



Ålesund kommunale eideoms KF

SALGSOPPGAVE

NÆRINGSEIENDOM – ADMINISTRASJONSBYGG

STEINSHAMN

Eiendommen gbnr 807/304 beliggende i Steinshamnvegen 110-112 – 6296 Harøy, og som er på ca. 1018 kvm bruttoareal (BTA) samt ca. 1.973 kvm tomteareal. Eiendommen var tidligere Sandøy Rådhus.

Eiendommen ligger sentralt på Steinshamn. Nærområdet består av boligbebyggelse, butikker, Sandøytunet og andre næringsbygg.

Prisantydning er kr 2 400 000,-.



KONTAKTINFORMASJON VED SALG AV EIENDOMMEN

Besøksadresse:	Korsegata 4B, Ålesund
Postadresse:	Postboks 1521, 6025 Ålesund
Hjemmeside:	www.alesund.kommune.no plan-bygg-og-eigedom/kommunal-eigedom/sal-av-eigedommar
Epost:	tomter@alesund.kommune.no
Telefon nr.:	47 76 82 81 (Nummeret mottar ikke sms) Saksnummer 24/65 – 02.01.2024

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER VED SALG AV EIENDOMMEN TIL PRISANTYDNING

Prisantydning	kr 2 400 000,-
<u>Omkostninger ved salg til prisantydning</u>	<u>kr 61.170,-</u>
Totalpris inkl. omkostninger	kr 3 461 170,-

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) ved salg til prisantydning	kr 60 000,-
Tinglysingsgebyr for skjøtet	kr 585,-
<u>Tinglysingsgebyr for ett pantedokument</u>	<u>kr 585,- (om nødvendig)</u>
Sum omkostninger ved prisantydning	kr 61 170,-

OM EIENDOMMEN

Eiendommen er gamle Sandøy rådhus med del mot nord med 4 halvplan og del mot sør over 1 etasje med et lite loft. Sandøy rådhus er opplyst å ha byggeår 1972. Der er tilbygget del for servicetorget i ca. 2010 og da den delen nyinnredet. Der er tydelig gjort oppgraderinger innvendig i perioden på 1980 / 1990-tallet og mulig seiene med nye golv etc. Der er noe ombygging - bl. annet kontorer / kantine.



TOMTEN / GRUNNFORHOLDENE

Tomten – 1.973,9 kvm.

Tomta har asfaltert adkomst fra sørøst med stor biloppstillingsplass. Utearealer på sør og vestsiden er grøntareal noe kupert. Tomtegrunn er ukjent, men synlig fjell i dagen og sannsynlig sprengt evt. fjell/faste masser.

Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensing.

ENDRING AV TOMTESTØRRELSE OG GBNR PÅ EIENDOMMEN

Det har blitt foretatt en ny oppmålingsforretning den 25.09.2025. Ved tilstandsrapporten av 14.12.2023, har takstmannen oppgitt et areal på 4.769,9 kvm og oppgitt Gbnr. 807/120 på eiendommen. Tomten areal har blitt endret til 1.973,9 kvm. samt at eiendommen har fått nytt Gnr. 807 bnr. 304.

VEITILKOMST / PARKERING

Tilkomst fra Steinshamnvegen. Det er godt med parkering på egen tomt.

AREALER PÅ BYGNING

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)
1 etg. – 2 stk. halvplan	460	440
U.etg. – 2 stk. halvplan	410	384
1. etg. Del sør	130	118
Loft del sør	18	14
Sum bygning	1018	956

Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra takstmann, og partene er enige om at eventuelle uriktige angivelser av eiendommens arealer (utvendige og innvendige) ikke under noen omstendighet skal kunne gi grunnlag for mangelkrav.

INNHold I BYGNING

Loft	Kryploft - rom for sirene. Sivilforsvaret og et ventilasjonsrom.
1 etg.	Øvre halvplan: Trapperom med gang, møterom, kantine, 5 kontor, arkivrom, to toalettrom, arkivrom, lager, Nedre halvplan: Entre / trapperom med gang, Servicetorget med resepsjon, to kontor og venterom, vindfang mot vest, kopirom, 3 kontor, kommunestyresal.
Under etg.	Øvre halvplan Trapperom / gang, serverrom, 8 kontor, møterom og garderobe / toalettrom, arkivrom, bygningsarkiv, safe + avlåst rom. Nedre halvplan / kjeller: trapperom / gang, tavlerom, bøttekott, garderobe, to toalettrom, to garderoberom / lager, toalettrom, avlåst lager mot sør, Utleiedel til HN installasjon med to kontorer og delelager.
1 etg. tilbygget	Inngangsparti / gang, 4 kontor, toalettrom, pauserom, arkiv, toalettrom og møterom / kantine.
Loft tilbygget	Lofts gang, arkivrom.

TILSTANDSVURDERING PÅ BYGGNING

Se vedlagte tilstandsrapport fra takstingeniør Steinar Åkre dato, 19.12.2023 – befaring 14.12.2023 samt verditakst av dato, 21.12.2023 – befaring 14.12.2023.

Utdrag fra tilstandsrapporten

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter / regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Generelt så står bygget utvendig foran oppgraderinger, samt en del påregnelige oppgraderinger innvendig i rådhusdelen. For tekniske fag så er det vurdert sannsynlig med oppgradering på både el-installasjon og rørinstallasjon vann / avløp. Det er betongdekker i etasjeskillere og vurdert å være et solid bygg, men har teknisk sett et oppgraderingsbehov da mye er originalt fra byggeår der normal levetid over for mange bygningsdeler. Vesentlig

oppgraderingsbehov utvendig. Bygget er vurdert fleksibelt da det er vurdert godt egnet til et bygg med flere leietakere.

Se videre om bygningstekniske beskrivelser og nåværende standard som er spesifisert i tilstandsrapporten / verditaksten som gjelder bygningen.

EL-ANLEGG

Eldre el-anlegg i bygget med gamle tavler og står sannsynlig foran vesentlige oppgraderinger.

OPPVARMING

Oppvarming er basert på elektrisk oppvarming. Det er flere varmepumper luft til luft i bygget bl. annet i bygg del sør, serverrom, kantine, servicetorget og i entre hovedinngang i rådhusdelen. I tillegg er der veggmonterte panelovner i kontorer. Det er en vanlig oppvarming fra byggetidspunktet oppgradert med normal type oppvarming med varmepumper luft til luft som er ganske vanlig etter hvert i alle slag bygninger i dag.

