beleggflis på gulv, malte murvegger og malte tak. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Overflater og utstyr på rommet er noe slitt/eldre dato, påregnelig med noe oppgradering, kun naturlig ventilering.

Elektrisk anlegg.

Eiers repr opplyser om at det var el tilsyn for noen år siden, men ingen dokumentasjon.

Eldre automatsikringer i skap i hovedetasje

"Nyere" automatsikringer i skap i underetg

Nye målere i 2017

Internkontroll utført av Oneco 22.6.2021 - ikke fremlagt dokumentasjon

Ut ifra at anlegget i stor grad er fra forskjellige tidsepoker, mangler samsvarserklæringer og det foreligger ikke dokumentasjon el-tilsyn rapport

de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Mangler kursfortegnelser

Brannvarslingssystem/branntegninger.

Det er påvist brannslukningsapparater og røykkvarslere

Det foreligger ikke godkjente brannseksjoneringstegninger med rømningsplaner i underetasje.

Vann og avløpsanlegg etc.

Vannrør av kobber stoppekran og vannmåler i bod i underetasje, rør i hovedsak fra byggeårene

Avløpsrør av plast og støpejern, i hovedsak fra byggeårene 200 l varmtvannstank av eldre dato

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Overvåk konstruksjonen jevnlig det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av røropplegg.

Andre tekniske installasjoner.

2 nedgravde drivstofftanker

Drivstoffanlegget er etter befarings solgt, og selve pumpeanlegget etc vil bli fjernet.

Det er opplyst om at det ene tanken er skadet og ikke godkjent. Påregnelig med fjerning av oljetanker.

Varmepumper.

Varmepumpe luft til luft i stue fra ca 2007, varmpumpe luft til luft fra 2014 i butikklokale.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Overvåk konstruksjonen jevnlig det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammenhengen 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 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom.

Bad i hovedetasje er sist overflateoppusset på slutten av ca 1990-tallet. Rommet har vinyl på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Veggovn. Naturlig ventilering Vaskerom er fra byggeår og over 50 år. Det har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak. Eldre skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Eldre støpejernssluk, naturlig ventilering.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendige overflater.

Hovedetasje har parkett/laminat/belegg/tepper på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak, himlingsplater og MDF panel i innvendige tak.

Butikklokale i underetasje har eldre beleggfluser/betong på gulv, malte veggflater og malte innvendige tak. Lagerdel har enklere konstruksjoner med betonggulv, mur/stenderkonstruksjon og synlig takkonstruksjon i tak.

Kjøkken.

Kjøkkeninnredning i hovedetasje fra ca 1980-tallet med profilerte eikefronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benkeplate.

Løse eldre hvitevarer, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, eldre ventilator over komfyr.

Ny enkel kjøkkeninnredning i underetasje med hvite glatte fronter og laminat benkeplate, integrert oppvaskmaskin

Etasjeskille.

Etasjeskille er opplyst å være i tre. Det er foretatt stikkprøver på skjevheter i stue og kjøkken i hovedetasje.

Pipe og ildsteder.

Boligen har 2 mursteinspiper, pipe som er i bruk går kun fra hovedetasje og over tak.

Den ene pipen er etter befaring fjernet over tak på grunn av lekkasjer rundt pipehatt etc. Utført av Myklebsut Trevare AS

Vedovn i stue

Eldre oljekamin i butikklokale ikke bruk

Toalettrom.

Det er et eldre enkelt toalettrom i underetg, rommet har wc og servant. Det er eldre beleggflis på gulv, malte murvegger og malte tak. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Elektrisk anlegg.

Eiers repr opplyser om at det var el tilsyn for noen år siden, men ingen dokumentasjon.

Eldre automatsikringer i skap i hovedetasje

"Nyere" automatsikringer i skap i underetg

Nye målere i 2017

Internkontroll utført av Oneco 22.6.2021 - ikke fremlagt dokumentasjon

Brannvarslingssystem/branntegninger

Det er påvist brannslukningsapparater og røykvarslere

Vann og avløpsanlegg etc.

Vannrør av kobber stoppekran og vannmåler i bod i underetasje, rør i hovedsak fra byggeårene

Avløpsrør av plast og støpejern, i hovedsak fra byggeårene 200 l varmtvannstank av eldre dato

Varmepumper.

Varmepumpe luft til luft i stue fra ca 2007, varmpumpe luft til luft fra 2014 i butikklokale.

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:

Løse eldre hvitevarer, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin (2022), eldre ventilator over komfyr. Integrert oppvaskmaskin.

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.

I butikklokalene har leietakere egne kjøleskap, kjøledisker og butikkinnredninger som ikke medfølger denne handelen.

AREALER

BRA - i: 193 m²

BRA - e: 350 m²

BRA totalt: 543 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 350 m² Butikklokale, kjøkken, kontor, bod, lagerrom, fryse/kjølerommoduler, teknisk rom og toalettrom

2. etasje

BRA-i: 193 m² 2 stuer, kjøkken, hall, bad, 4 soverom, vindfang, vaskerom og bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

50 m² Betongterrasse mot syd og øst

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal.

Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 300 000,-

VERDITAKST

Kr 2 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 912,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 350,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 857 493,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 429 970,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 300 000,- (Prisantydning)

kr. 57 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 58 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 358 590,- (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 og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/814/108:

26.04.1963 - Dokumentnr: 301822 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1508 Gnr:814 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1181323 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1546 Gnr:14 Bnr:108

01.01.2024 - Dokumentnr: 311711 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:814 Bnr:108

GRUNNBOKSDATO

13.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige forsikring

POLISENUMMER

94281205

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Siste feiing 06.09.2021

Neste feiing 06.09.2023

Utførte feiinger

Dato Av Utført Sotmengde Merknad

28.08.2017 TAS Fyrer ikke

05.07.2019 VB Fyrer ikke

06.09.2021 miwe Fyrer ikke Ikke Aktuelt

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

06.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum (inkl. mva).

Minimumsprovisjon: kr 75 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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 ikke tegnet

Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved

boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på

Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som

kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

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.

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.

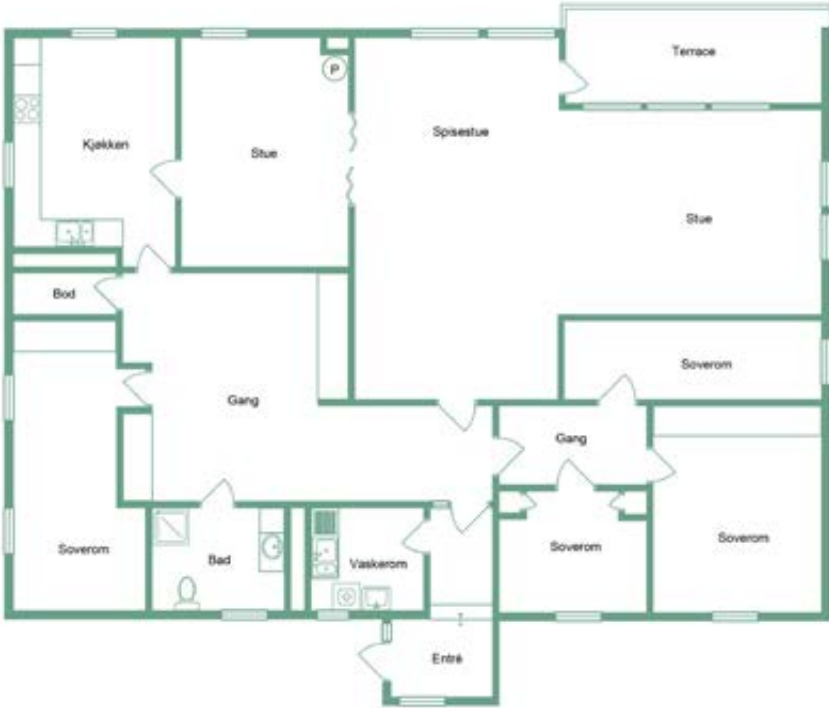
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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 - Boligdelen



Hamnevegen 7

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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.

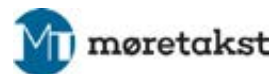



Vedlegg


HAMNEVEGEN 7

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Godkjente hus- og plantegninger
- Ferdigattest
- Situasjonsskart med tegnforklaring
- Ledningskart med tegnforklaring
- Kart over veiadkomst med tegnforklaring
- Reguleringsplan med tegnforklaring
- Kommunedelplan med tegnforklaring
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Leilighet i hovedetasje

 Hamnevegen 7, 6295 MYKLEBUST

 ÅLESUND kommune

gnr. 814,814,814, bnr. 111,156,108, snr.
0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

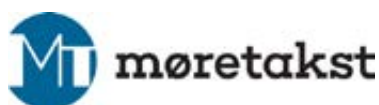
Rapportdato: 28.02.2026

Oppdragsnr.: 18845-2868

Referansenummer: LY6911

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Denne rapporten gjelder boligdelen i et kombinasjonsbygg fra 1963.

Bygget har hovedetasje + underetasje + kryploft. Boligdelen ligger i HELE hovedetasjen, underetasje er IKKE tilstandsvurdert i denne rapporten.

Boligdelen ligger i 1.etasje, mens underetasje er i sin helhet en næringsdel, og inngår ikke i denne rapporten. Rapporten bygger på forskriften "Tryggere bolighandel", og dermed er det kun boligdelen som er tilstandsvurdert.

I tilstandsrapporten er kun medtatt konstruksjoner som er endel av selve boligen eller har en særlig nær tilknytning til boligen, jfr de enkelte konstruksjonene i tråd med nevnte forskrift.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Jfr også Rapportsammendraget.

Næringsdelen i underetasje er beskrevet i egen verditakst, hvor verdivurderingen gjelder for HELE bygget.

Leilighet i hovedetasje - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er Decra steinbelagte stålplater som takteking på hovedtaket fra 2012..

Renner/nedløp og beslag er forskjellige tidsepoker, stigetrinn for feier.

Hovedetasje i boligdelen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Bordkledning på sørvegg er skiftet ut i forhold til byggeår

W-takstolkonstruksjon i tre, på hovedbygget er dette kun besiktiget fra lukeområdet, gulv er ikke lagt.

I hovedetasje er det noen eldre trevinduer med 2-lags glass fra byggeår stedvis er glass skiftet, noen teak vinduer fra byggeår. I 1.etasje er det 8 stk nyere malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016-2022

Eldre teak balkongdør og teak hoveddør til boligdelen med enkle glass

Betongterrasse mot sør og øst tilsammen ca 50 kvm, trekkverk, enkel tretrapp ned til terreng mot vest.

Det er ei flislagt betongtrapp opp til inngangspartiet i 1.etasje. Den har et trekkverk med høyde over 0,90 m.

Grunnmur i malte pussede murkonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje har parkett/laminat/belegg/tepper på gulv, malte tapetserte vegger, noe panelplater på vegger og malte innvendige tak, himlingsplater og MDF panel i innvendige tak.

Trebjelkelag.

Boligen har 2 mursteinspiper, pipe som er i bruk går kun fra hovedetasje og over tak. Den andre pipen er avsluttet under taktro, og dermed utkoblet, men ikke fjernet helt.

Det er vedovn i stue.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i hovedetasje er sist overflateoppusset på slutten av ca 1990-tallet, ingen dokumentasjon. Rommet har vinyl på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er montert veggovn. Badet har naturlig ventilering.

Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår og over 50 år. Det har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak. Eldre skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har eldre støpejernssluk og naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 1980-tallet.

Benkeplaten er av laminat, det er fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler er i underetasje.

Boligen har avløpsrør i plast og støpejernsrør fra byggeårene.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg Varmepumpe luft til luft i stue fra ca 2007.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato, tanken er montert i ei bod i underetasje.

Eiers repr opplyser om at det var el tilsyn for noen år siden, men ingen dokumentasjon.

Eldre automatsikringer i skap i hovedetasje.

Det er påvist brannslukningsapparater og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det ligger en nedgravd oljetank på tomta jfr påfyllingsrør ved utvendig trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 2 650 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

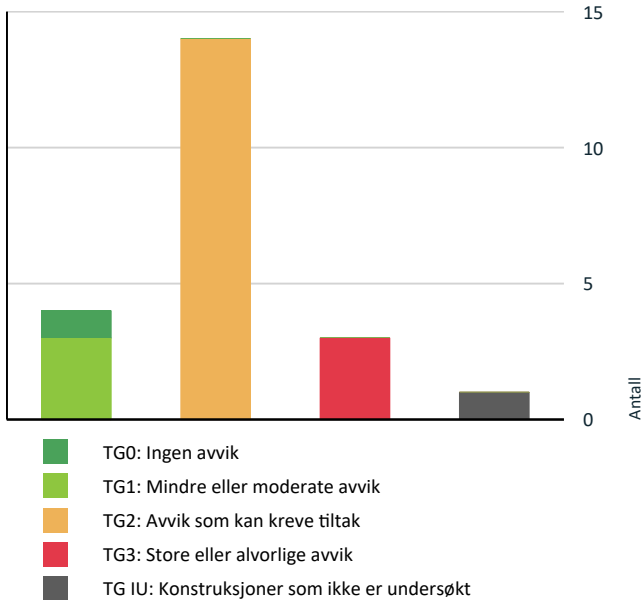
[Gå til side](#)

Leilighet i hovedetasje

- Det foreligger ikke tegninger

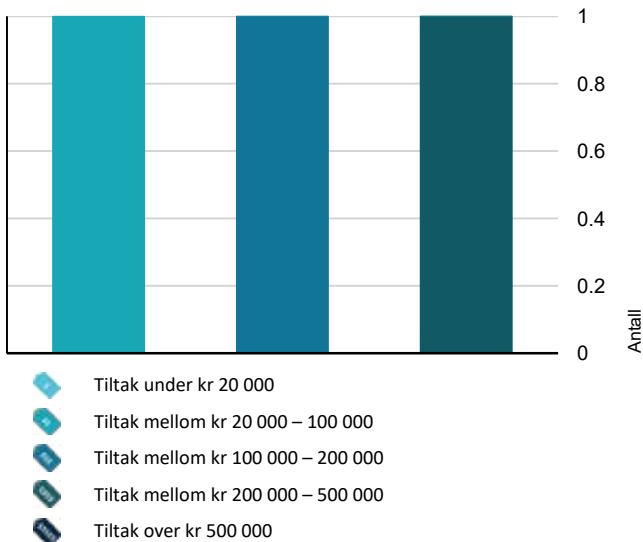
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i hovedetasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Badet er snart 30 år og et høyst usikkert tettesjikt, vinylbelegg er kun tilskjært rundt sluk og har sprekker, eldre støpejernsluk, fuktskjolder i takplater. Gulvet er omtrent flatt, avløp fra dusjkabinett går inn i rør i vegg. Badet står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Vaskerom er over 50 år og har et høyst usikkert tettesjikt, vinylbelegg kun tilskjært ved sluk, eldre støpejernsluk. Gulv er tilnærmet flatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er ved befaring ikke målt unormale fuktforhold ved stikkprøver i lett tilgjengelige områder ved luke.

Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utendig > Dører [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det har sannsynligvis vært maling som tettesjikt på betongplaten, i stor grad vekkslitt. Det har forekommet noe fuktgjennomtrenging til lagerrom under terrasse.
Rekkverk er generelt slitt.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det kondenserer/drypper noe fra rør ved inntak.

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er oppsvelling/skader i bunnplate i skap under oppvaskkum. Det er sprekker i skjøt i vinylbelegg på gulv.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ukjent hvordan brannskille mot næringsdel er utført.
Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, dette kan ha betydning ved eventuelle søknad om nye tiltak på eiendommen.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I HOVEDETASJE



Byggeår
1963

Kommentar
Med senere tilbygg

Tilbygg / modernisering

2025	Utvendig avløp	G - Miljø AS fra Vinstra foretok rehabilitering av utvendige avløpsrør.
------	----------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er Decra steinbelagte stålplater som taktekking på hovedtaket fra 2012. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til boligdelen i bygget.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner/nedløp og beslag er forskjellige tidsepoker, stigetrinn for feier. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til boligdelen i bygget.

Vurdering av avvik:

- 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.

Veggkonstruksjon

Hovedetasje i boligdelen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Bordkledning på sørvegg er skiftet ut i forhold til byggeår. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til boligdelen i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstolkonstruksjon i tre, på hovedbygget er dette kun besiktiget fra lukeområdet, gulv er ikke lagt. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til boligdelen i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved befaring ikke målt unormale fuktforhold ved stikkprøver i lett tilgjengelige områder ved luke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

Vinduer

I hovedetasje er det noen eldre trevinduer med 2-lags glass fra byggeår stedvis er glass skiftet, noen teak vinduer fra byggeår.

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.