ENERGIMERKING

Det er ikke innhentet energimerking på eiendommen. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Energimerkingen måles etter en matrise med to skalaer, der den ene angir boligens energibehov og den andre angir hvor energien kommer fra. Skalaen for energibehov angir antall kilowatt-timer bygningen trenger per kvadratmeter for normal bruk, og angis i et karaktersystem som går fra A (best) til G (dårligst).

VANN OG AVLØP

Offentlig.

Rørøpplagg er synlige kobberrør i bygget.
Avløpsrør er støpejerns rør fra byggeår.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper må på vanlig måte betale kommunale avgifter.

FORSIKRING

KLP - fullverdiforsikret.

LEIETAKER

Det foreligger en leieavtale på del av underetasje mot nord med Hallstein Nortun Installasjon As, org.nr. 929 386 582

Leieperiode; Leieforholdet løper fra 01.09.2022. Leieforholdet er tidsubestemt. Hver av partene kan si opp avtalen med 3 måneders skriftlig varsel med utflytting ved utløpet av kalendermåneden fristen løper ut. Leien utgjør kr. 79.200 per år. – Leie regulering fra 1 januar 2024.

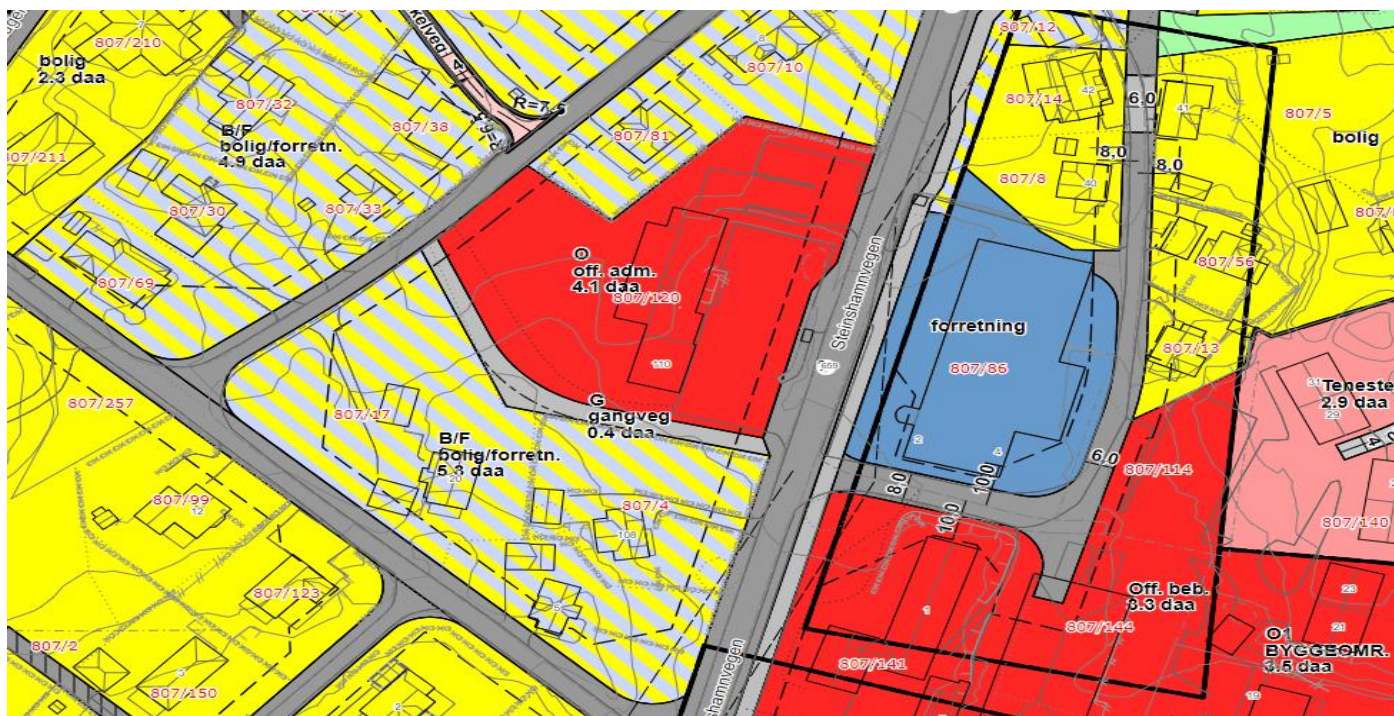
KONSESJON

Kjøper må på vanlig måte undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet og sende denne til Ålesund kommune for godkjenning og registrering i matrikkelen.

OFFENTLIG REGULERING / FORHOLD

Området er regulert til bolig / offentlige bygg samt næring på Steinshamn. Reguleringsplanen er stadfestet 22.11.79. Kommuneplanen ruller.

Bygget / eiendommen er i kommunens register registrert som offentlig bygg. Kjøper kan søkes dispensasjon for endring av bruken av bygget / eiendommen. Om dispensasjonene ikke blir godkjent av Ålesund Kommune så må en omregulering av området, bruk av bygningen.



BUDGIVNING

All budgivning må skje per epost, eventuelt ved å levere inn skriftlige bud til Ålesund kommunale eigedom KF. Av dokumentasjonshensyn godtas ikke muntlige bud og bud per SMS.

Budskjemaet som følger vedlagt må benyttes. Denne kan enten sendes / leveres inn i original, eller skannes og sendes som vedlegg til en epost. Epostadressen og annen kontaktinformasjon i forbindelse med budgivning kommer frem av budskjemaet og av første side i denne salgsoppgaven. Senere forhøvelser av et bud kan sendes som vanlig epost.

Ålesund kommunale eigedom KF vil forsøke å styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at både kommunen og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. Bud bes derfor gitt med minst 4 timers frist som løper i en periode mellom kl. 9-16 på hverdager, slik at det blir anledning til å orientere øvrige interessenter som kan tenkes å ville delta i budrunden.

Ålesund kommunale eigedom KF vil gjøre bud kjent for andre interessenter, og tar forbehold om å kunne sende over kopi av budjournalen i anonymisert form til de som har lagt inn bud på eiendommen. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at Ålesund kommunale eigedom KF er et kommunalt foretak. Det kan være at andre opplysninger, herunder navn på budgivere, vil eventuelt kunne gjøres kjent etter offentlighetslovens bestemmelser.

Såkalte hemmelige eller skjulte bud, det vil si bud som kommunen ikke kan opplyse om til andre interessenter, vil ikke bli akseptert.

På samme måte som ved kjøp av eiendom gjennom eiendomsmegler gjelder det ingen angrerett ved kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt og mottatt av Ålesund kommunale eidegom KF kan budet ikke kalles tilbake. Budet er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet 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.

Ålesund kommunale eidegom KF står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Ålesund kommunale eidegom KF vil normalt, før et bud aksepteres, be om opplysninger om hvordan ervervet skal finansieres, samt eventuelt kontrollere dette.

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

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

VISNING

Visning etter avtale.

OVERTAKELSE

Overtakelsen skjer etter nærmere avtale, men innen tre måneder fra avtaleinngåelsen (aksept av budet). Det kan avtales en relativt rask overtakelse.

AVTALEBETINGELSER

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse.

As is -klausul:

Eiendommen og dens tilbehør overtas som den / det er, jfr. avhendingsloven § 3-9. Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfelle: dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper. Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 18 mnd etter overtakelse. Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtégrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra takstmann, og partene er enige om at eventuelle uriktige angivelser av eiendommens arealer (utvendige og innvendige) ikke under noen omstendighet skal kunne gi grunnlag for mangelskrav

Kjøper må sette seg grundig inn i alle salgs- dokumenter, herunder salgsoppgaven, tilstandsrapporten og verdivurderingen, reguleringsplanen mv. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og vedlegga til salgsoppgaven. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Kjøper må også orientere seg ellers i nærområdet, herunder sjekke byggesaker på eiendommer i området på kommunens hjemmeside.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nærmere. For det tilfelle slike undersøkelser ikke er gjort, kan man ikke gjøre gjeldende som mangel noe man burde blitt gjort kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at en kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom han hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

Overtakelsen må gjennomføres innen tre måneder etter at avtale inngås (aksept av budet). Skjøtet skal deretter tinglyses.

NÆRMERE OM EIERFORHOLD, SALGSPROSESSEN OG OVERDRAGELSEN

Eiendommen eies av Ålesund kommune (org. nr. 929 911 709), men hører under og selges av Ålesund kommunale eigedom KF (org. nr. 986 074 988). Eiendommen selges direkte til kjøper uten bruk av eiendomsmegler eller oppgjørsmegler / oppgjørsadvokat. Eiendomsmeglingsloven kommer derfor ikke til anvendelse.

Alle innbetalinger i forbindelse med kjøp av eiendommer skal gjøres til konto 4202.46.54669 tilhørende Ålesund kommunale eigedom KF.

Kjøpesummen med tillegg av tinglysingsomkostninger må være innbetalt til ovennevnte bankkonto før eiendommen overtas og før skjøtet sendes til tinglysing. Hvis kjøpet skal lånefinansieres med sikkerhet i eiendommen, må banken/ finansieringsselskapet sende pantedokumentet til Ålesund kommunale eigedom KF i god tid før overtakelsen. Oversendelsesbrevet og eventuelt brev med forutsetninger for overførselen må også sendes som epost til: kiell.einar.hatloy@aake.no

INTERESSENTLISTE

Hvis dere er interessert i å legge inn bud på eiendommen, og ønsker å bli holdt orientert om andre bud som kommer inn, må dere sende en epost til kiell.einar.hatloy@aake.no

KONTAKTINFO

Kjell Einar Hatløy, M: 907 333 08 | T: 70 16 20 00 (sentralbord)

E-post; kiell.einar.hatloy@aake.no



Ålesund kommunale
eigedom KF

VEDLEGG

- Tilstandsrapport / verdirapport for eiendommen, dato 21 / 19.12.23 v/ Takstingeniør Steinar Åkre.
- Matrikkelbrev av 15.10.2025
- Reguleringsbestemmelsene.
- Utsnitt av plankartet (reguleringsplanen).
- Tegnforklaringene.
- Situasjonsskart
- Ledningskart vann og avløp.
- Budskjema

Matrikkelenhet 1508 - 807/304/0/0



Ålesund kommune

Eiendomsinformasjon

Kommune	Ålesund kommune	Seksjonert	Nei	Areal oppgitt	0	Registrert jordskifte krevd	Nei
Kommunenr	1508	Tinglyst	Ja	Areal beregnet	1973,9	Registrert grunnerverv	Nei
Gårdsnr	807	Kulturminner registrert	Nei	Arealkilde	Ikke oppgitt	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	304	Grunnforurensing registrert	Nei	Etablert dato	29.9.2025	Inngår i samla fast eiendom	Nei
Festenr	0	Aktive festegrunner	Nei	Bruk av grunn	Uoppgitt	Mangel ved matrikkelføringskrav	Nei
Seksjonsnr	0	Punktbeste	Nei	Under sammenføring utgår	Nei		
Bruksnavn		Utgått	Nei	Under sammenføring består	Nei		
Koordinat	Øst: 370853,833627 Nord: 6963788,823939 EPSG:25832	Nymatrikulert	Nei	Oppmåling ikke fullført	Nei		
Grunnboksutskrift	Bestill bekreftet Vis ubekreftet						

Eiere (1)

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Nummer	Navn	Adresse	Dato fra	Andel
				Hjemmelshaver			ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND	23.9.1970	1/1

Adresser (2)

Adresse	Tilleggsnavn	Grunnkrets	Kirkesogn	Valgkrets	Skolekrets	Bruksenheter
Steinshamnvegen 110, 6296 HARØY		Steinshamn-Harnes	Sandøy	Sandøy	Harøy	
Steinshamnvegen 112, 6296 HARØY		Steinshamn-Harnes	Sandøy	Sandøy	Harøy	H0101

Bygninger (3)

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Kulturminne	Næringsgruppe
10335051-0	311 - Kontor- og adm.bygning rådhus	Tatt i bruk	Nei	Nei	Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning
10335051-1	T - Tilbygg	Tatt i bruk	Nei	Nei	Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning
181013907-0	311 - Kontor- og adm.bygning rådhus	Tatt i bruk	Nei	Nei	

Forretninger (1)

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Tinglysningsstatus (endret)	Komm.saksref	Annen referanse	Signatur	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	25.9.2025	29.9.2025	Tinglyst (29.9.2025)	25/1596	145/25	Dronneolav	Mottaker	807/304	1973,9
								807/81	0
							Avgiver	807/120	-1974
								0/0	0

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer	145/25
Journalnummer	25/1596

Kulturminner (0)

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

Grunnforurensing (0)

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

Teiger (1)

Koordinat	Areal	Hovedteig	Har flere matrikkelenheter	Arealmerknader
Øst: 370853,83363092 Nord: 6963788,82399225 EPSG:32632	1973,9	Ja	Nei	

Anleggsprosjeksjonsflater (0)

Koordinat	Areal	Hovedflate
-----------	-------	------------

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR
STEINSHAMN, SANDØY KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgren
A. Fellesføresegner for heile planområdet.