Vinduer - nyere

I 1.etasje er det 8 stk nyere malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016-2022

Dører

Eldre teak balkongdør og teak hoveddør til boligdelen med enkle glass

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasse mot sør og øst tilsammen ca 50 kvm, trekkverk med høyde ca 0,97 m, enkel tretrapp ned til terreng mot vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det har sannsynligvis vært maling som tettesjikt på betongplaten, i stor grad vekkslitt. Det har forekommet noe fuktgjennomtrenging til lagerrom under terrasse. Rekkverk er generelt slitt.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Rekkverk står foran vedlikehold.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Hovedetasje har parkett/laminat/belegg/tepper på gulv, malte tapetserte vegger, noe panelplater på vegger og malte innvendige tak, himlingsplater og MDF panel i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 1.etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i hovedstue i 1.etg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i hovedetasje er sist overflateoppusset på slutten av ca 1990-tallet, ingen dokumentasjon. Rommet har vinyl på gulv, badersplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er montert veggovn. Badet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet er snart 30 år og et høyst usikkert tettesjikt, vinylbelegg er kun tilskjært rundt sluk og har sprekker, eldre støpejernssluk, fuktskjolder i takplater. Gulvet er omtrent flatt, avløp fra dusjkabinett går inn i rør i vegg. Badet står foran oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversikt bad



Sluk bad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggeår og over 50 år. Det har vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak. Eldre skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har eldre støpejernssluk og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Vaskerom er over 50 år og har et høyst usikkert tettesjikt, vinylbelegg kun tilskjært ved sluk, eldre støpejernssluk. Gulv er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversikt vaskerom



Støpejernssluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommets våtsone er primært gulv som grenser mot næringsseksjon.

Det henvises til vurderinger av våtrommet under de hovedvurdering på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 1980-tallet. Benkeplaten er av laminat, det er fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Det er oppsvelling/skader i bunnplate i skap under oppvaskkum. Det er sprekker i skjøt i vinylbelegg på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Uten utbedringa v vinylbelegg, vil ofte fuktighet trekke ned i tregulvet ved rengjøring etc.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler er i underetasje.

Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det kondenserer/drypper noe fra rør ved inntak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Det må foretas nærmerer undersøkelser av rør ved stoppekran.

1 TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og støpejernsrør fra byggeårene. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

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.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft i stue fra ca 2007.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato, tanken er montert i ei bod i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Eiers repr opplyser om at det var el tilsyn for noen år siden, men ingen dokumentasjon.

Eldre automatsikringer i skap i hovedetasje.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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.

1963

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?

Nei Eiers repr opplyser om at det var el tilsyn for noen år siden, men ingen dokumentasjon.

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?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Jfr beskrivelse.

Generell kommentar

Jfr beskrivelse.

Det er ukjent hvordan brannskille mot næringsdel er utført.

Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, dette kan ha betydning ved eventuelle søknad om nye tiltak på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

Oljetank

Det ligger en nedgravd oljetank på tomta jfr påfyllingsrør ved utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist brannslukningsapparater og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i hovedetasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i hovedetasje	Kr.	2 650 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

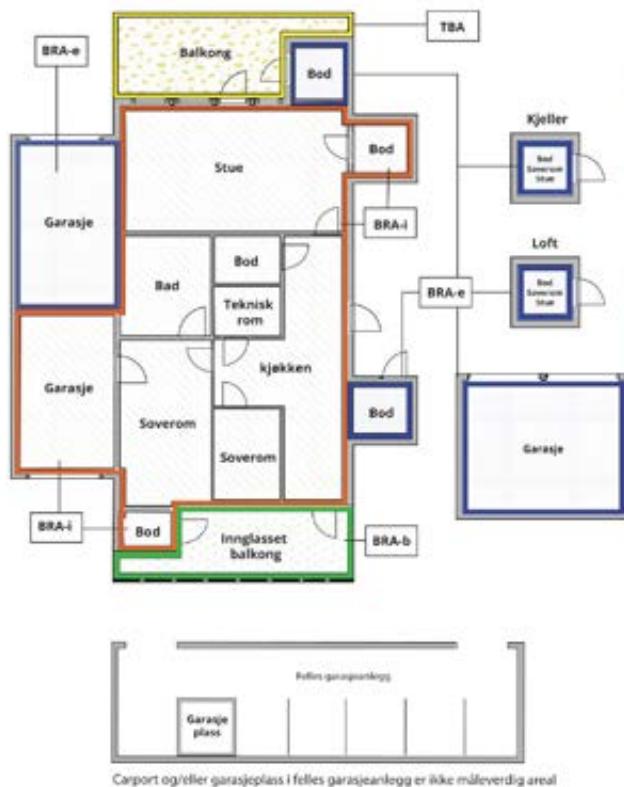
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i hovedetasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	193			193	50
SUM	193				50
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang, hall, soverom 4, bod, stue, stue 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Aud Paulin Birkelund Vasstein og Per Birkelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	814	111	0	0	687.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamnevegen 7

Hjemmelshaver

Birkelund Einar John

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	814	156	0	0	452.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamnevegen 7

Hjemmelshaver

Birkelund Einar John

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	814	108		0	687.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamnevegen 7

Hjemmelshaver

Birkelund Einar John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kombinert næring/boligbygg med tilhørende tomt. Bygget er oppført i 1963 med senere tilbygg/påbygg. Bygget har hovedetasje/underetasje. Eiendommen ligger i Hamnevegen på Myklebust på Harøya i Ålesund kommune. Det har vært drevet dagligvarebutikk i underetasje i bygget siden 1963, men avviklet for noen år siden. I dag er lokalene i underetasje utleid til butikkformål etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Tømming i kommunale avgifter. Det ble i 2025 utført rehabilitering av avløp fra huset og til tanken, tredd nye rør inn i de gamle. Utført av G-Miljø AS.

Regulering

Eiendommene er en samlet enhet på drøye 1800 kvm. Den er i stor grad regulert til boligformål. Begrenset med bestemmelser i reguleringsvedtektene i Reguleringsplan for Haugane på Myklebost fra 22.12.1976. Tomta er regulert til; "Bygninger i feltet skal vere frittliggende bustadhus med frittstående eller tilbygd garasje/uthus". Mindre deler av tomta er regulert vegggrunn

Om tomten

Tomta er opparbeidet med asfalt, plen, parkeringsareal, forstøtningsmurer etc.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at nabo mot nordøst har opparbeidet sin hage delvis inn på takstobjektet i forhold til grenser på kart. Det er ukjent om det foreligger skriftlige avtaler på dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo - ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	27.02.2026	
3	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leseren av rapporten er klar over dette nivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

PERSONVERN

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

Boligdelen ligger i 1.etasje, mens underetasje er i sin helhet en næringsdel, og inngår ikke i denne rapporten som bygger på forskriften "Tryggere bolighandel". I tilstandsrapporten er kun medtatt konstruksjoner som er endel av selve boligen eller har en særlig nær tilknytning til boligen, jfr de enkelte konstruksjonene.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når det gjelder henvisninger i rapporten til "eier" menes eiers representanter ved beforing.

Boligen ble oppført i 1963, med senere tilbygg. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag for eventuelle tiltak gjennomføres.



Verditakst

Næringseiendom
Hamnevegen 7, 6295 Ålesund

Gnr 814: Bnr 156, 108/111
1508 Ålesund KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 28.02.2026

kr 2 300 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Eiendommer	6
3.2 - Hamnevegen 7	8
4 - Verdivurdering	11
4.1 - Hamnevegen 7	11
4.2 - Sammenlignbare objekter	13
4.3 - Teknisk verdi	14
5 - Bilder	15
6 - Vedlegg og kilder	16
7 - Forutsetninger	17
8 - Ansvarlig takstingeniør	18
9 - Versjoner av rapporten	19

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Eiendommen er en kombinert bolig- og næringsseiendom i Hamnevegen 7 fra 1963 med senere tilbygg ved det gamle fergeleie på Myklebust på Harøya i Ålesund kommune, med god adkomst og parkeringsarealer på tomt på ca 1,8 mål.

- Bygningsmassen er av eldre dato og har et forventet behov for vedlikehold/oppgraderinger over tid. Det finnes nedgravd oljetank, deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire, og det er påvist mulig inntrukket hage fra nabo inn på tomten.
- Næringsdelen er for tiden utleid, og boligdelen vurderes utleiebar. Markedet lokalt er begrenset, men leienivåene som er lagt til grunn vurderes som realistiske.
- Verdien bygger på en kontantstrømsvurdering med moderat risiko og forutsetter normal videre utleie/nye leieforhold. Dette er en verditakst etter enkel befaring; detaljer om teknisk tilstand fremgår av tilstandsrapportene.
- Det anbefales videre til tilstandsrapport datert 27.02.2026 på boligdelen.

Anslått markedsverdi per 28.02.2026: NOK 2 300 000.

Eiendommen ligger i et område med et begrenset marked, og omsetningstiden ligger endel over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist under sammenlignbare omsetninger og det er foretatt avkastningsverdi beregning basert på de gitte forutsetninger og antatt normal markedsleier. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Kunde/rekvirent

Birkelund Einar Johns bo v/Vasstein Aud Paulin Birkelund

,

Formål med taksten

Verditakst i forbindelse med salg.

Egne forutsetninger

- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen.
- Verditaksten er en oppdatering av en verditakst foretatt på eiendommen oppdatert sist 24.04.2025, det er foretatt ny befaring på eiendommen.
- Det er samtidig utarbeidet en tilstandsrapport på boligdelen av bygget datert 28.02.2025, når det gjelder boligdelen og konstruksjoner som har særlig nær tilknytting til denne så henvises det til den rapporten.
- Når det gjelder tilstandsvurderinger av andre deler av bygget som ikke har tilknytting til boligdelen henvises det til tilstandsrapport generelt på bygget datert 24.04.2025

Verdi

kr 2 300 000

Dato verdsetting

28.02.2026

Befaringsdato

25.02.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren, Aud Paulin Birkelund Vasstein og Per Birkelund

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

28.02.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 386a81a1-1404-4841-b5ba-811c759539b7 - version 1)

Adresse: Hamnevegen 7, 6295 Ålesund
Matrikkel: Gnr 814: Bnr 108/111 ,156 ...
Kommune: 1508 Ålesund KOMMUNE



3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Eiendommen er en kombinert bolig/næringseiendom beliggende i Hamnevegen på Myklebust på Harøya i Ålesund kommune. Tomten på ca 1,8 mål . Tomta foran bygget er asfaltert. Nærområdet består i hovedsak boligeiendommer, næringsbygg og småbåthavn etc . Det er kort avstand til bussholdeplass etc. Det er opparbeidet godt med parkerings/ trafikkarealer på eiendommen, tilpasset dagens bruk. Harøya har ca 1200 innbyggere. Fastlandssamband via Nordøyvegen.

Områdebeskrivelse - Hamnevegen 7, Myklebust (Ålesund kommune)

- Eiendommen ligger i et tidligere fergeleie-område på Myklebust på Harøya. Ferjedriften er nedlagt, og området har i dag begrenset næringsaktivitet og lav gjennomgangstrafikk.
- Området er preget av havne-/kaiinfrastruktur og enklere næringsformål knyttet til sjø, service og logistikk i liten skala. Servicetilbud i umiddelbar nærhet er begrenset.
- Adkomst skjer via fylkesvegnettet på Harøya og Nordøyvegen (tunneler/bru) til fastlandet. Kollektivtilbudet er begrenset; bil er primær transportform.

Relevans for næringsformål

- Passer best for virksomheter med behov for sjønær lokasjon, enkel logistikk og lager/ verksted/serviceløsninger, eller som støttepunkt for marine næringer.
- Begrenset lokalt kundegrunnlag og arbeidskrafttilfang; rekruttering og handel vil i praksis basere seg på pendling fra nærliggende øyer og fastlandet.

Befolkningsgrunnlag

- Lokalt på Harøya og omkringliggende øyer (Fjørtofta, Haramsøya) er befolkningen relativt liten og spredt.
- Nærmeste større arbeids- og servicemarked er Brattvåg og videre Ålesundsområdet.

Avstander og reisetider (anslag med bil, kan variere med vær/årstid og rutevalg)

- Steinshamn (lokalsenter på Harøya): ca. 10-15 km / 12-20 min
- Brattvåg: ca. 40-55 km via Nordøyvegen / 40-60 min
- Ålesund sentrum: ca. 90 min

Praktiske forhold

- God tilgjengelighet for varetransport med bil; mulighet for båtleveranser ved kai der dette er fysisk/teknisk mulig.
- Begrenset nærservice (handel/servering) i umiddelbar nærhet; mer komplett tilbud finnes i Steinshamn (grunnleggende tjenester), Brattvåg (større handel/tekniske tjenester) og Ålesund (regionalt tilbud).

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	BIRKELUND EINAR JOHN	100,0%
Gårdsnummer	814	Tomteareal	1374.8m ²
Bruksnummer	108/1		
	11		

Adresse: Hamnevegen 7, 6295 Ålesund
Matrikkel: Gnr 814: Bnr 108/111 ,156 ...
Kommune: 1508 Ålesund KOMMUNE



Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	BIRKELUND EINAR JOHN	100,0%
Gårdsnummer	814	Tomteareal	452.6m ²
Bruksnummer	156		

Totalt tomteareal	1827.4m ²		
--------------------------	----------------------	--	--

3.2 HAMNEVEGEN 7

Kombinasjonsbygg bolig/næring

Hamnevegen 7
6295 Ålesund

BTA	576 m ²
BRA	543 m ²
Byggeår	1963
Sefrak	Nei
Fredet	Nei
<hr/>	
Kommune	1508
Gårdsnr.	814
Bruksnr.	108/111



1.ETASJE

BTA	202 m ²	2 stuer, kjøkken, hall, bad, 4 soverom, vindfang, vaskerom og bod
BRA	193 m ²	

UNDERETASJE

BTA	374 m ²	Butikklokale, kjøkken, kontor, bod, lagerrom. fryse/kjøleromsmoduler, teknisk rom og
BRA	350 m ²	toalettrom

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Bygget har hovedetasje + underetasje + kryploft.

Hovedetasjen er egen boligdel hvor det er utarbeidet en egen tilstandsrapport på.

Underetasjen er i sin helhet vurdert som næringsareal.

Beskrivelse av bygning

Eiendommen er bygd i 1963 med senere tilbygg/påbygg.

Utvendige forhold

- Det er Decra steinbelagte stålplater som takteking på hovedtaket fra 2012.
- Renner/nedløp og beslag er forskjellige tidsepoker, stigetrinn for feier.
- Hovedetasje i boligdelen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning Bordkledning på sørvegg er skiftet ut i forhold til byggeår
- W-takstolkonstruksjon i tre, på hovedbygget er dette kun besiktiget fra lukeområdet, gulf er ikke lagt.
- I hovedetasje er det noen eldre trevinduer med 2-lags glass fra byggeår stedvis er glass skiftet, noen teak vinduer fra byggeår. I 1.etasje er det 8 stk nyere malte trevinduer med 2-lags glass fra 2016-2022
- Eldre teak balkongdør og teak hoveddør til boligdelen med enkle glass
- Betongterrasse mot sør og øst tilsammen ca 50 kvm, trekkverk, enkel tretrapp ned til terreng mot vest.

- Det er ei flislagt betongtrapp opp til inngangspartiet i 1.etasje. Den har et trekkverk.
- Grunnmur i malte pussede murkonstruksjoner.

Innvendig

- Hovedetasje i boligdelen inneholder to stuer, kjøkken, hall, bad, fire soverom, vindfang, vaskerom og bod.
- Underetasjen inneholder butikklokale, kjøkken, kontor, boder, lagerrom, fryse-/kjøleromsmoduler, teknisk rom og toalettrom.
- Hovedetasje har parkett/laminat/belegg/tepper på gulv, malte tapetserte vegger, noe panelplater på vegger og malte innvendige tak, himlingsplater og MDF panel i innvendige tak.
- Boligen har 2 mursteinspiper, pipe som er i bruk går kun fra hovedetasje og over tak. Den andre pipen er avsluttet under taktro, og dermed utkoblet, men ikke fjernet helt. Det er vedovn i stue.
- Innvendig har boligen finèrdører. I butikklokale i underetasje er det eldre belegg, fliser og betong på gulv, malte vegger og malte himlinger.
- Lagerdel har enklere overflater med betonggulv, mur-/stendervegger og synlig takkonstruksjon.
- Etasjeskille mellom underetasje og hovedetasje er opplyst utført som trebjelkelag.

Kjøkken

- Kjøkken i boligens hovedetasje har innredning fra ca. 1980-tallet med profilerte eikefronter, benkeplater i laminat og fliser på vegg over benk. Det står løse hvitevarer (kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin) og eldre ventilator over komfyr.
- Kjøkken i underetasje har ei nyere, enkel kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Her er integrert oppvaskmaskin.

Bad og øvrige våtrom

- Bad i hovedetasje er overflateoppgradert rundt slutten av 1990-tallet, med vinyl på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant og veggovn. Ventilasjon skjer ved naturlig avtrekk.
- Vaskerom i hovedetasje er fra opprinnelig byggetid med vinylbelegg på gulv, malte platekledde vegger og malt himling. Rommet har eldre skyllekar, opplegg for vaskemaskin og støpejernssluk, med naturlig ventilasjon.

Toalettrom

- I underetasje er det et enkelt toalettrom med WC og servant, gulv med eldre belegg/fliser, malte murvegger og malt himling. Rommet har naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner

- Det elektriske anlegget består av hovedsakelig eldre installasjoner fra ulike tidsepoker. Det er automatsikringer i sikringsskap i hovedetasje (eldre type)
- Det er nyere automatsikringer i skap i underetasje, samt nye målere fra 2017.
- Bygget er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Innvendig vannrørsystem er hovedsakelig kobberrør, med stoppekran og vannmåler plassert i bod i underetasjen.
- Avløpsrør er en kombinasjon av plast og støpejern.
- Det er varmtvannsbereder på ca. 200 liter av eldre årgang.
- Det er varmepumper luft-luft i stue (ca. 2007) og i butikklokale (2014).
- I tillegg står vedovn tilknyttet pipe i stue og en eldre oljekamin i butikklokale.
- Det finnes brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

Tomteforhold

- Grunnmur hovedbygg er oppført i betongstein/betong, med utvendig puss og maling. Tilbygget lagerdel mot sør er oppført i lettklinkerblokker.
- Underetasje ligger delvis mot tilfylt terreng mot vest og sør, med drenerings-/tettesystem fra opprinnelig byggetid (type/oppbygning ikke dokumentert).
- Tomten er opparbeidet med asfalt, plenareal, parkeringsareal og støttemurer. Det ligger en nedgravd oljetank på tomta.
- Det er påpekt at nabo mot nordøst har opparbeidet hage delvis inn på denne eiendommen i forhold til kartfestede grenser.
- Deler av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred
- Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett på vann, men avløp går til septiktank. Det ble i 2025 utført rehabilitering av avløp fra huset og til tanken, tredd nye rør inn i de gamle. Utført av G-Miljø AS.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Tomtebeskrivelse:

- Tomta består av 3 sammenhengende bruksnummer. Gnr 814 bnr 111 og 108 er i realiteten ett bruksnummer med samlet areal på 1374,8 kvm, i tillegg kommer bnr 156 på 452,6 kvm.
- Den er opparbeidet med asfalterte adkomst/parkeringsforhold, noe plen og forstøtningsmurer. Gjør oppmerksom på at deler av tomta mot nordøst er opparbeidet som hage til nabo. Ukjent om det foreligger noen avtaler på dette.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommene er en samlet enhet på drøye 1800 kvm fordelt på 3 bruksnummer. Den er i stor grad regulert til boligformål. Begrenset med bestemmelser i reguleringsvedtekene i Reguleringsplan for Haugane på Myklebost fra 22.12.1976. Tomta er regulert til; "Bygninger i feltet skal vere frittliggende bustadhus med frittstående eller tilbygd garasje/ uthus". Mindre deler av tomta er regulert veggrunn.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Tømming i kommunale avgifter.
- Det ble i 2025 utført rehabilitering av avløp fra huset og til tanken, tredd nye rør inn i de gamle. Utført av G-Miljø AS.

Parkering:

- Det er bra med asfalterte parkeringsarealer på eiendommen.

Annet:

- Gjør oppmerksom på at deler av tomta mot nordøst er opparbeidet som hage til nabo. Ukjent om det foreligger noen avtaler på dette.

4 Verdivurdering

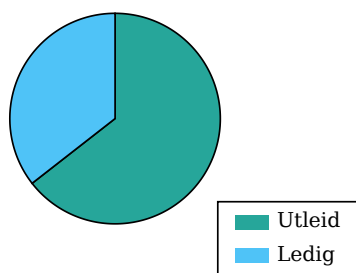
4.1 HAMNEVEGEN 7

4.1.1 KONTANTSTRØM

4.1.1.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Skuret Porselen Og Design As	100	120	120	120	120	120	120	120	120	120	20
Ledig leilighet	120	144	144	144	144	144	144	144	144	144	24
Sum	220	264	264	264	264	264	264	264	264	264	44



Utleid areal 350 m²

Ledig areal 193 m²

4.1.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	38	45	45	45	45	45	45	45	45	45	8
Sum	38	45	45	45	45	45	45	45	45	45	8

4.1.1.3 KONTANTSTRØMSANALYSE

Leievurdering:

Eiendommen ligger i et område med et begrenset marked med ca 1200 innbyggere på Harøya, men det er og et begrenset tilbud av utleieenheter, særlig av denne størrelse på leiligheten. Butikkdelen er idag utleid på et nivå som ansees å være mulig å oppnå ellers i markedet. Eneboliger i området omsettes i stor grad i prisleiet NOK 1,5-2,0 mill. Med en næringsdel etc på denne eiendommen legges det til grunn at nivået vil ligge noe over dette.

Skuret Porselen og Design AS:

- Dagens leieforhold løper med løpende oppsigelsestid iflg eier. Leienivået ansees å være realistisk å oppnå i markedet.
- Leietaker omsatte for knappe 3,4 mill i 2024, med et negativt driftsresultat på ca kr 200`.

Ledig leilighet:

- Dette er en stor leilighet som i et leiemarked med dagens tilstand bør kunne generere ca 10-12 000 pr mnd, særlig i forhold til pendler utleie pr soverom e.l.

Avkastningsberegning:

- Ved beregning er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4,1 % og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank.
- I forbindelse med kontantstrømsbasert verdsettelse av eiendommen er det benyttet risikopåslag for ulike risikokategorier. Disse er vurdert individuelt basert på eiendommens egenskaper, markedssituasjon og teknisk tilstand. Nedenfor følger en begrunnet gjennomgang av de anvendte risikopåslagene.

Markedsrisikoen er vurdert ut fra at eiendommen per i dag er delvis utleid. Fravær av leiekontrakter medfører usikkerhet knyttet til fremtidig kontantstrøm og gjør eiendommen mindre attraktiv for investorer. Dette reflekterer en moderat til høy markedsrisiko, men ikke ekstrem. Det er ikke dokumentert høy omsetningsaktivitet i området, og det foreligger ingen konkrete utviklingsplaner som kan redusere risikoen. På bakgrunn av dette er markedsrisikoen satt til 3 %.

Objektrisikoen er vurdert lik markedsrisikoen, da bygningsmassen er av eldre dato og står foran oppgraderings behov. Teknisk tilstand er ikke optimal, og det foreligger indikasjoner på svekket kurans. Dette kan påvirke eiendommens evne til å tiltrekke leietakere og generere stabile inntekter. Det er ikke oppgitt spesielle kvaliteter ved bygget som trekker risikoen ned, som fleksibel utforming eller høy energieffektivitet. På denne bakgrunn er objektrisikoen satt til 3 %.

Eiendoms risikoen er vurdert som lav. Eiendommen har bra beliggenhet og tilfredsstillende adkomstforhold. Det foreligger ingen kjente utfordringer knyttet til reguleringsstatus, naboforhold eller infrastruktur. Det er heller ikke identifisert forhold som begrenser eiendommens bruk eller utviklingspotensial. På bakgrunn av dette er eiendoms risikoen satt til 1,5 %.

Renterisikoen er vurdert som lav, til tross for et høyt rentenivå. Det legges til grunn at rentetoppen er nær, og at rentenivået vil stabilisere seg eller falle på sikt. Det er benyttet en risikofri rente på 4,1 %, og et realavkastningskrav på 10,3 %, som allerede inkluderer en buffer for renteendringer. Kontantstrømmen vurderes som robust nok til å tåle moderate endringer i rentenivået. På denne bakgrunn er renterisikoen satt til 0,6 %.

Risikofri rente	4.12 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	3.00 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	3.00 %		
+ Eiendomsrisiko	1.60 %		
+ Renterisiko	0.60 %		
Nominelt avkastningskrav	12.32 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	10.32 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (10 mnd)	220	38	183	183
2027	269	46	223	199
2028	275	47	228	181
2029	280	48	232	164
2030	286	49	237	149
2031	291	50	242	135
2032	297	51	247	123
2033	303	52	252	112
2034	309	53	257	101
2035	316	54	262	92
2036 (2 mnd)	54	9	44	14
Sum	2 900	494	2 406	1 452

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	267
Exit yield	10.3%
Nominell terminalverdi	2 592
Nåverdi av terminalverdi	811
+ Nåverdi av kontantstrøm	<u>1 452</u>
Total verdi	2 263

4.1.1.4 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie	Nominelt avkastningskrav											
	9,82%	10,32%	10,82%	11,32%	11,82%	12,32%	12,82%	13,32%	13,82%	14,32%	14,82%	
-25%	1 819	1 767	1 718	1 670	1 625	1 581	1 539	1 499	1 461	1 424	1 388	
-20%	1 976	1 920	1 866	1 814	1 765	1 718	1 672	1 628	1 587	1 546	1 508	
-15%	2 133	2 072	2 014	1 958	1 905	1 854	1 805	1 758	1 713	1 669	1 628	
-10%	2 290	2 225	2 162	2 102	2 045	1 990	1 938	1 887	1 839	1 792	1 747	
-5%	2 446	2 377	2 310	2 247	2 185	2 127	2 070	2 016	1 965	1 915	1 867	
0%	2 603	2 529	2 459	2 391	2 326	2 263	2 203	2 146	2 091	2 038	1 987	
5%	2 760	2 682	2 607	2 535	2 466	2 400	2 336	2 275	2 217	2 161	2 107	
10%	2 917	2 834	2 755	2 679	2 606	2 536	2 469	2 404	2 343	2 283	2 226	
15%	3 074	2 987	2 903	2 823	2 746	2 672	2 602	2 534	2 469	2 406	2 346	
20%	3 231	3 139	3 051	2 967	2 886	2 809	2 734	2 663	2 595	2 529	2 466	
25%	3 388	3 292	3 200	3 111	3 026	2 945	2 867	2 793	2 721	2 652	2 586	

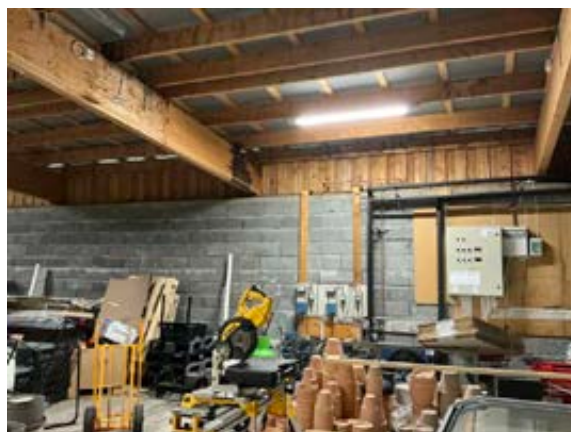
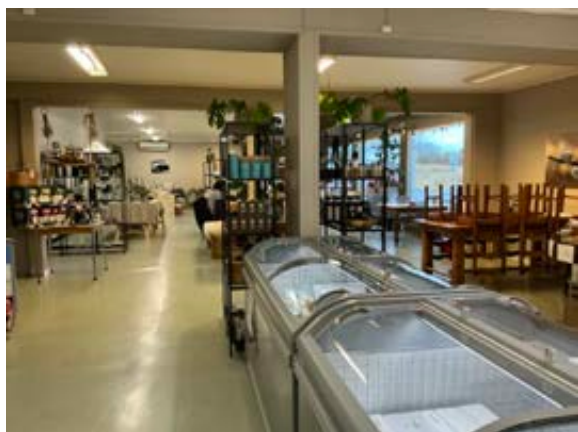
4.2 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m ²
Steinhamnvegen 110-ikke solgt Kontor	22.10.2025	2 400 000	1 018	2 358
Toralfvegen 103 - Fjærtøft Industri	15.11.2024	2 500 000	780	3 205
Hauglyvegen 28 Bolig	20.10.2025	2 000 000	0	
Lyngstadvegen 38 - Lepsøy Forsamlingslokale	03.11.2023	550 000	340	1 618
Solbakkvegen 59 Bolig	12.08.2025	1 400 000	275	5 091

4.3 TEKNISK VERDI

Hamnevegen 7	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 368 000
Diverse	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 4 665 600
Teknisk verdi Hamnevegen 7	5 802 400
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.	
Beregnet tomteverdi	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	6 302 400

5 Bilder



6

Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
reguleringskart hamnevegen.pdf	27.02.2026		Nei
situasjonskart hamnevegen.pdf	27.02.2026		Nei

7 Forutsetninger

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	28.02.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0031/25	
Selger 1 navn	
Aud Paulin Birkelund Vasstein	
Gateadresse	
Hamnevegen 7	
Poststed	Postnr
MYKLEBOST	6295
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Eldbjørg Birkelund
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 2-0031/25

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.

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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigenede 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.

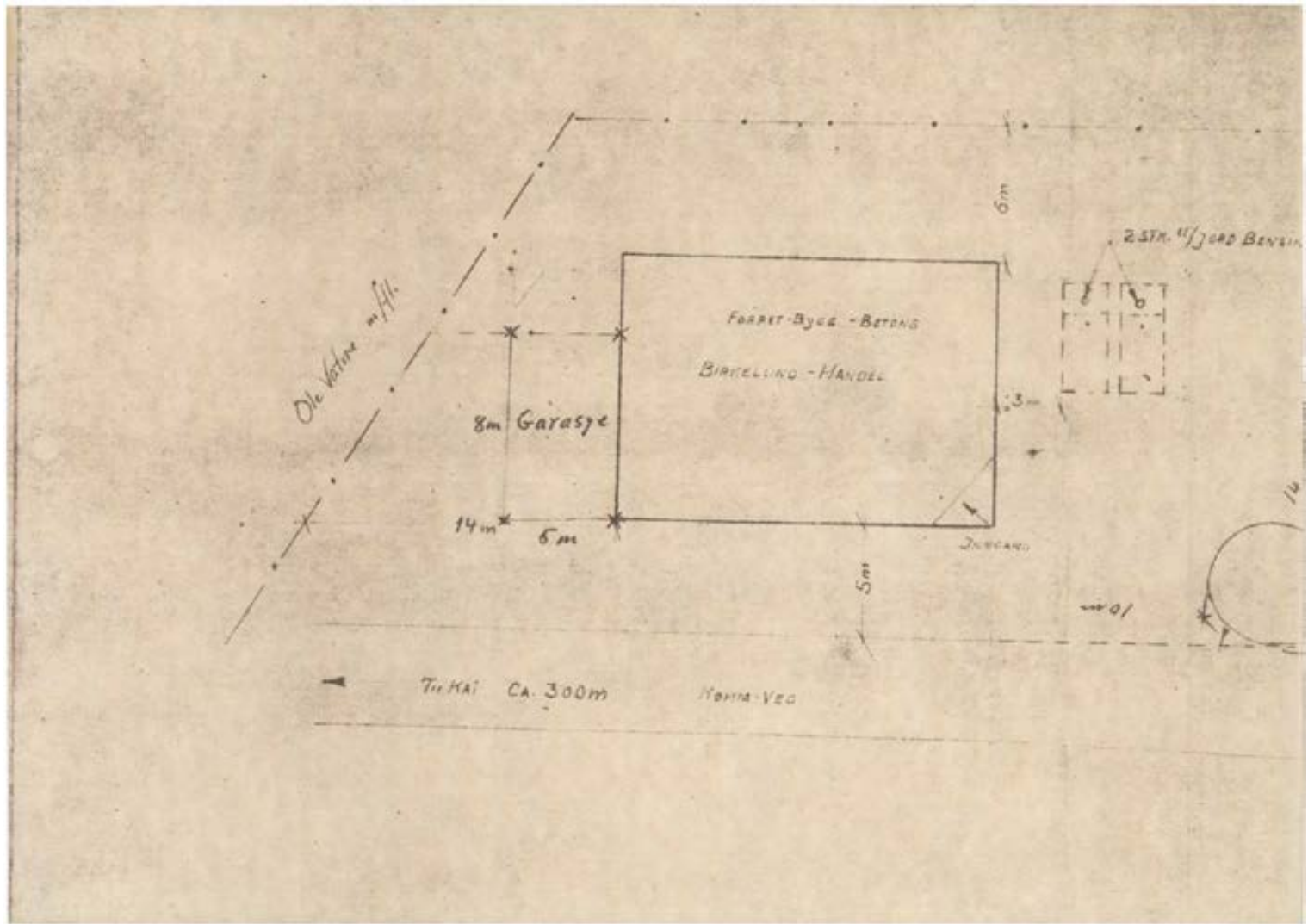
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