§ 2. Arealet innanfor reguleringsgrense er regulert til:

1. Byggeområde
 - bustader
 - forretningar, kontor m.v.
 - industri
 - offentlege bygningar
2. Landbruksområde
 - jordbruk
3. Trafikkområde
 - kjøreveg, parkering
 - gangveg, fortau
4. Friområde
 - park, leik
5. Fareområde
 - høgspenlinje
6. Spesialområde
 - naust
 - friluftsområde
7. Andre føresegner (§ 26)
 - felles avkjørsel, parkeringsplass
 - felles leikområde

Føresegner for område for bustader, $0 = 0,15 - 0,2$

§ 3. I områda kan det byggast hus med inntil 2 etasjar eller i etasje + sokkeletasje. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjon ligg til rette for det, kan det innreist bustad i sokkeletasje innanfor ramma av bygningslova og byggeforskriftene.
Raft- og sokkelhøgde blir fastsett av bygningsrådet.

§ 4. Ved sida av garasje skal det planleggast 1 oppstillingsplass for bil på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter. Bygningsrådet kan gje løyve til at frittstående garasjer vert bygde nærare veg enn bygdegrense viser, dersom dette ikkje medfører fare eller ulemper for trafikken, men likevel ikkje nærare kant kjørebane enn 5,0 m.

Føresegner for område for forretningar, kontor m.v.

§ 5. Forretningsbygg kan oppførast i inntil 2 etasjar. Bygningsrådet kan tillate at husvære blir innreidd i 2. etasje.

§ 6. I tilknytning til kvar einskild verksemd skal det reserverast minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 kvm. golvflate. Plassane skal vere på eiga tomt eller på eventuelt fellesareal. Lossing og lessing skal foregå på eigen grunn.

Føresegner for område for bustad - forretning.

- § 7. I desse områda kan det først opp reine forretningsbygg, reine bustadbygg eller bygg som kombinerer desse formåla. Bygg kan oppførast i inntil 2 etasjar.
- § 8. I tilknytning til kvar einskild verksemd skal det reserverast minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 kvm golvflate. Plassane skal vere på eiga tomt eller på eventuelt fellesareal. Likeeins skal det avsetjast ein biloppstillingsplass pr. husvære.

Føresegner for område for industri.

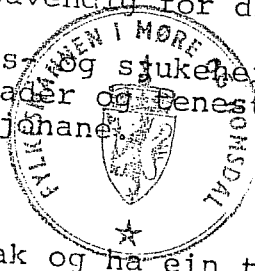
- § 9. Innanfor industriområdet kan arealet delast opp etter behovet til dei einskilte verksemdene. Grensene skal i kvart ein-skilt høve godkjennast av bygningsrådet.
- § 10. Art, utforming og plassering av anlegga skal i kvart ein-skilt høve godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsetje at verksemdar som vil medføre særlege ulemper skal visast til bestemte delar av arealet eller til andre industriområde. Der industriområdet grensar til bustadområde, vil det ikkje bli tillate oppført anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil verke sjenerande for dei tilgrensande bustadområde.
- § 11. Bustader kan ikkje innreiast med unntak av slike som etter bygningsrådet sitt skjøn er nødvendig for drifta, såsom vaktmeisterhusvære o.l.
- § 12. Kvar einskild verksemd skal på eigen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 kvm golvflate. Lossing og lessing skal foregå på eigen grunn.
- § 13. Bygg kan oppførast i inntil 2 etasjar. Maks. etasjehøgder skal fastsettast av bygningsrådet. Største tillatne utnyttingsgrad skal vere 1,0.

Føresegner for område for offentlege bygningar.

- § 14. Offentlege bygningar kan oppførast i inntil 2 etasjar.
- § 15. Husvære kan ikkje innreiast med unntak av slike som etter bygningsrådet sitt skjøn er nødvendig for drifta, slik som vaktmeisterhusvære o.l. I områda sør og aust for alders- og stueheimen er det høve til å føre opp trygdebustader og tenestebustader i tilknytning til desse institusjonane.

Føresegner for naustområde.

- § 16. Naust skal oppførast med mønetak og ha ein takvinkel mellom 25° og 45°. Bygningsrådet kan godkjenne at naust blir ført opp enkeltvis eller krevje at oppføring skal skje etter ein samla plan for eit avgrensa område.



Føresegner for friområde.

- § 17. Opparbeiding av friområder skal utførast etter plan godkjent av bygningsrådet.
- § 18. I områda kan det berre førast opp anlegg som har naturleg tilknytning til bruken av områda til dømes anlegg for leik o.l.

Føresegner for friluftsområde.

- § 19. Bygningsrådet kan, i særskilte høve tillate at det blir ført opp naust i friluftsområde. Det er då ein føresetnad at dette ikkje blir til hinder for området sin bruk som friluftsområde.

Føresegner for landbruksområde.

- § 20. I landbruksområda er det berre høve til å føre opp byggingar som er nødvendige for drift av områda som landbruksområde.

Fellesføresegner.

- § 21. Før byggemeldinga blir handsama kan bygningsrådet krevje å få utarbeidd ein samla bebyggelsesplan for kvart einskildt kvartal eller delområde.
- § 22. Bygningsrådet skal ved handsaminga av byggemeldinga sjå til at bebyggelsen får god form og god materialbruk og at bygningar i same kvartal eller delområde blir utforma slik at dei harmonerer med omgivnadene. Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.
- § 23. Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje lovleg å vedtak private særrettar som er i strid med føresegnene.