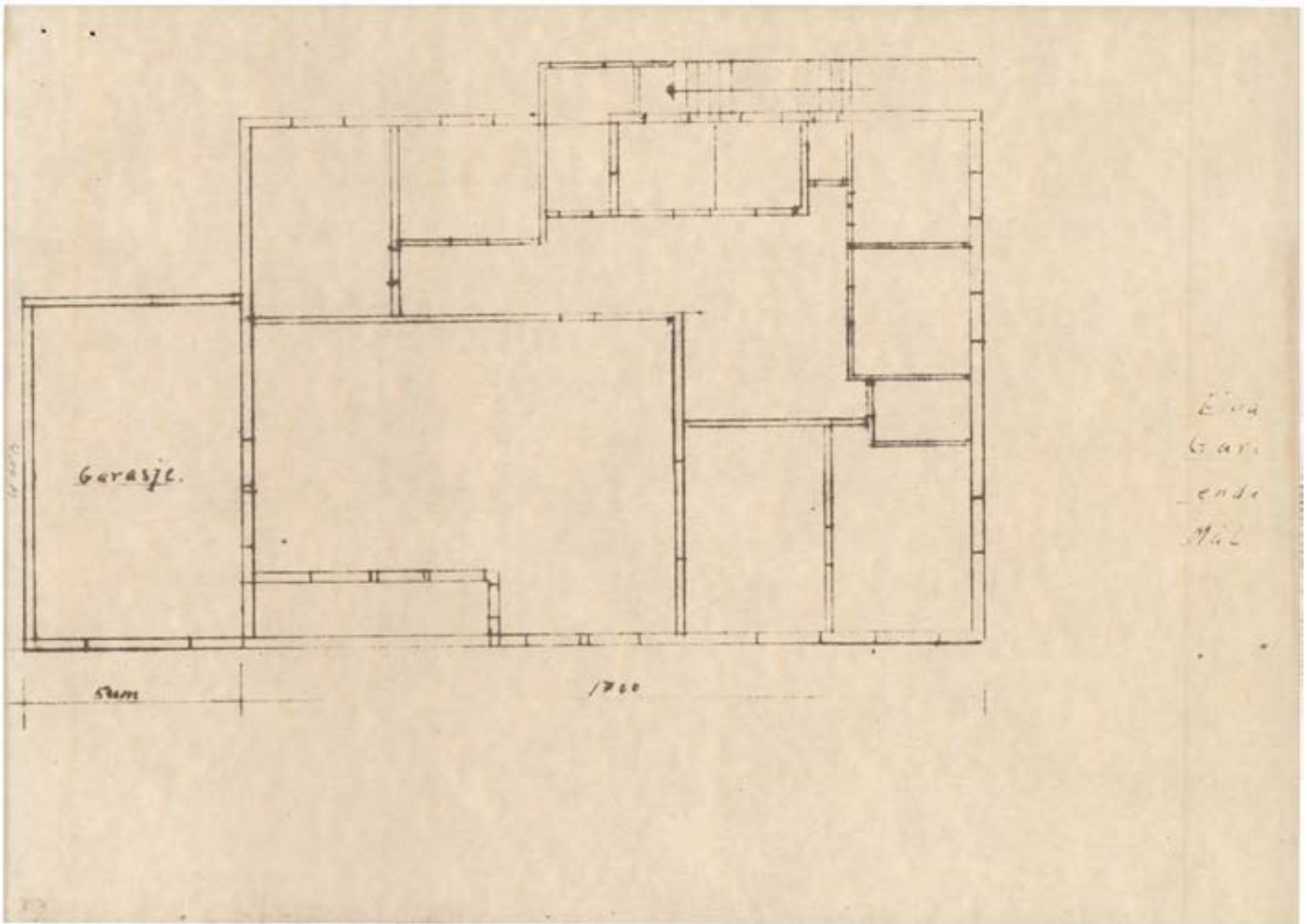
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- 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 eiendomsmeglere 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
Aud Vasstein	393ad72f7c9dc16814e604 4cea973ed81565017f	04.05.2026 18:44:01 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



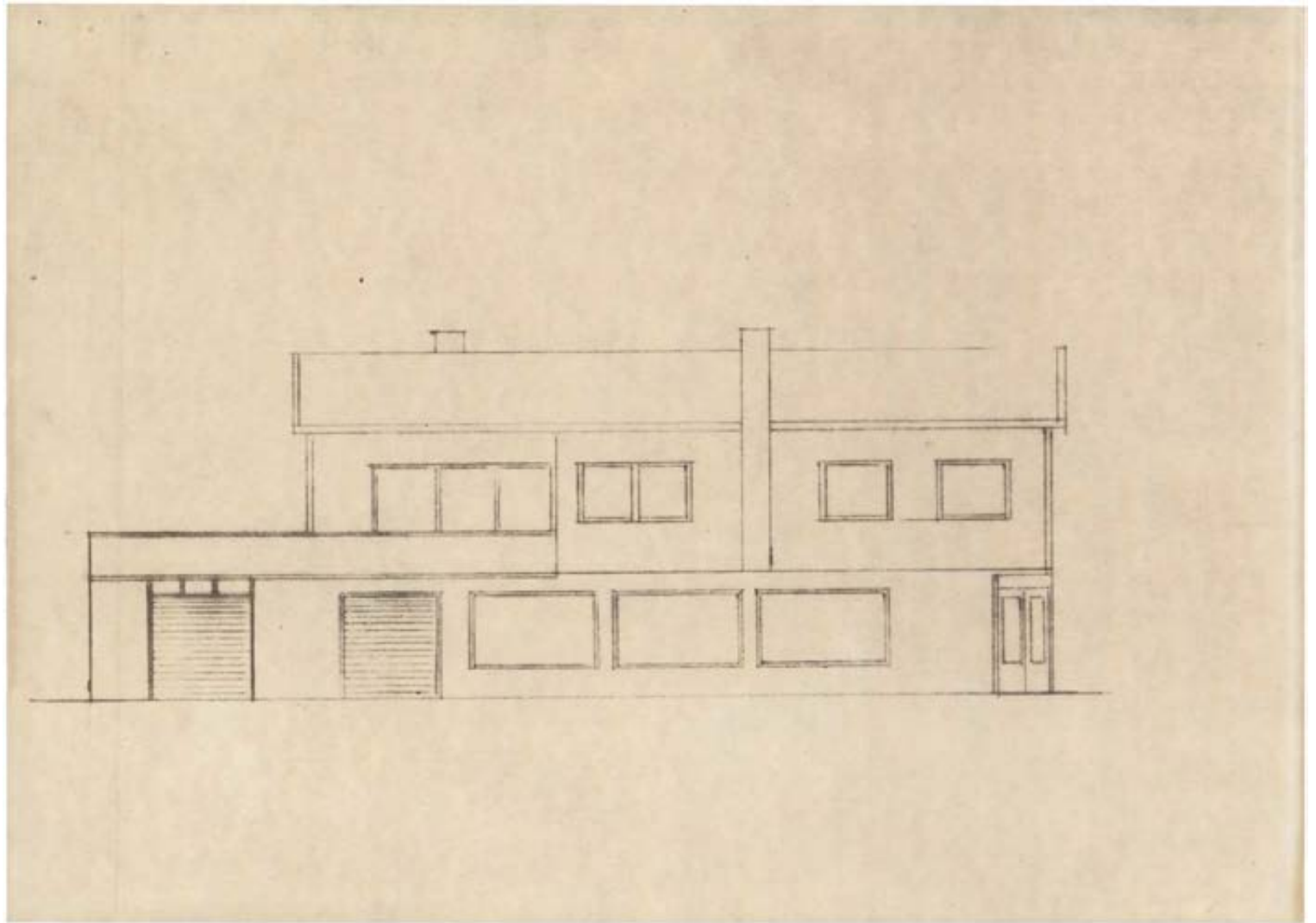


Garasje.

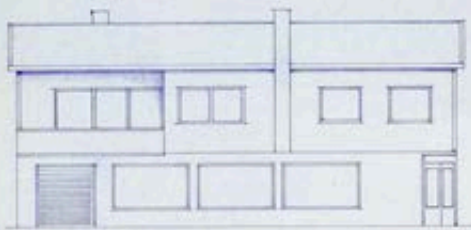
Eing.
Gar.
ende
Mål

5800

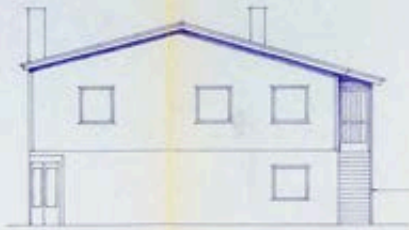
1760



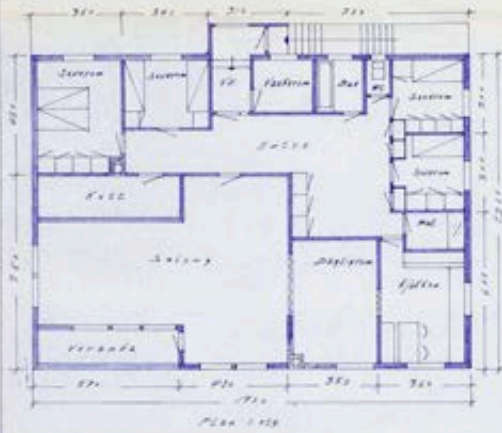
16



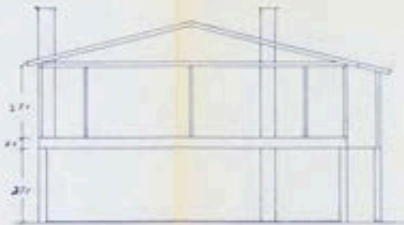
FAC. 12.



FAC. 11.



PLAN 112



SECT. 11.

ARCHITECT: WALTER D. WOOD

Owner: Richard	NO.
Address: 1411 1/2	112

Aksel bukk - 8-22 = 120m

8-30 skive K18-60
Der

8-30

Gulvud etter
sprøy 9.6.81

Kar 2 rommegrupper, a 100 cm. Dyp. 2 x 100
" Brandstøpe, ikke heide belysning.
yhtvngs 8-30
Kar 13 etter 8-30
Lair



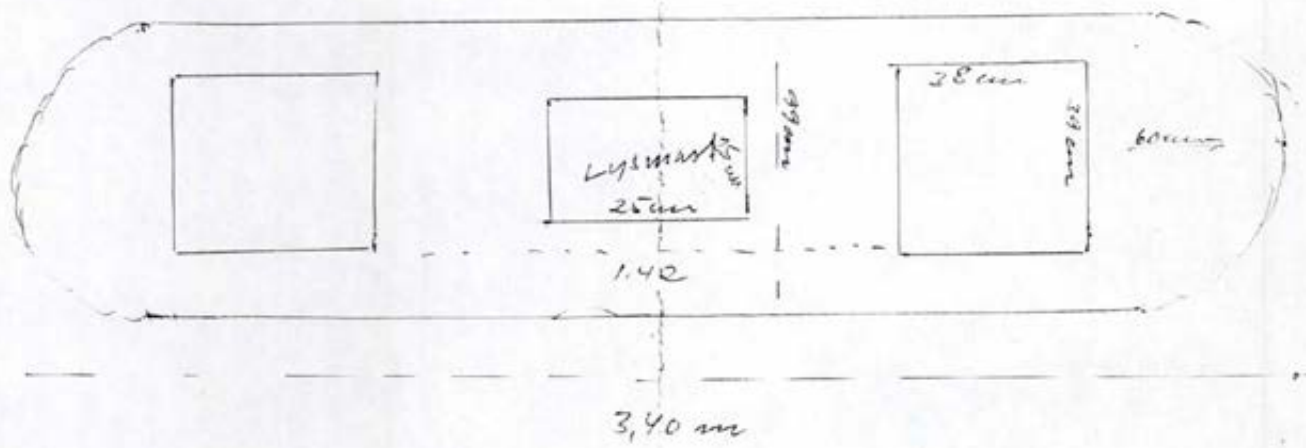
Butikk-Service a.s

Postboks 191, 00100 SPIJKAVIK
☎ 071-45800

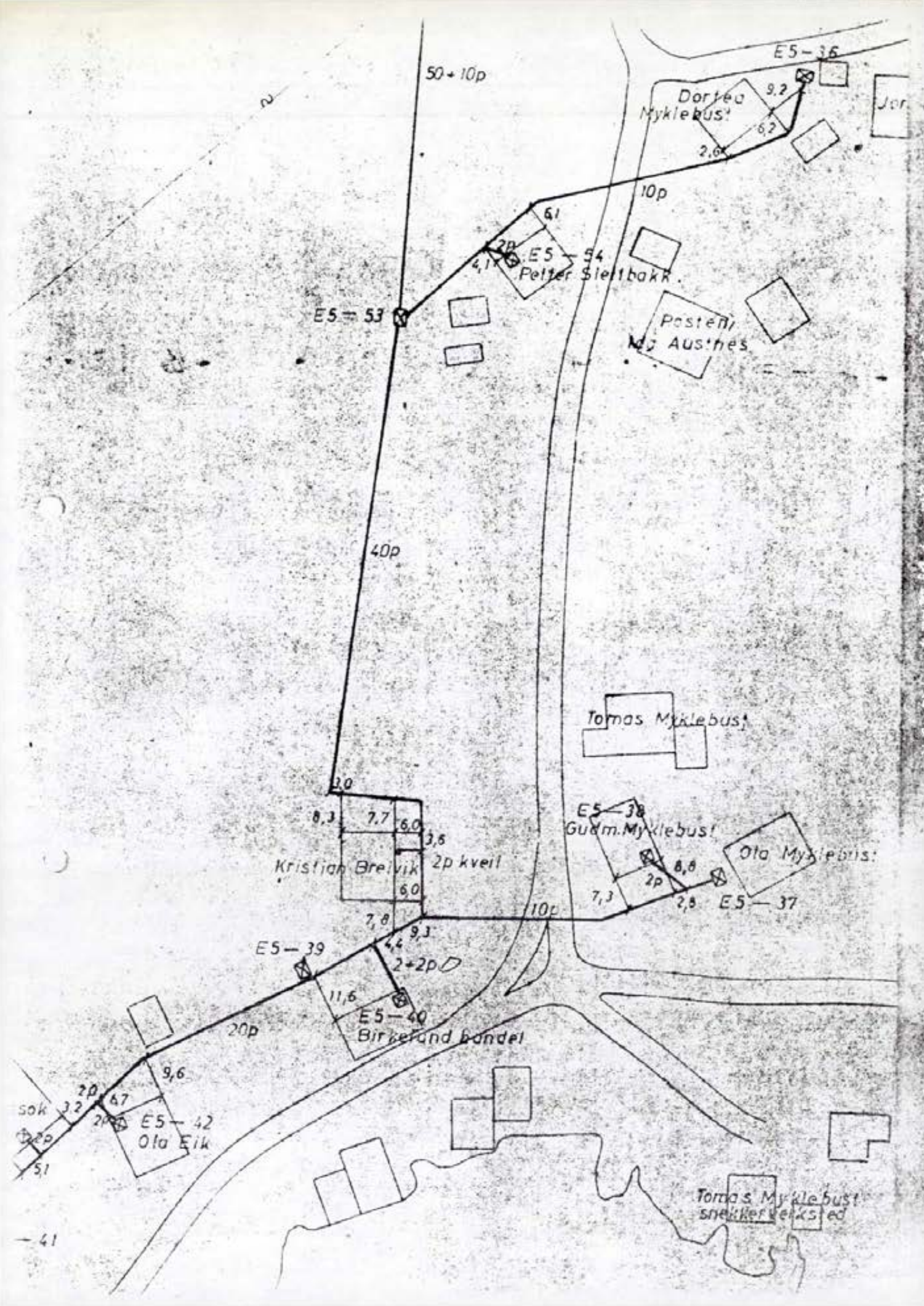
J.A. er en villbergt medlemsforening
av 7. juli 1982. Denne tegning er
ikke bindende og må ikke benyttes
uten vårt samtykke.

Tegn.	Tre
Korrigert.	
Tegn.no	





Lys over pumpe?