Stadfesta i Molde, 22.11.79





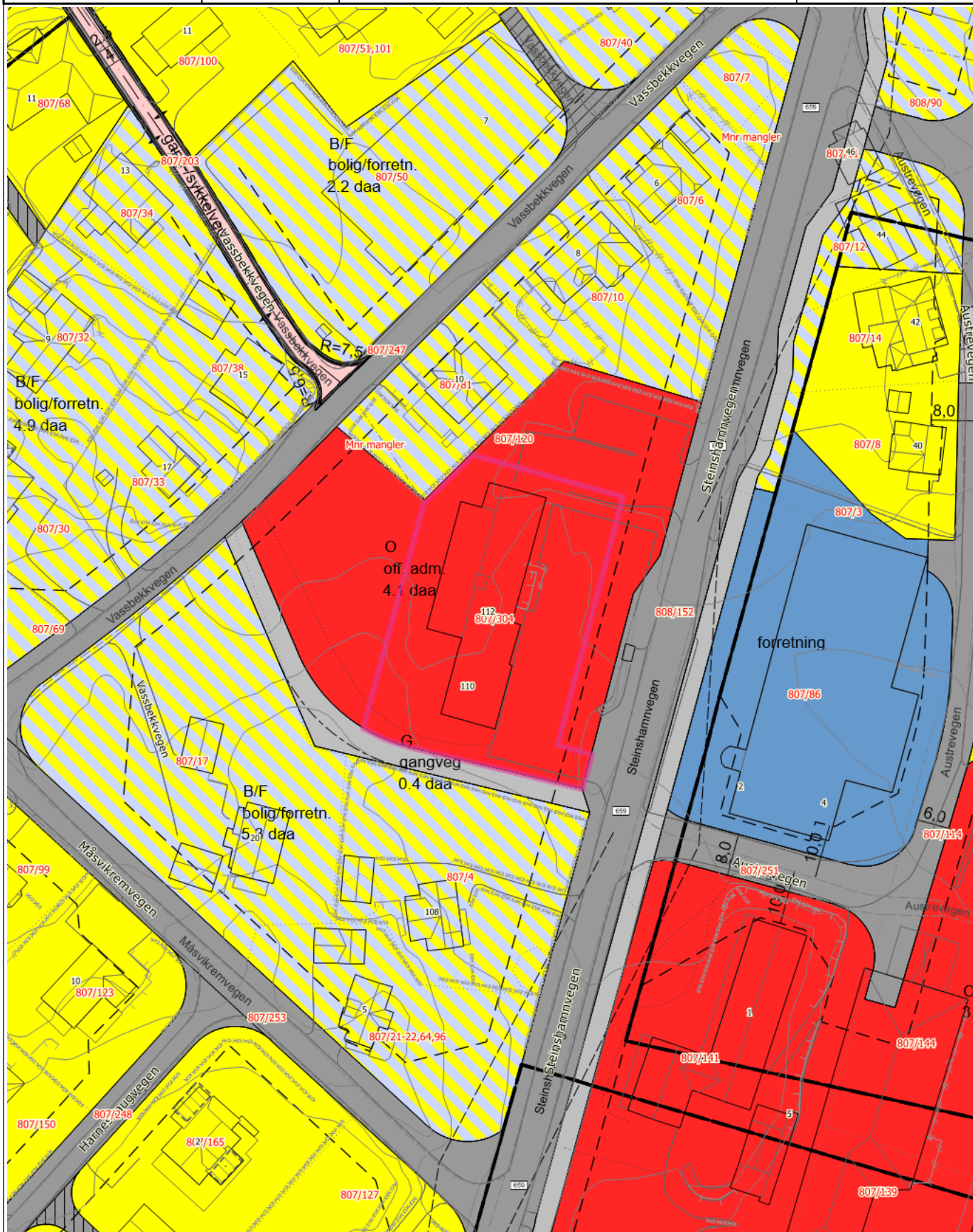
Eiendom:	Gnr: 807	Bnr: 304	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Steinshamnvegen 110 6296 HARØY, m.fl.
----------	--

Annen info:



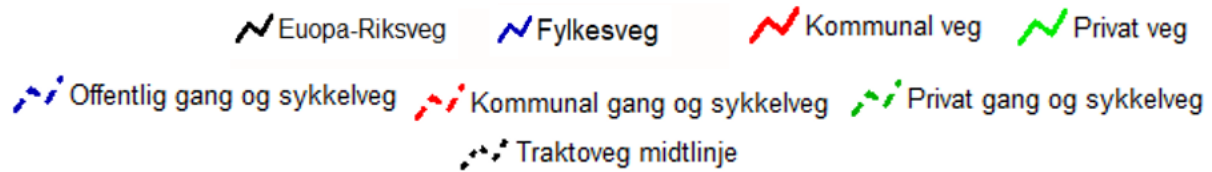
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Boligområde	 Forretning
 Offentlig bebyggelse	 Offentlig bygg - administrativt bygg	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Privat veg
 Felles avkjørsel	 Bolig/Forretning	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



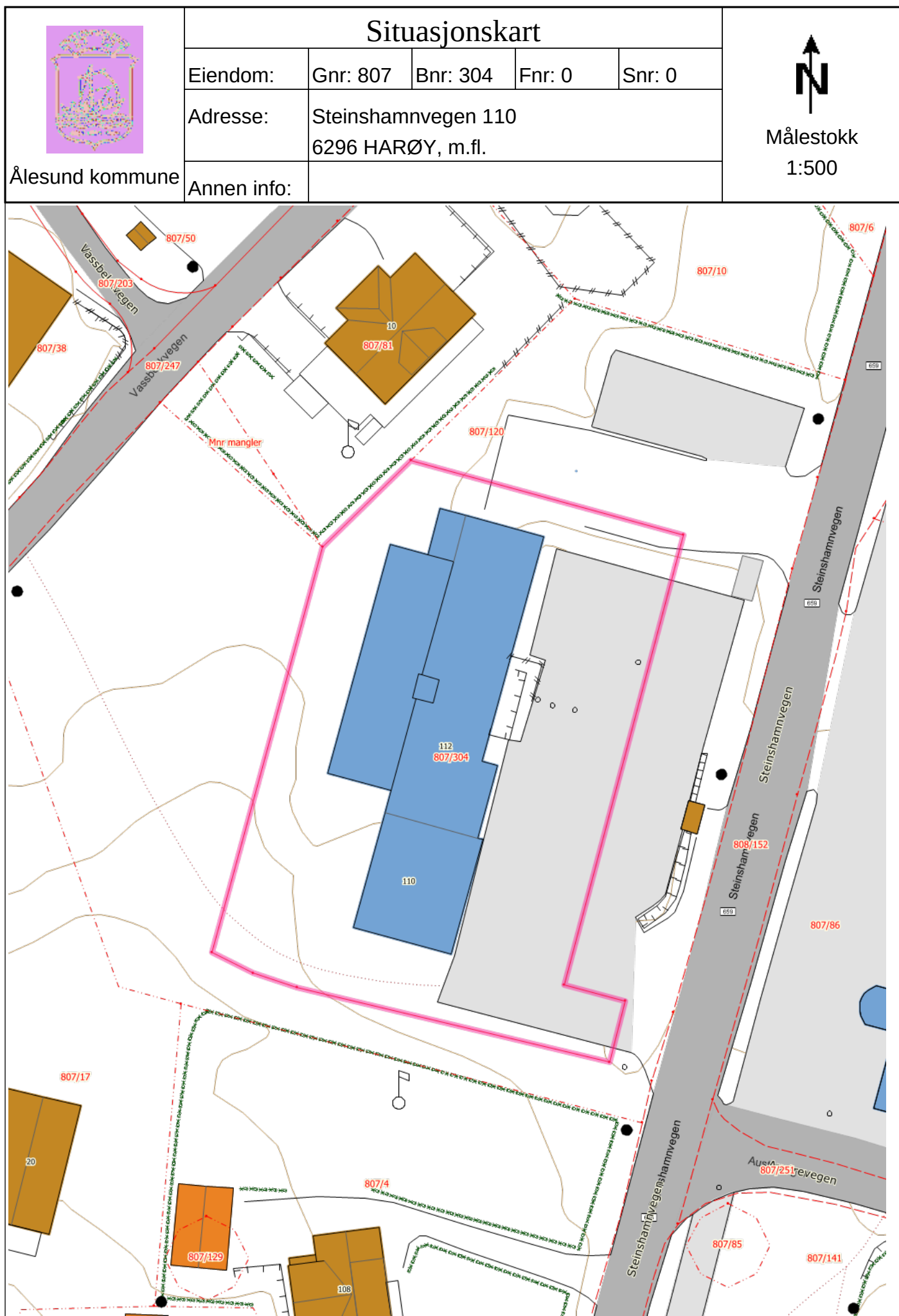
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