50+10p

E5-36

Dorteo Myklebus

Jor

10p

61

20p

E5-54

Petter Sletbakk

E5-53

Posten/ My Ausnes

40p

Tomas Myklebus

3,0

8,3

7,7

6,0

3,5

Kristian Breivik 2p kveil

E5-38 Gudm. Myklebus

8,8

2p

2,5

E5-37

7,3

10L

7,8

9,3

E5-39

4,4

2+2p

E5-40

Birkeland bandel

20p

9,6

20p

67

E5-42 Ola Eik

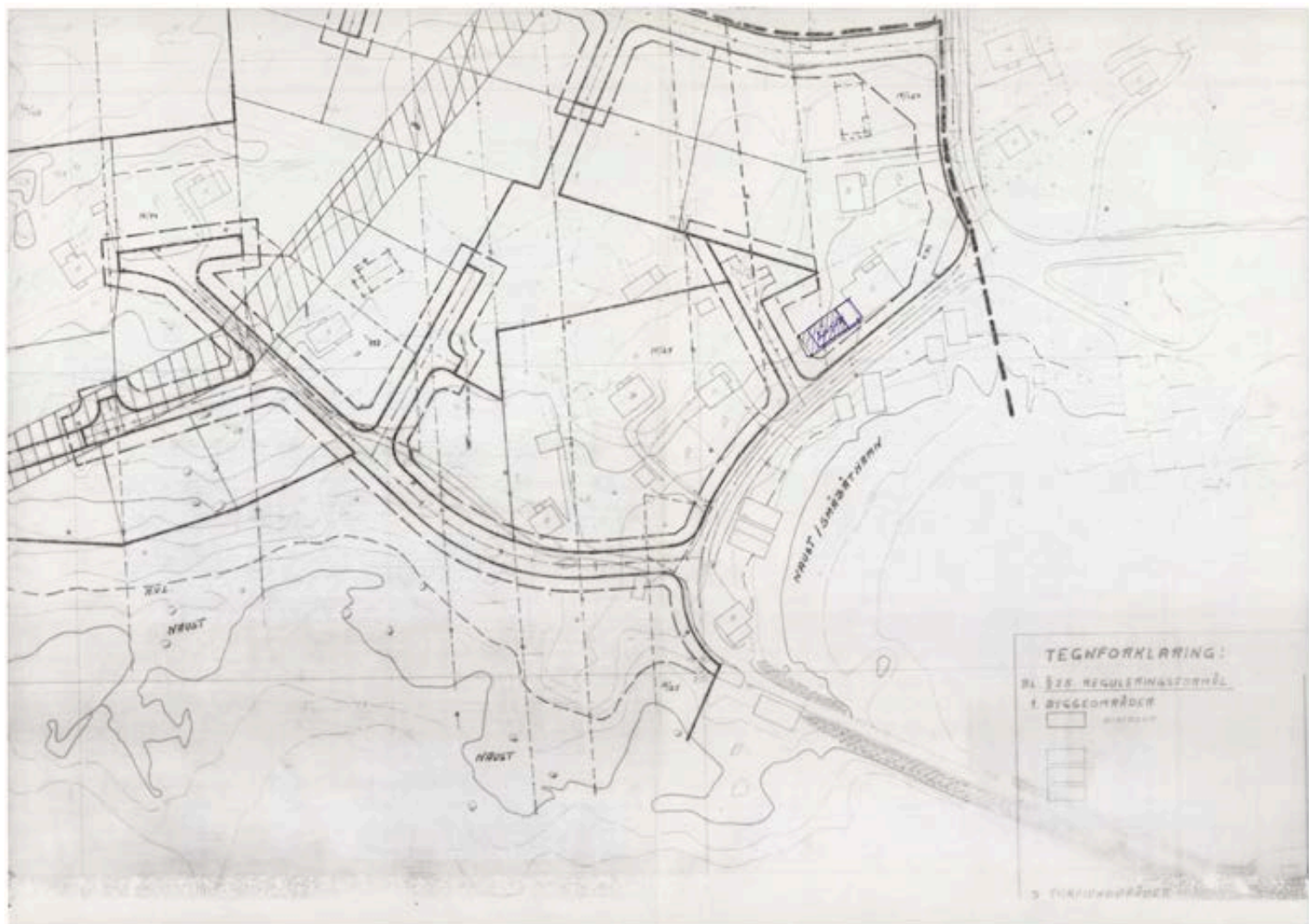
50k

3,2

20p

51

Tomas Myklebus snekker verksted



SANDØY KOMMUNE
KOMMUNETEKNIKEREN

Herr

Einar Birkelund,
Myklebust.

På møte i Sandøy Bygningsråd, den 30/6 d.å.,
ble Deres søknad om påbygg til bolig behandlet.
Bygningsrådet godkjenner søknaden.

Steinshamn, 30/6-69.
SANDØY BYGNINGSRÅD

HARØY
F. L. Lathaug
-sek.-

MØTEBOK

for SANDØY FORMANNSKAP

i møte den

17/7. 74

Av

5

medlemmer var

4

tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 89/74. Bygging av garasje. Godkjenning av avstand til komm. veg og avkøyrslø.

Med atterhald av formannskapet si godkjenning av avstand (5 m frå vegkant) og event avkøyrslø har bygningsrådet i sak 35/74 gjeve Einar Birkelund, Myklebost byggeløyve av garasje på gnr 14, bnr 108 i Sandøy.

Vedtak:

Formannskapet godkjenner ein avstand på 5 m til komm. veg. Det er ein føresetnad at nåverande avkøyrslø vert nytta.

Rett utskrift

Sandøy formannskap, Mar.

Olavurinn Sæbjörnsson

SANDØY BYGNINGSRÅD
HARØY

Einar Birkelund,
Myklebost.

Vedr. søknad om bygging av garasje/lager på gnr.14, bnr.108.

Sandøy bygningsråd har behandlet Deres søknad i møte, den
10.7.74, sak 35/74, med følgende vedtak:

Rådet innvilger byggetillatelse, med forbehold om formannskapets
godkjenning av avstand til kommunal veg (5 m fra vegkant), og
evt. avkjørsle fra garasjen.

Avstand til nabogrense må vere min. 4 m. Garasjen bygges av
brannfast materiale (leca).

Harøy, den 10.7.74

SANDØY BYGNINGSRÅD
HARØY —

Reidar Breivold

Kopi sendes

Sandøy formannskap.

Kommune:	Styre, utval m.v.:	Møtestad:	Møtedato:
SANDØY	Teknisk styre	Rådhuset	04.02.93
Sakshandsamar: MI			TS.sak 10/93
Jnr.			
Ark.			

MONTERING AV NYE BENSINTANKAR VED BIRKELUND HANDEL.

Birkelund Handel har sendt inn melding om at dei skal legge ned nye bensintankar ved daglegvareforretninga. Dette inneberer ei fjerning av dei gamle tankane som var på 12.000 liter kvar (to stk.), og nedlegging av ein tank på 12.000 liter og ein på 9.000 liter. Dette inneber ei minking av tankvolumet på 3.000 liter.

Krav til monteringsarbeidet.

Ansvarshavande for bensinutsalget er ansvarleg for at dei rettningslinene som gjeld for slike arbeid vert fulgt. Her tenker vi på avstander til nabo, utlufting, omfylling og overdekking. Etter at arbeidet er utført må anlegget merkast i samsvar med dei retningslinjer og krav som DBE stiller.

Saksgang.

Bygnings-/brannsjef har ingen merknader til at arbeidet vert utført då det ikkje fører til endra situasjon, og då det å skifte tanker er noko alle bensinhandlarar må gjere etter krav frå offentleg kontrollmyndigheit.

Etter at saka er handsama i teknisk styre må ho sendast til DBE.

VEDLEGG: Søknad frå Birkelund Handel og situasjonsplan i målestokk 1:500.

Framlegg til vedtak:

Teknisk styre har ingen merknader til saka.

SAMRØYSTES VEDTAK:
SOM TILRÅDINGA.

Sign.:

John Stein Sandøy

Utskrift til:

Birkelund Handel
DBE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SANDØY BYGNINGSRÅD
HARØY

Steinshamm, Harøy den 16-5-67

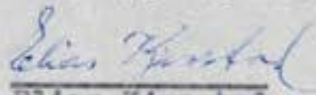
Birkelund Handel,
Myklebust i Sandøy.

Ang. Deres søknad om oppsetting av bensinpumper,
med tilhørende jordtanker, av 12 dm. i overen-
stemmelse med tegning A 143 fra A/s Norske Shell,
datert 7-3-67:

Bygningsrådet har intet å innvende imot at bensinpumper
og jordtanker blir plasert som nevnte tegning viser.

Med hilsen

Sandøy Bygningsråd.


Elias Kjerstad.
-formann-

a.s Norske Shell

Larsgården, Ålesund - Tlf. (071) 37035 - Telegramadresse: Shell Ålesund - Postboks 1100, 6001 Ålesund



SPRENGSTOFFINSPEKSJONEN,
POSTBOKS 355
3101 TØNSBERG.

SPRENGSTOFF-
10 NOV 75 • 110351
INSPEKSJONEN

Deres ref.

Deres brev

Vår ref.

Dato 30. oktober 1975.

SAK: NEDLEGGELSE AV BENSINANLEGG.

Vi vil meddele at vårt anlegg hos:

Birkelund Handel, Gnr. 14, bnr. 111, Sandøy Kommune, Nr. 46,
Møre og Romsdal Fylke, nr. 15,

ønskes nedlagt.

Brukeren vil gjerne fortsatt drive anlegget og vi anbefaler at hans søknad om lagringstillatelse blir innvilget.

Hans søknad er bilagt situasjonsplan, tegning nr. Å 143, og gjelder Shell's lagringstillatelse pr. 3. august 1967 for 24.000 liter bensin.

Vi forutsetter at Shell's tekniske og økonomiske ansvar opphører fra den dato brukerens lagringstillatelse gjelder.

Dette brev følger som bilag til brukerens søknad om lagringstillatelse

Med hilsen
for A/S NORSKE SHELL

Ivar Ness

A NORSKE SHELL
Markning og Ingeniør Avdeling

E. NISSEN (SIGN.)

4.11.1975

M&A VEST
10040 101275

F.kap. 43 F.kap. 55	Tak Takkbelegning (leggj beltegrindst) _____ Takktype: <input type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Adelsmentylater <input type="checkbox"/> Naturtifer <input type="checkbox"/> Metallplater <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Materialer: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Løstbetong (leggj type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	Sjå side 4
F.kap. 54.3	Utførelse: <input type="checkbox"/> Løst tak <input type="checkbox"/> Brannskjernet <input type="checkbox"/> Massivtakk <input type="checkbox"/> Flensbygd <input type="checkbox"/> Fabrikk/monterte elementer/vekselbus (leggj fabrikk og type) _____ Forkriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utløst angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Støtflage byggestandarder 1, vedleggings hefte _____, _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
B. 5 106 F.kap. 47	Ventilasjon <input type="checkbox"/> Naturlig uttrekk <input type="checkbox"/> Festsilt- og uttrekkventiler er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere	
B. 5 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeisolasjon og ildsted, utførelseslegg Særskilt melding blir sendt til brannvesenet for: <input type="checkbox"/> utførelseslegg <input type="checkbox"/> utførelse ildsted <input type="checkbox"/> takk for flyende brannst Røykpipe utføres av: <input type="checkbox"/> tegl <input type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer (leggj fabrikk og type) _____ <input type="checkbox"/> Annet utførelse (beskriv) _____ <input type="checkbox"/> Ildsteder og ildsteder er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannberedig <input type="checkbox"/> brannbygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	
F.kap. 55.41	For større bygg (over 500 m²): Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> Bygningens brannskilte klasse <input type="checkbox"/> Bygningens brannskilte klasse og utgrytning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55.022	Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 22.32, F.kap. 33.4 og F.kap. 35.46	
F.kap. 45.3 B. 5 93	Særskilt søknad innsendes for <input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis <input type="checkbox"/> funksjonsgang <input type="checkbox"/> innkapping med veg	
Tilleggsopplysninger:		

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter byggesloven (B.) av 18.6.1965. Nr. byggetillatelse (P.) av 1.8.1968.			
Til byggingen: <u>Snydøy</u> <u>Harøy</u>			
Byggesjef (adresse)		Makr.:	G.nr.:
<u>228 Snydøyveid på Harøy</u>			
Eier/Føder av telt		Adressen	Takten
<u>Greve Brakhusveid</u>		<u>14 118</u>	
Krys av i ruten. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkert eller skje-mått. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til byggesjefen.			
B. 5 92	Arbeidets art	Sjå side 4	
F.kap. 14	<input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Fyllbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____		
B. 5 70-84	Byggets art		
	<input type="checkbox"/> Bølgtrygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/forretningslokale <input type="checkbox"/> Driftbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Blivertsted <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Utbus <input type="checkbox"/> Hytte <input checked="" type="checkbox"/> Annet (beskriv) <u>Snydøy-garasje</u> Bygningen brukes så til _____		
F.kap. 14 B. 5 94.3	Vedlegg til søknaden		
	<input type="checkbox"/> Gjensert av halvvernet med fortering (bruk fasett skjema) <input type="checkbox"/> Skussbegjær (gjætt vedlegg og gjensert søknad) F.kap. 51 og 52 <input type="checkbox"/> Etteplener <input type="checkbox"/> Silt <input type="checkbox"/> Fossler <input type="checkbox"/> Statisk beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (nr.ka)		
B. 5 7	Dispensasjonssøknad		
	Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i: <input type="checkbox"/> byggesloven <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtatt <input type="checkbox"/> reguleringsplan		
Erklæring om fullgjeltelse i henhold til gjeldende bestemmelser Byggesjefen erklærer at søknaden er fullgjelt i henhold til byggesloven, byggeforskriften, vedtatt og reguleringsplan, eventuelt med de lovpålagte søknadene om dispensasjon. Byggesjefen erklærer at søknaden er fullgjelt i henhold til byggesloven, byggeforskriften, vedtatt og reguleringsplan, eventuelt med de lovpålagte søknadene om dispensasjon. Byggesjefen erklærer at søknaden er fullgjelt i henhold til byggesloven, byggeforskriften, vedtatt og reguleringsplan, eventuelt med de lovpålagte søknadene om dispensasjon.			
<u>Snydøyveid på Harøy</u> den <u>11.12.</u> 19 <u>74</u>			
Byggesjefens underskrift		Adressen	Takten
Anmelders underskrift		Adressen	Takten
<u>Greve Brakhusveid</u> Anmelderens navn (utendelig)		<u>Snydøyveid på Harøy</u> Adressen	<u>118</u> Takten

Søknad om byggetillatelse for arbeid etter byggesloven (B.) av 18.6.1965. Nr. byggetillatelse (P.) av 1.8.1968.

OPPLYSNINGER TIL SKJEMATEN

Mer utfylling og mer utfyllende tegninger vil forenkle utbedringsprosessen

N. § 22-23	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert	Ses ikke her
N. § 27-24	Tomten er <input type="checkbox"/> oppdelt <input type="checkbox"/> ikke oppdelt For boligbygg skal garasjeplanering (og/eller hveding) vises på utleieplanen.	
N. § 20-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense: <u>2/</u> m Til midte av vei: <u> </u> m	Ses ikke her
F.åp. 54	Til annen bygning på samme tomt <u> </u> m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målt på utleieplanen <i>se byggeskisse</i> Går det bestemt krølltlig over tomten <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
N. § 20-77 F.åp. 24	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for alle bygg <u> </u> m ²	Ses ikke her
F.åp. 53	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u> </u> m ² Sum bebygget grunnareal <u> </u> m ² Antall etasjer <u> </u> Antall leiligheter <u> </u> Samlet brutto garvflate i ny bebyggelse <u> </u> m ²	
N. § 64	Adkomst Tomten har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Kjøveg/Tykkveg. Veggløst anleggstilstand er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Kjøremulig veg <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegnet sikret ved tegljet anlegg <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ses ikke her
N. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning stilles fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/telles brønn <input type="checkbox"/> takvannsløp Annen (beskriv): Annen ordning som tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakknett tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakknett Det skal installeres <input type="checkbox"/> vannmåler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv): Annen anleggskonstruksjon som tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på utleieplanen og behandlet i eget bilag.	
F.åp. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført <input type="checkbox"/> romareal <input type="checkbox"/> lyflute <input type="checkbox"/> rombygde <input type="checkbox"/> romløs <input type="checkbox"/> bodareal	Ses ikke her
F.åp. 56	<input type="checkbox"/> Tilskuddet er prosjektert i samsvar med Jurisdiksjonsrådets krav.	
N. § 66	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av <input type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv):	Ses ikke her
F.åp. 42-5	Drenering basert på <input type="checkbox"/> selvdrainering <input type="checkbox"/> kullegg <input type="checkbox"/> rør	
F.åp. 45-2	Drenering løses til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsnett <input type="checkbox"/> tørring	Ses ikke her
F.åp. 45-2	Talsene, overvann løses til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsnett <input type="checkbox"/> tørring	
F.åp. 45-1.3	Fundamentering <input type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bækkett/støt <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv):	Ses ikke her

F.åp. 42-4 F.åp. 31-24 F.åp. 54-3	Kjellergulv, gulv på terrang <input type="checkbox"/> Betong på grunn <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under <input type="checkbox"/> Trøskelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annet (beskriv): Ferdigleires funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utferdsen angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggetekniske bestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> hen.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Ses ikke her
F.åp. 42-3 F.åp. 54-3	Kjelleryttervegger <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Bløkk av lettbetongbetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv): Ferdigleires funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utferdsen angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggetekniske bestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> hen.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.åp. 42 F.åp. 54-3 F.åp. 53	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv): Veggutførelse: <input type="checkbox"/> Flisbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkmessige elementer/utgjøringer (Oppgi fabrikk og type) Ferdigleires funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utferdsen angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggetekniske bestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> hen.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag <input type="checkbox"/> Ferdigleires I/P er angitt på planene (F = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).	Ses ikke her
F.åp. 43 F.åp. 53 F.åp. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv): Utførelse: <input type="checkbox"/> Flisbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkmessige elementer/utgjøringer (Oppgi fabrikk og type) Ferdigleires funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utferdsen er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggetekniske bestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> hen.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.åp. 44 F.åp. 53 F.åp. 54-3 F.åp. 55-41	Etasjekiffer og balkong Materiale <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv): Utførelse: <input type="checkbox"/> Flisbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkmessige elementer/utgjøringer (Oppgi fabrikk og type) Ferdigleires funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utferdsen er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggetekniske bestemmelser 1, veiledningens hefte <u> </u> hen.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Ses ikke her

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Sandøy	Bygningsråd	Rådhuset	30.9.87

Sak nr

52/87 Einar Birkelund, byggemelding tilbygg.