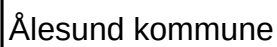
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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	

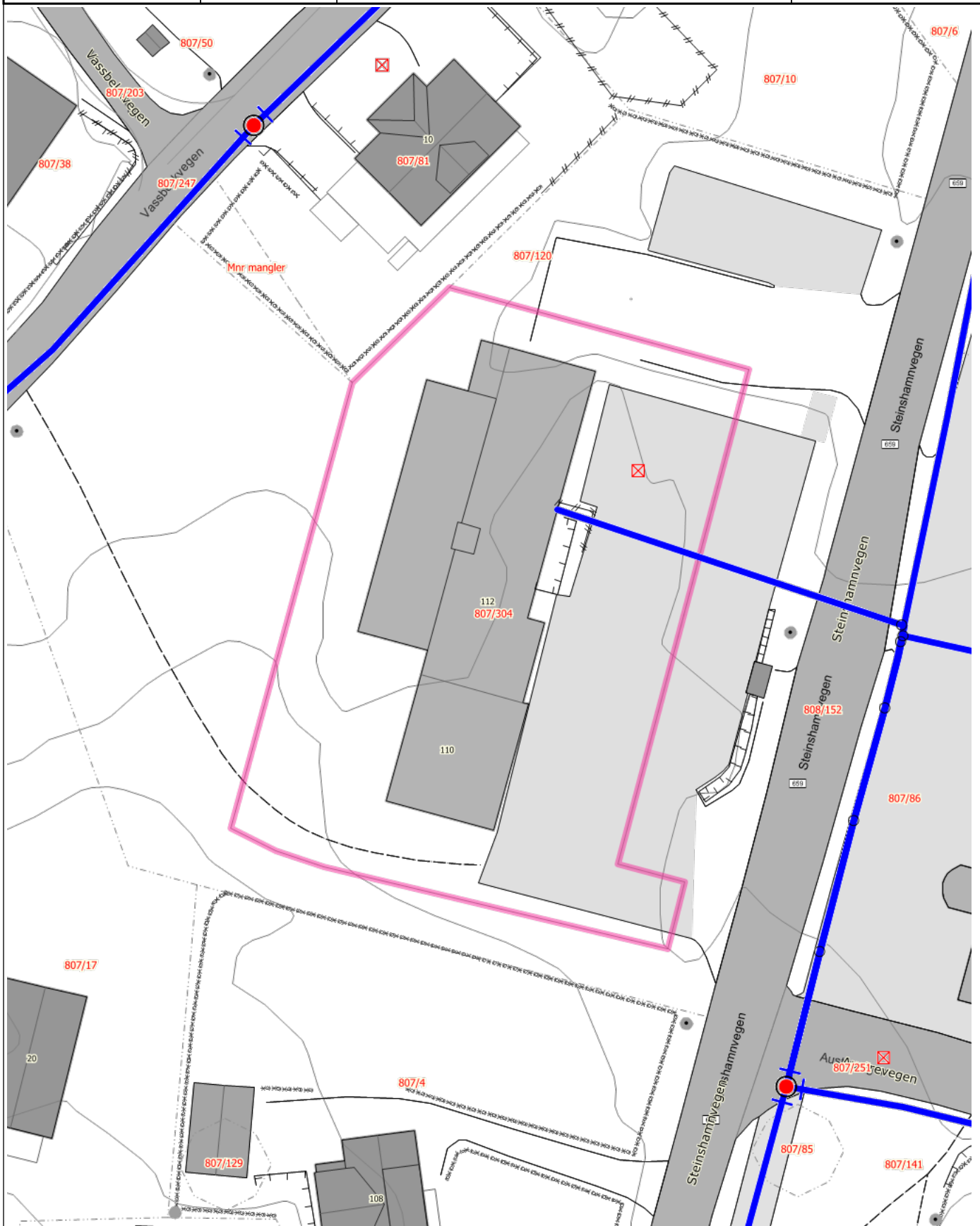




Eiendom:	Gnr: 807	Bnr: 304	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steinshamnvegen 110 6296 HARØY, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:500



TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 807: Bnr 120**
Kommune: **1507 ÅLESUND KOMMUNE**
Betegnelse: **Tilstandsrapport**
Adresse: **Steinshamnvegen 110-112, 6296 Harøy**



Dato befaring: 14.12.2023
Utskriftsdato: 19.12.2023
Oppdrag nr: 2020996

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024

Sertifisert takstingeniør:

Takstingeniør Steinar Åkre
Telefon: 926 17 024
E-post: steinar@moretakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/cda5f971-b77b-48c3-98e3-8d7587b74fd7>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Konklusjon tilstand

Eiendommen er gamle Sandøy rådhus med del mot nord med 4 halvplan og del mot sør over 1 etasje med et lite loft som opprinnelig var postkontor og senere NAV-kontor.

Sandøy rådhus er opplyst å ha byggeår 1972. Der er tilbygget del for servicetorget i ca 2010 og da den delen nyinnredet. Der er tydelig gjort oppgraderinger innvendig i perioden på 1980/1990-tallet og mulig seiene med nye golv etc. Der er noe ombygging - bl. annet kontorer/kantine i øvre halvplan på vest

Bygget står foran en del naturlig overflateoppussing innvendig.

Utvendig står bygget foran en vesentlig oppgradering.

* råteskader i bærende tresøyler i yttervegger

* utvendig kledning bærer preg av stort vedlikeholdsetterslep.

* asbestholdig bølgeeternitt fra byggeår må skiftes på kort sikt.

* alle vinduer står foran utskiftning.

* noen ytterdører står foran utskiftning

* service på ventilasjon i rådhusdelen evt. skifte enheter

* rustskader på utedeler av varmepumper - sannsynlig at flere av disse bør skiftes

* påregnelig med oppgradering/nytt el. anlegg i bygget

Del av bygget over 1 etasje mot sør er sist nyinnredet for NAV i ca 2009 da med ny planløsning og nye overflater med ny balansert ventilasjon.

Denne delen av bygningsmassen er vurdert ok innvendig.

Rapporten er basert på den visuelle besiktingen og stikktagninger/målinger gjort på befaring og kommentert i rapporten. Det bemerkes videre at der kan være skjulte feil og mangler som ikke avdekkes før man går til destruktive inngrep ved riving osv. Det vises til undersøkelsenivå side 1 og 2 i innledningen. På bakgrunn av befaring, kontrollmålinger, fuktsøk, fuktmålinger samt mottatte dokumenter for eiendommen bemerkes noen punkter som vurderes å ha betydning for eiendommen.

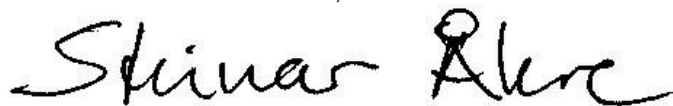
Oppsummert:

Generelt så står bygget utvendig foran oppgraderinger, samt en del påregnelige oppgraderinger innvendig i rådhusdelen. For tekniske fag så er det vurdert sannsynlig med oppgradering på både el-installasjon og rørinstallasjon vann/avløp.

Det er betongdekker i etasjeskillere og vurdert å være et solid bygg, men har teknisk sett et oppgraderingsbehov da mye er originalt fra byggeår der normal levetid over for mange bygningsdeler. Vesentlig oppgraderingsbehov utvendig.

Bygget er vurdert fleksibelt da det er vurdert godt egnet til et bygg med flere leietakere

ÅLESUND, 19.12.2023



Takstingeniør Steinar Åkre
Telefon: 926 17 024

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ålesund Kommunale eidegom KF
Takstingeniør:	Steinar Åkre
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.12.2023. - Steinar Åkre. Byggtakst Møre AS. Tlf. 926 17 024 - Kjell Einar Hatløy. Ålesund Kommunale eidegom KF. Tlf. 90733308 Befaringsdato: 14.12.2023. - Steinar Åkre. Byggtakst Møre AS. Tlf. 926 17 024 - Per Endre Breivik (delvis - låste opp og påviste). Ålesund Kommunale eidegom KF. Tlf.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Tilstandsrapport
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i etablert sentrumsområde på Steinshamn på Harøy - se verditakst.
Om tomten:	Kfr verditakst -
Regulering:	Eiendommen regulert til offentlig formål - området rundt er regulert til bolig/næring og boligformål.
Adkomstvei:	Adkomst fra kommunal veg.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig via private stikkledninger.
Heftelser:	Grunnbok med oversikt over heftelser er ikke innhentet og kontrollert.
Servitutter:	Grunnbok med oversikt over servitutter er ikke innhentet og kontrollert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1507 ÅLESUND Gnr: 807 Bnr: 120
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 769,9 m² Arealkilde: Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Ålesund Kommunale eidegom KF
Adresse:	Steinshamnvegen 110,112, 6296 Harøy

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Innhentet		
Arealplankart			Innhentet		
Reguleringsplan ned bestmmelsen			Innhentet		
Tegninger			Innhentet		
Norges Eiendommer			Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt. Type: Fullverdi.

Bygninger på eiendommen

Administrasjonsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1972 Kilde: Norges Eiendommer

Ombygging NAV (i 2009) Ombygging/oppussing fra postkontor til NAV
Tilbygg service (i 2010) Tilbyyegt del for servicetorget i gamle Sandøy Rådhus

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Loft					Kryploft - rom for sirene Sivilforsvaret og et ventilasjonsrom.
1. etasje	460	440		440	Øvre halvplan: Trapperom med gang, møterom, kantine, 5 kontor. arkivrom, to toalettrom arkivrom, lager, Nedre halvplan: Entre/trapperom med gang, Servicestorget med resepsjon, to kontor og venterom, vindfang mot vest, kopirom, 3 kontor, kommunestyresal med galleri.
Underetasje	460	384		384	Øvre halvplan Trapperom/gang, serverrom, 5 kontor + tidligere teknisk etat me dventeromm, 3 kontor, møterom, garderobe/ toalettrom, arkivrom, bygningsarkiv, safe + avlåst rom. Nedre halvplan/kjeller: trapperom/ gang, tavlerom, bøttekott, garderobe, to toalettrom, to garderoberom/lager, toalettrom, avlåst lager mot sør, Utleiedel tilHN installasjon med to kontorer og delelager.
1. etasje tilbygget del	130	118		118	Inngangsparti/gang, 4 kontor, toalettrom, pauserom, arkiv, toalettrom, møterom/kantine
Loft tilbygget del	20	18		18	Loftsgang, arkivrom
Sum bygning:	1 070	960	0	960	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Gamle Sandøy rådhus er byggets del mot nord og består av 4 halvplan - regnet som to etasjer i areal oppstilling - øvre og nedre plan.
Tilbygget del mot sør er er bygd uten kjeller med 1 etasje med et lite loft/hemsplan over. Ikke internt dør imellom bygga.
Dette tilbygget var opprinnelig postkontor og sist NAV.
Loftsrom med lukeadkomst til sirenet for sivilforsvaret ikke kontrollmålt og heller ikke ventilasjonsrom. Ikke permanent adkomst.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Administrasjonsbygg

Gulv på grunn - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Støpt plate på grunn	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader/sprekker i gulv på grunn - noen rom med støpt plate på grunn	TG: 1 

Vegger mot grunn - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Det er betong grunnmur med 10 cm grunnmarksplank på innsiden iht tegninger - innvendig malt i boder mot øst. Det er nyinnredet utleiedel av nedre del av underetasje mot nord hvor der er utforingsvegger mot mur og opplyst isolert.		
	Innvendig saltutslag grunnmur rom 106		Innvendig saltutslag grunnmur rom 105
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlig saltutslag innvendig malt mur ved gulv i bodrom. Sannsynlig årsak er redusert funksjon utvendig fuktsikring grunnmur eller fultoppug fra grunnen evt en kombinasjon av disse to.		
			TG: 2 

Utvendige overflater - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Det er liggende bordkledning fra byggeår. Pussede malte murflater på vegg mot nord og deler av vegg mot vest og sør.		
	Kledning ført helt ned til utvendig planert nivå. Råteskader og ingen lufting		Kledning ført helt ned til utvendig planert nivå vedlikeholdsetterslep.
	Vedlikeholdsbehov utvendige murflater		Sprekk i mur over dør mot vest fra del sør
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledningen er en del slitt og oppsprukket samt framstår med stort vedlikeholdsetterslep. Kledningen har stedvis for liten avstand til bakkenivå - noen steder går kledningen helt ned og ingen lufting. Bør vurdere å skifte kledning.		
			TG: 2 