Det er innlevert byggemelding for tilbygg til forretnings-
eigedomen på gnr. 14 bnr. 108.

Tilbygget som er 8 m² i 1 etasje skal nyttast til ny
inngang.

Som vedlegg følgjer:

Byggemeldingsskjema dat. 10.9.87.

Tegning i mål 1:100.

Kvittering for levert nabovarsel til Kristian R. Breivik.

Tilråding til vedtak.

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga.

**SAMRØYSTES VEDTAK:
SOM TILRÅDINGA.**

Sign.



Stempel og send til

Einar Birkelund

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møtedato
Sandøy	Bygningsråd	Kommunehuset	16.9.82

41/82

Einar Birkelund, byggemelding tilbygg forretningsbygg.

Det er innlevert byggemelding for tilbygg til forretningsbygg på gnr. 14 bnr. 108/156.

Tilbygget som er 120 m² skal nyttast til lager.

2 veggar er tenkt oppført av betongstein dei 2 andre samt taket er planlagt med treverk og stålplater.

Grunnflaten på eksisterande bygg er 200 m² + garasje på 40 m².

Som vedlegg følger:

Byggemeldingssjema dat 31.8.82.

Teikning i mål 1:100

Utsnitt av reguleringsplanen.

Melding til forsyningsnemnda dat 31.8.82.

Kvitering for levert nabovarsel til Ottar Eik

Kr. Ragnar Breivik.

B.Faksvåg.

Tilråding til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga.

Når det gjeld avkjøyrsla, så må denne ikkje opparbeidast lenger mot sør enn nødvendig for tilkomst til porten.

Vidare må arealet mellom avkjøyrsla og tilkomstvegen til tomtene ovanfor ikkje nyttast slik at frisikt i krysset vert hindra.

**SAMRØYSTES VEDTAK:
SOM TILFÅDINGA.**

Sign

E. Birkelund

Utskrift sendt til

Einar Birkelund.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 814	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hamnevegen 7 6295 MYKLEBOST			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Molo	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Kai- og bryggekant	 Slipp	 Skjerm
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Hydrant	 Kumlokk	Trafikkøy
 Veg	 Flytebrygge	 Kai og brygge
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Havflate	 Annet
 Molo	 Molo	

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 814 Bnr: 108 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hamnevegen 7
6295 MYKLEBOST












Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Grensepunkt	 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Kai- og bryggekant	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Kumlokk	 Trafikkøy	 Veg
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Høydekurve 1m Ålesund
 Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Havflate		

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

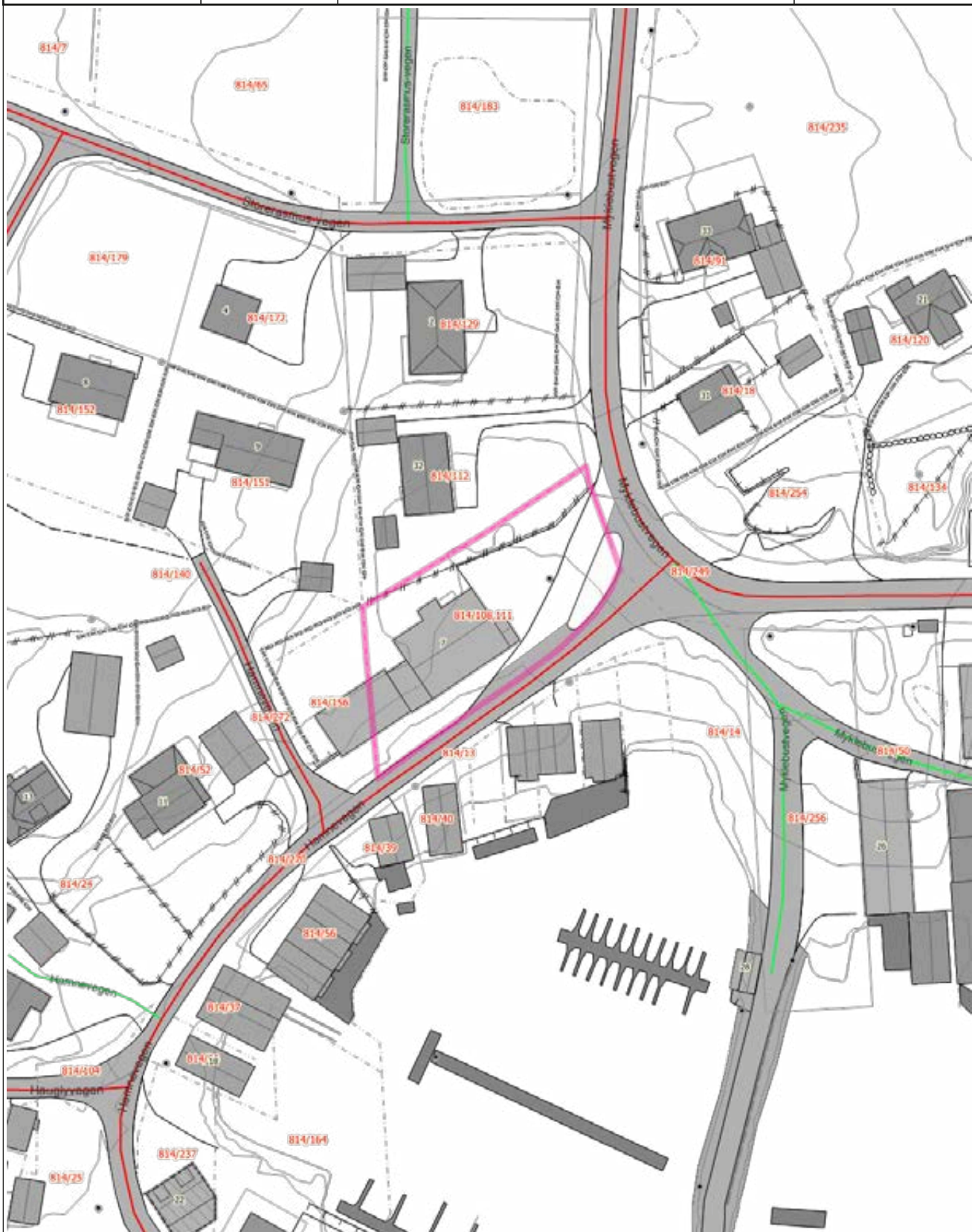
Eiendom: Gnr: 814 Bnr: 108 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hamnevegen 7
6295 MYKLEBOST

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Bygg godkjent revet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Nettverksstasjon grunnriss
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Sti	 Sti
 Skjerm	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Hekk
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur	 Skjerm
 Slipp	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Kanal og grøft
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Trafikkøy	 Veg	 Flytebrygge
 Kai og brygge	 Molo	 Havflate

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



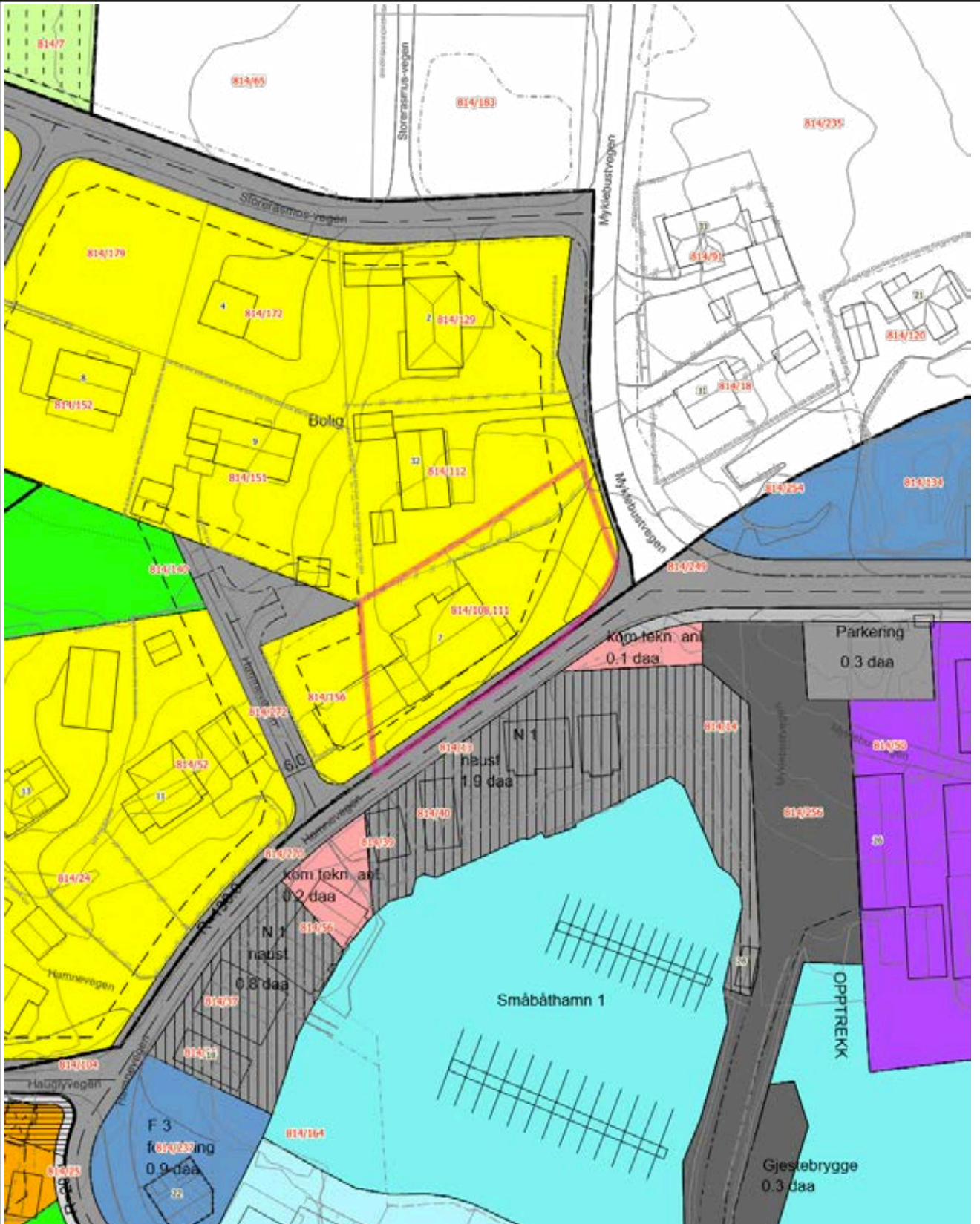
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 814	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hamnevegen 7 6295 MYKLEBOST			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Nettverksstasjon grunnriss	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Skjerm	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Hekk
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur	 Skjerm
 Slipp	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Skjerm	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Bygg godkjent revet	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpBestemmelseGrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone ved veg	 Boligområde	 Forretning
 Industri	 Fritidsbebyggelse	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Parkeringsplass
 Kai	 Småbåtanlegg (landdelen)	 Trafikkområde i sjø og vasdrag
 Offentlig friområde	 Privat småbåtanlegg (landdelen)	 Kommunalteknisk virksomhet
 Fiskebruk	 RpBestemmelseOmråde Midlertidig	 Landbruksformål

RPvedtatt_pbl2008
Maskeringslag

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



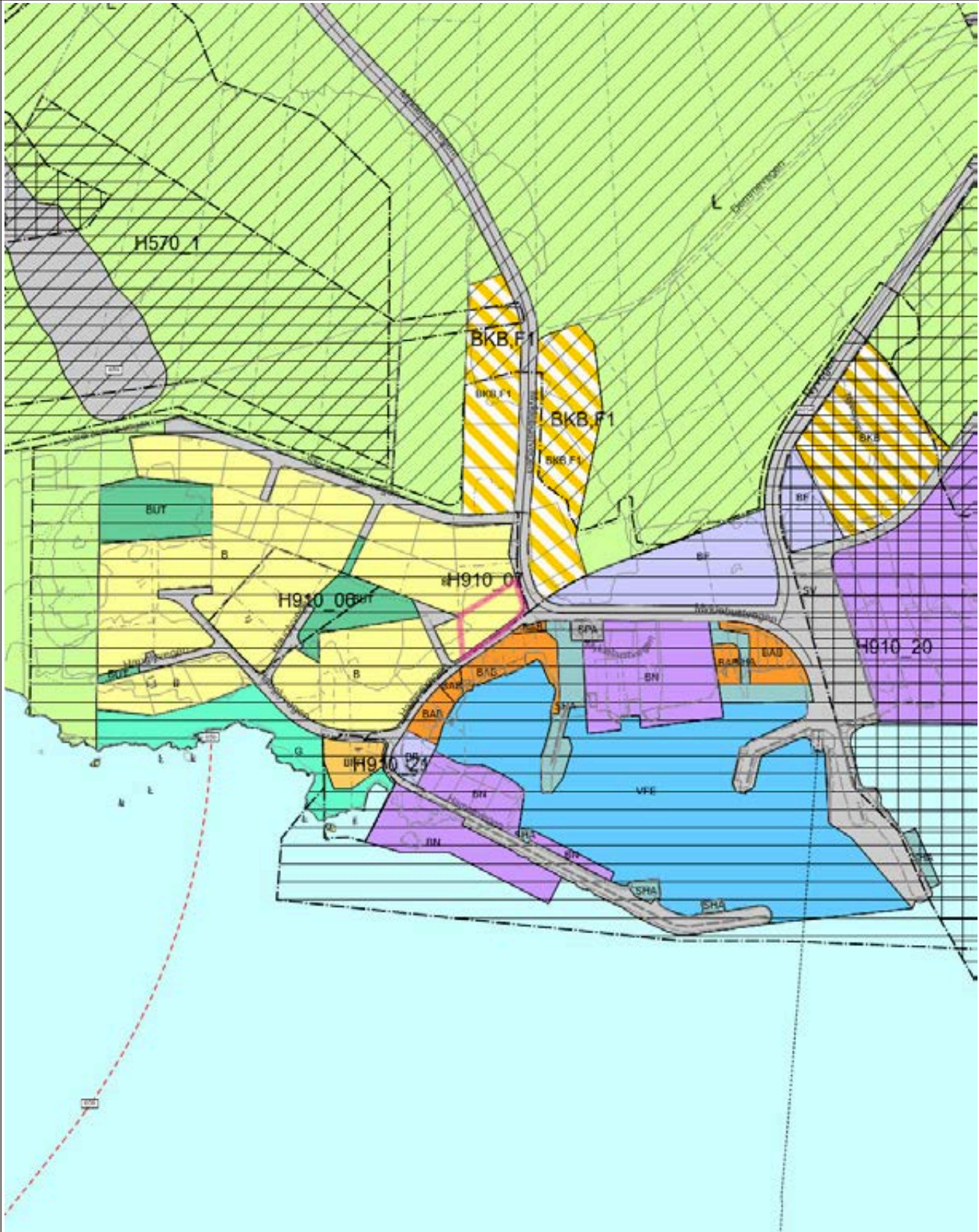
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 814	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hamnevegen 7 6295 MYKLEBOST			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Skjerm
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur
 Skjerm	 Slipp	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Farled - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner
 Grense for detaljeringsoner	 Hensyn landbruk	 Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Båndlegging etter lov om naturvern	Båndlegging etter lov om kulturminner
 Boligbebyggelse	 Fritidsbebyggelse	 Forretninger
 Næringsvirksomhet	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Kombinert bebyggelse og anlegg	 Veg
 Havn	 Parkering	 Blågrønnstruktur
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	 Ferdsl

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK) Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

814 108 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. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

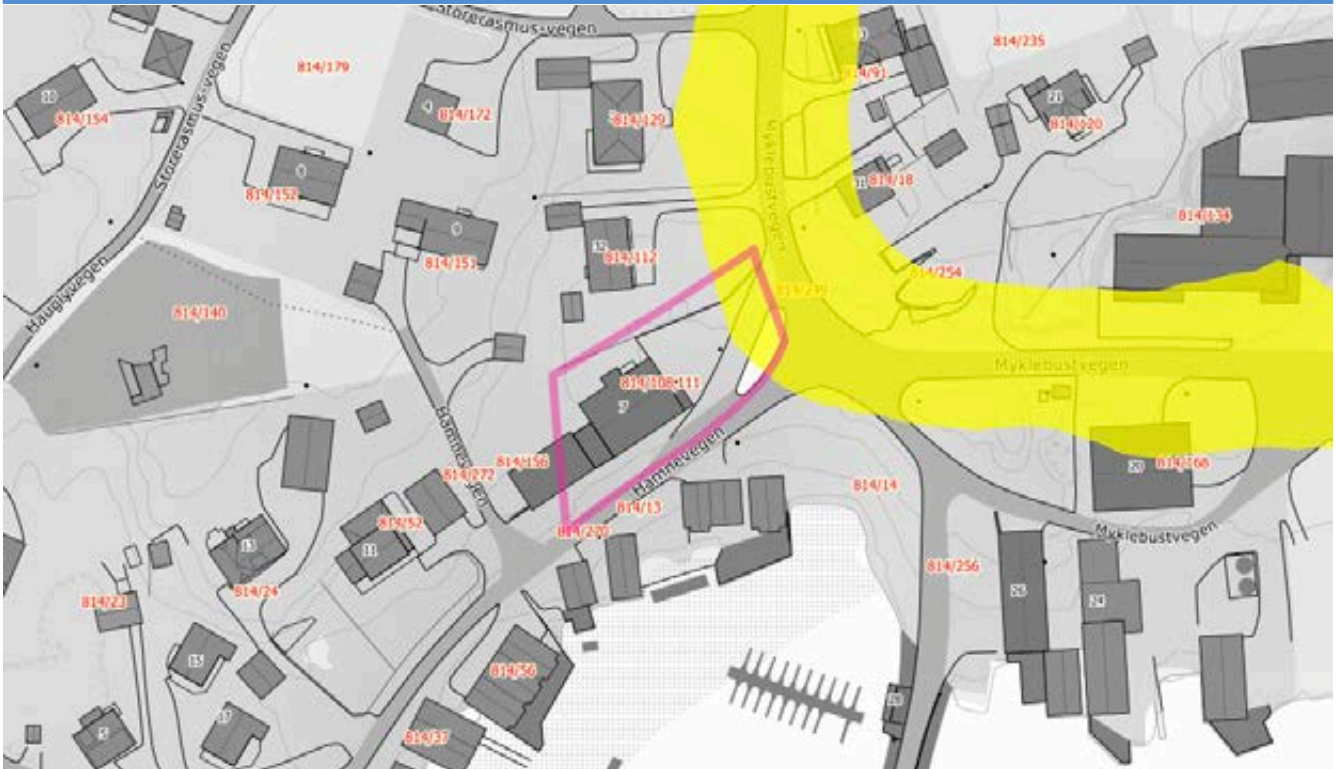
Temadata - Energi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		

Temadata - Forurensning - Støy og grunn



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		204.98m ²

Tema uten treff:

Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset

Forurenset grunn - Mistanke om forurensning

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store tuområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store tuområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning		

Temadata - Geologi - Radon



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1374.81m ²

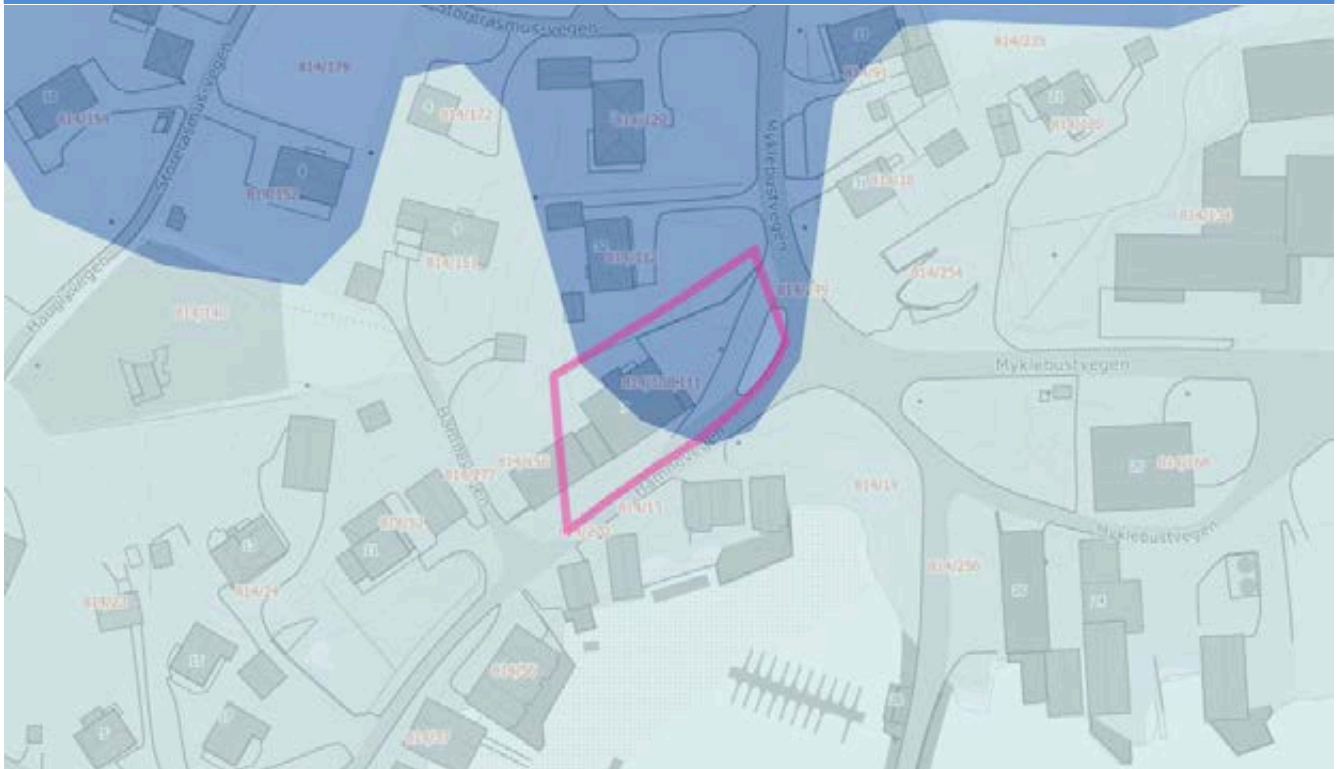
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser



■ Løsmasser - Marin strandavsetning

■ Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		896.14m ²
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		478.66m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forviringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsmittsområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låssettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Endret etter 2008


Dyrkbar jord - Ikke endret

Svært god jordkvalitet

God jordkvalitet

Mindre god jordkvalitet



 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Åpen fastmark	 Vann	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1234.9m ²
Samferdsel	1	x		69.04m ²
Åpen fastmark	1	x		70.86m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Myr	Snø/isbre
Vann		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindrifftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerde
Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap

Naturvernområder - Nasjonalpark

Naturvernområder - Naturresevat

Naturvernområder - Landskapsvernområde

Naturvernområder - Marint verneområde

Naturvernområder - Artsfredning

Naturvernområder - Annen fredning

Foreslåtte naturvernområder

Artsforekomster

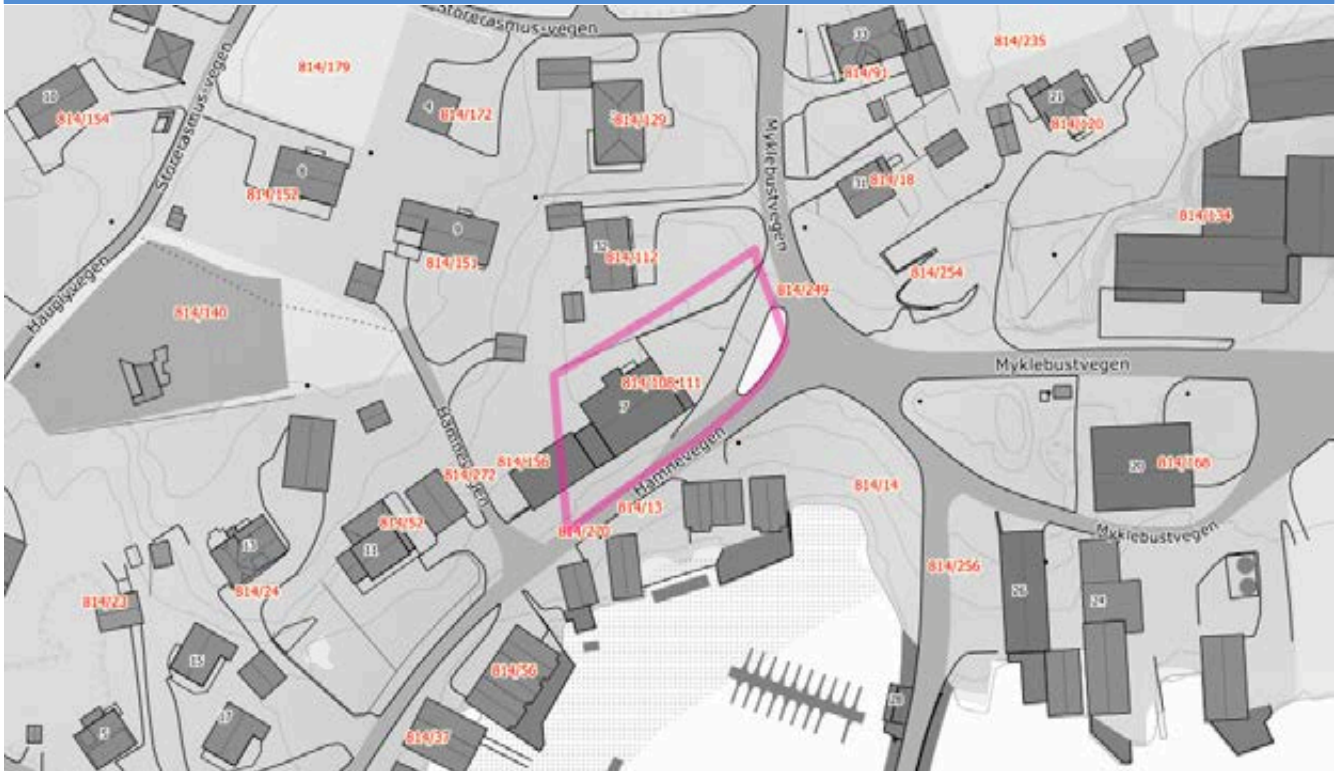
Villreinområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Natur - Vassdrag



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1374.81m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

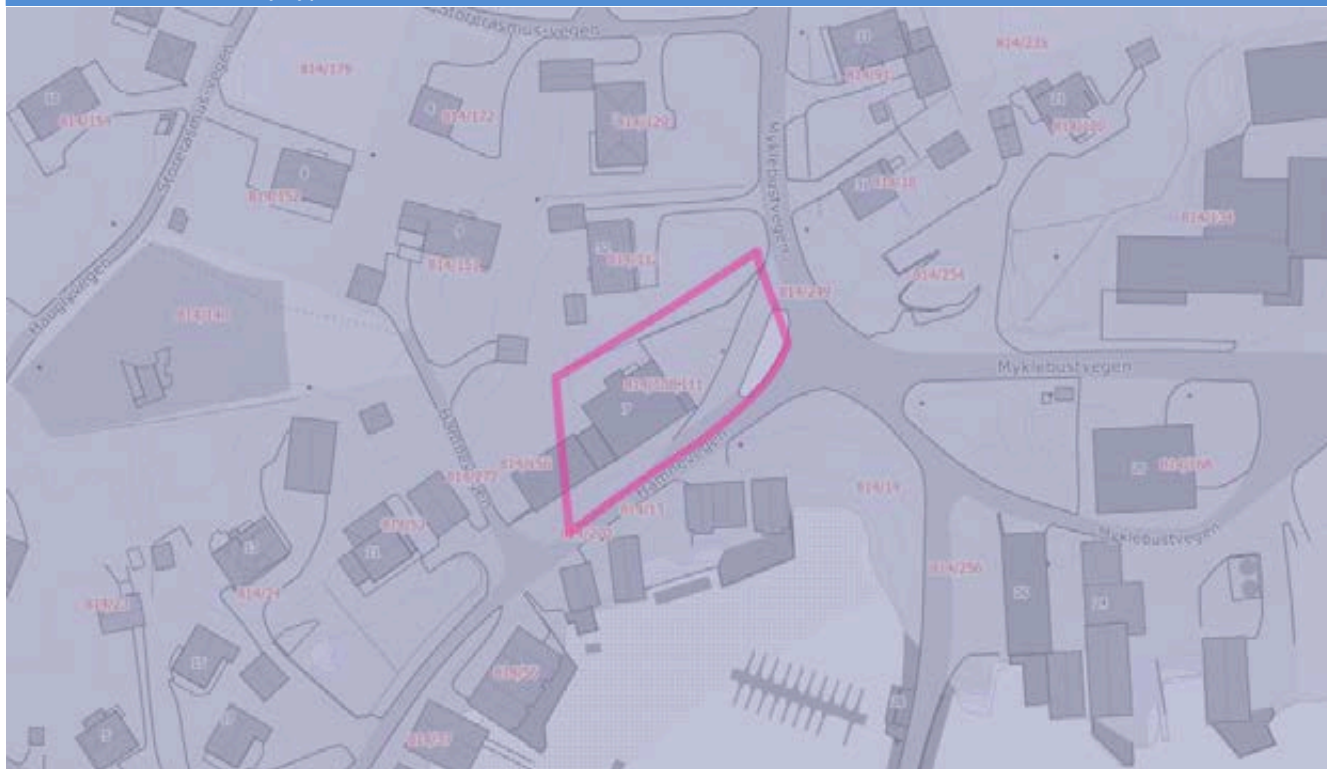
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt

Temadata - natur - Natyrtyper



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1374.81m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap

Ingen treff i temadatabasen.

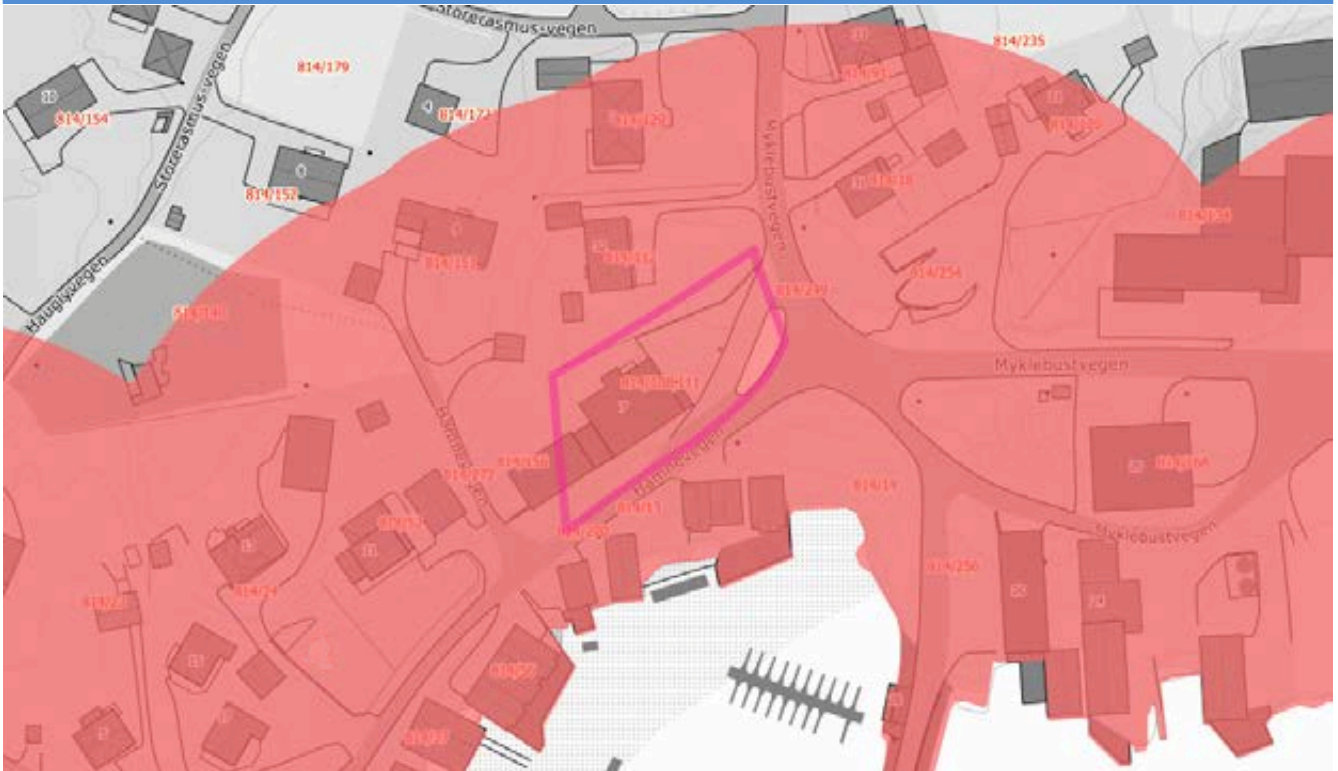
Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Temadata - Plan



■ 100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		1374.81m ²

Tema uten treff:

Markagrensens

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - nedlagt

Jernbane - planlagt/under bygging

Jernbane - fjernet

Hovedled

Biled

Farled - Forvaltningsareal

Ankring

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

Område ikke vurdert for skred

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseomrade

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

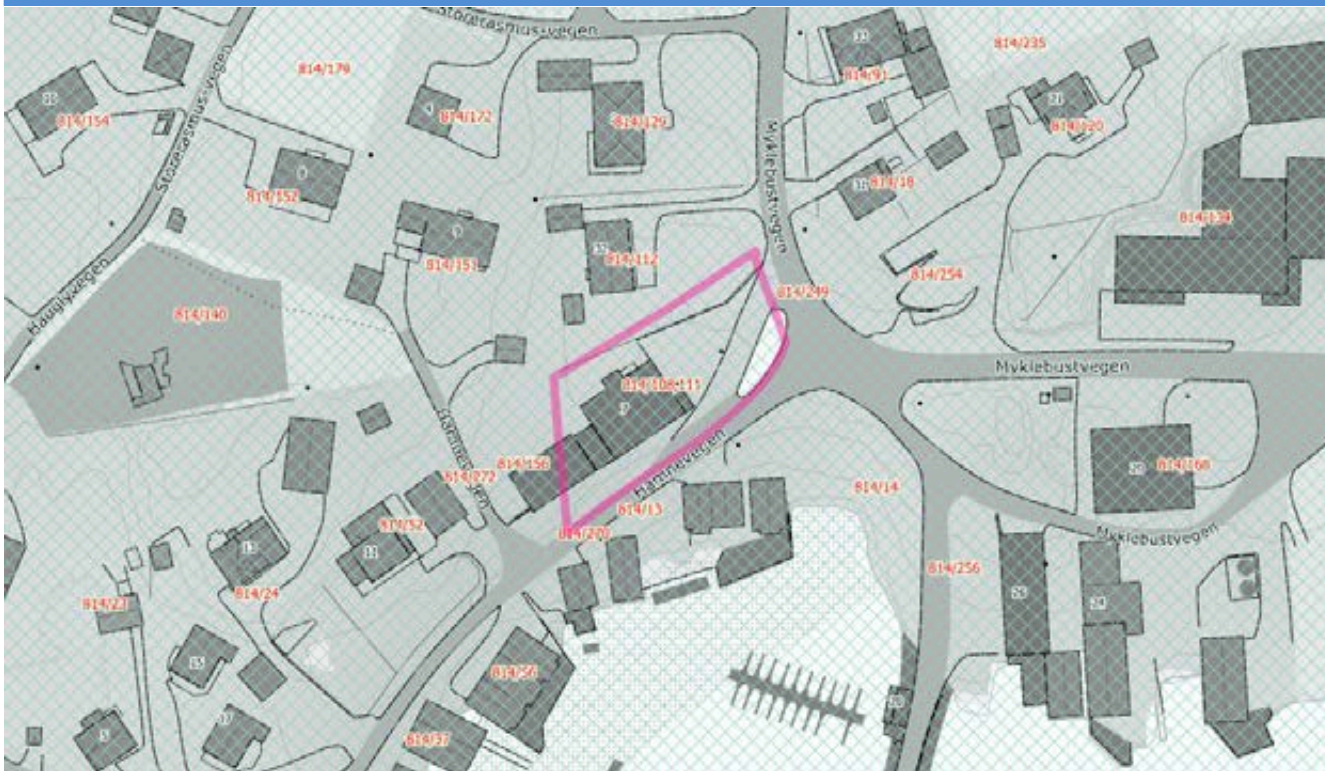
Flomsone 1000 år


Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet



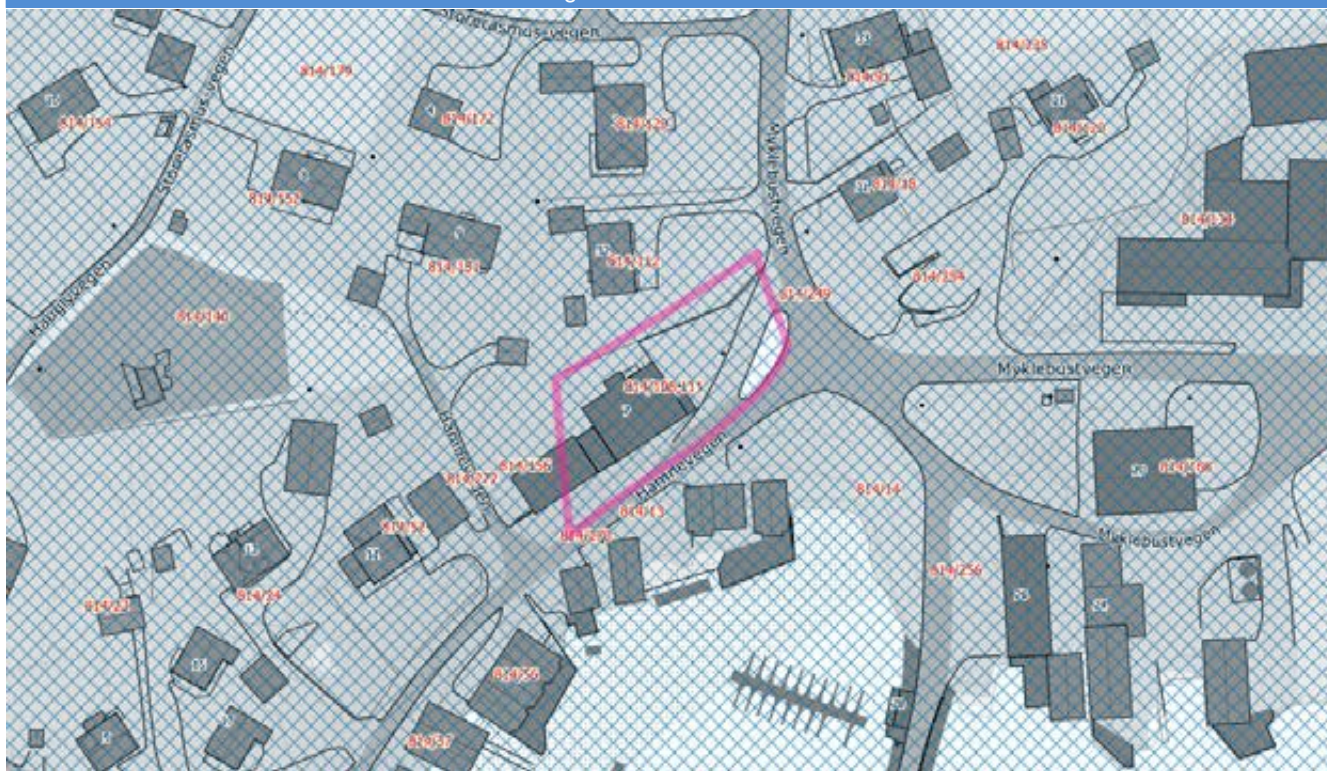
 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1374.81m ²

Tema uten treff:

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

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1374.81m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning

Skredhendelse - Jordskred

Skredhendelse - Snøskred

Skredhendelse - Ikke angitt

Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall

Skredhendelse - Leirskred

Skredhendelse - Undervannskred

Kvikkleire - Risikoklasse 5

Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred

Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.

Skredhendelse - Steinskred

Kvikkleire - Risikoklasse 4

Kvikkleire - Risikoklasse 1

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Snøskred - Utløsningsområde

Snøskred - Utløpsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	814	111	0	0	1	1374.81m ²
1508	814	108	0	0	1	1374.81m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Butikkbygning		1	344.79m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Veg	Nåværende	81.12m ²
Boligbebyggelse	Nåværende	1293.68m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15461991001	Myklebust hamne- og industriområde	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	10.27m ²
15461976001	Haugane	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1364.54m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Kjørevei	80.72m ²
Boliger	1294.09m ²

Nabolagsprofil

Hamnevegen 7

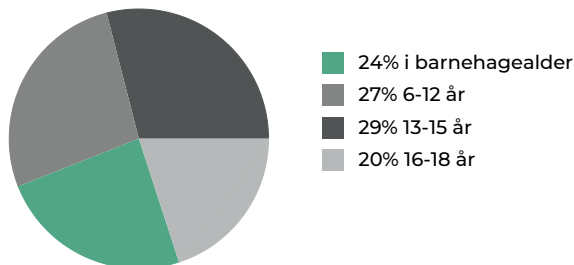
Offentlig transport

🚏 Demmevegen	3 min 🚶
Linje 232, 235	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 32 min 🚗

Skoler

Harøy skule (1-10 kl.)	8 min 🚶
97 elever, 9 klasser	6.2 km
Haram vidaregåande skule	51 min 🚶
261 elever, 14 klasser	48.4 km
Borgund vidaregåande skole	1 t 17 min 🚶
730 elever, 54 klasser	82.3 km

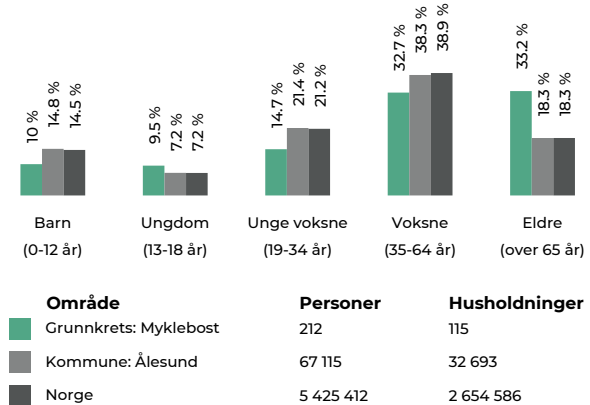
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

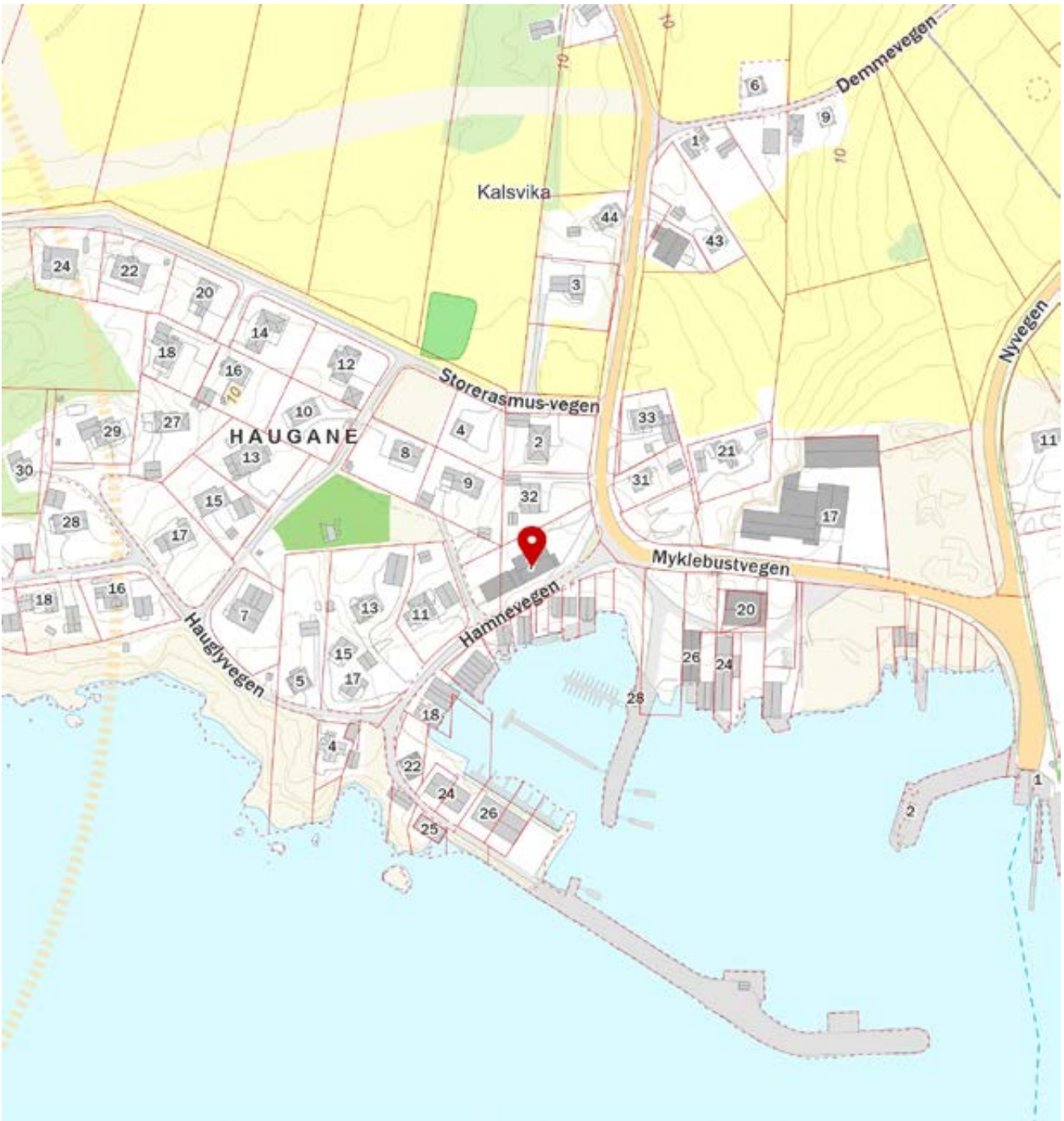
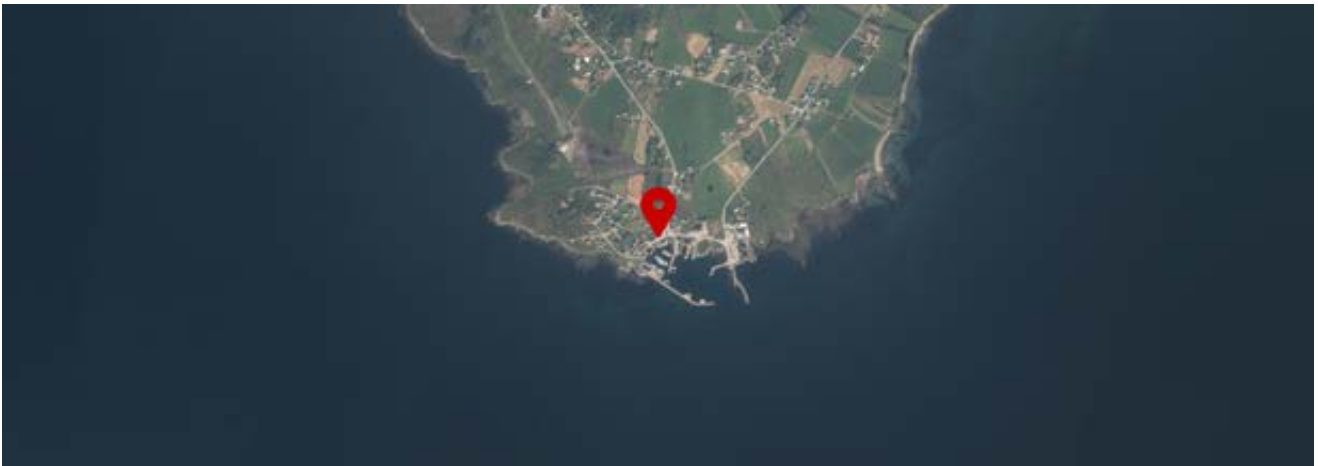
Harøy barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
36 barn	5.9 km
Haramsøy barnehage (1-5 år)	30 min 🚶
33 barn	28.5 km

Dagligvare

Coop Prix Harøy	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	7 km
Bunnpris Harøy	9 min 🚶

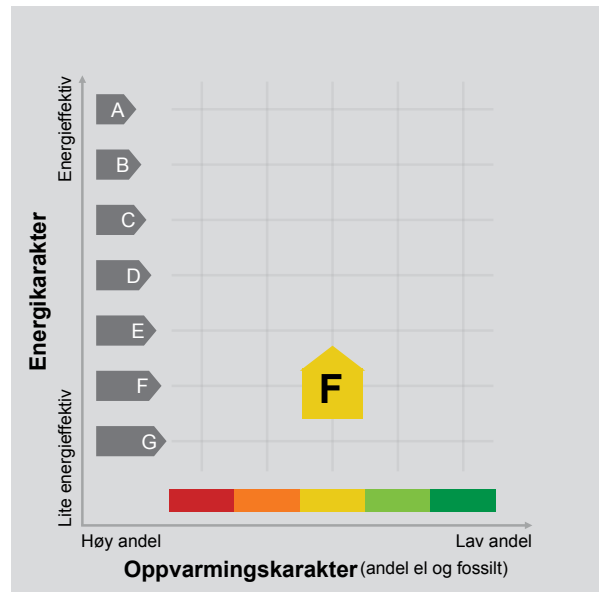
Sport

🏀 Myklebust skule, balløkke	12 min 🚶
Ballspill	0.9 km
🏈 Myklebust gras	24 min 🚶
Fotball	1.8 km



ENERGIATTEST

Adresse	Hamnevegen 7
Postnummer	6295
Sted	MYKLEBOST
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	814
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10334748
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-83648
Dato	23.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	576
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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: 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 kjøleskap 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: 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 vegg.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0031/25
Adresse: Hamnevegen 7, 6295 MYKLEBUST, gnr. 814, bnr.
108 og 156 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel
Tlf: 92662972
Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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)

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____	Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____	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/