Trapper og ramper - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Utvendig trapp mot vest er støpt trapp fra servicetorget er regnet som en rømningstrapp. Mangler rekkverk utvendig trapp	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp mangler rekkverk begge sider.	TG: 3 

Beskrivelse:	Hovedtrapp innvendig i bygget er støpte ett løps trappeløp som er med brede trappeløp i mellom halvplanene. Det er lagt golvbelegg samme type som i gang og forsterkning i trappenese. Det er støpte/murte malte vanger på sidene med påmontert høy håndlist i tre på begge sider. Trapp mellom kommunestyresal og galleri er tett tretrapp med håndlist på vegg-- tett vange på siden av trapp og fra galleri. Montert en bred håndlist på galleri.		
	Lav brystning i ytre vange trapp til galleri		Høyde brystning 50 cm
	Åpning mellom håndlist og murkant		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedtrapp: Høyde rekkverk er 90 cm. Åpning mellom murt vange og håndlist er større enn anbefalt åpning på 10 cm. Trappene vurdert ok ikke ikke noe unormal slitasje - ingen merknader. Trapp i kommunestyresal med lavt rekkverk brystning i ytre vange. Stor stor åpning mellom tett brystning og håndlist.		TG: 2 

Kjøkkeninnredning - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning er demontert i kantine rådhuset. I del mot sør er der hvit innredning sannsynlig fra 2009 i kantine/møterom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredning frastår uten synlige skader. Normal slitasje i forhold til alder.	TG: 2 

Brannslukking, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Brannvarslingsanlegg med røykvarslere i bygget. Brannslange flere steder + brannslukningsapparat.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke nærmere vurdert - brannvesen eller annen kompetanse på brann bør kontaktes for gjennomgang og kontroll. Det vises til framlagt brannvernrapport.		TG: 2 

Luftbehandling, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Det er balansert ventilasjon i bygget - både i kontordeler i gamle rådhusdelen (1997 - årstall tegning) med anlegget plassert i rom over himling øvre halvplan. Det er ellers noe naturlig ventilasjon i bygget Eget ventilasjonsanlegg for del mot sør fra 2009 etablert når NAV flyttet inn i 2009.		
	Balansert ventilasjon i kontorer		Balansert ventilasjon med enhet i eget ventilasjonsrom
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Påregnelig med service på ventilasjon - spesielt på anlegget i rådhusdelen. Påregnelig med oppgraderinger mulig nyanlegg. Anlegget der avslått på befaringsdagen. Anlegget i del sør er opplyst å fungere godt.		
			TG: 2 

Annet - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Toalettrom 524/525 - brukes av leietaker. Flis på golv med kantflis. Tydeleg nymalte vegger. Montert vegghengt wc og veggmontert servant. dusjkabinett ikke koblet. Støpejernsluk fra byggeår ved dør. Flatt golv. veggmontert panelovn.		
	Mangler drenshull innebygget sistene		Støpejernsluk fra byggeår ved dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Må gjøre tiltak om man skal bruke det til badetrom. Mangler drenshull for innbygget sistene wc - risiko for kondensskade i skjult veggkonstruksjon.		
			TG: 2 

Bygning, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Del mot sør er oppført i en etasje uten kjeller, men et lite loftsrom over i del mot vest. Det er ellers skråtak over del av arealet. Yttervegger har samme konstruksjon yttervegger som rådhusdelen. Vegg mot vest er oppført i betong/murkonstruksjon som utvendige er pusset/malt utvendig. Takkonstruksjon er en pulttakkonstruksjon med ensidig takfall og bærende laminerte dragere/trekonstruksjon.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført. Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år, mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklarer mer om TG / tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.		
			TG: 2 

Grunn og fundamenter, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Støpte fundamenter på sannsynlig sprengt fjell/fjellgrunn - synlig fjell i dagen på tomten.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen påkostninger er registrert siden byggeåret. Ingen synlige setninger eller utglidninger i grunnen. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Opplysninger om grunn er vurderinger basert på visuell besiktigelse. Tilstandsgrad på grunn er ikke satt.

Drenering - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Drenering fra byggeår. Formålet med drensledninger er å lede vekk overvann slik at ikke grunn og fundamenter blir unødige utsatt for fuktpåkjenninger.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenering fra byggeår. Der er saltutslag innvendig mur ved golv mot øst i rådhusdelen i boden. Årsak er sannsynlig utvendig redusert funksjon fuktsikring alternativ fuktoppsug fra grunnen. Ellers ingen tegn til innvendig påsvikt i drenering med synlige betongvegger. Dreneringen er fra byggeår har naturlig normal slitasje i forhold til alder og sannsynlig påregnelig med oppgraderinger på kort sikt i rådhusdelen. Normal levetid for drenering er 20-60 år Material/symptom: Ingen symptom på svikt drenering.

TG: 2


Yttervegger - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning mellom bærende laminerte tredragere i yttervegg på grunnmur. Utvendig beiset. Murvegger deler mot sør, nord og hele mot vest er pusset og malt - hele vestvegg del sør og deler av yttervegger del nord.		
	Oppsprukket treverk laminert bærende tresøyle på vestvegg del nord - råteskader.		Oppsprukket treverk laminert bærende tresøyle på vestvegg del nord - råteskader.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Der er råteskader i en del av disse tredragerne ved bærepunktet mot grunnmur. Utvendig slitt kledning og der er stort vedlikeholdsbehov. Bør vurdere å etterisolere yttervegger samtidig med ny kledning for å imølekomme energikrav som er varslet vil komme for næringsbygg om få år. Behov for utvendig vedlikehold med puss/overflatebehandling av overflater. Material/symptom: Evt. tiltak er oppgradering av utvendig fuktsikring grunnmur/drenering for å reduserte fukt inntil bygget.		

TG: 2

TG: 2


Vinduer - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Vinduer er beisede trevinduer med 2 lags isolerglass i hovedsak fra byggeår. Vinduer i utleiedel nord fra 2017 - skiftet også noen vinduer i del sør mot vest.		
	Skader vindu rom 401		Vindu mot vest - typisk slitt/ oppsprukket trekarm.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer på rådhusdelen er fra byggeår 1972 og står foran utskifting. Der er stort vedlikeholdsetterslep, oppsprekking treverk utvendig og der er skader i vinduene. Noen vinduer i del sør er skiftet på slutten av 1980-tallet. Flere vinduer vanskelig å åpne. flere med skader og oppsprukket treverk utvendig. Generelt gjelder TG 2, men mange vinduer har skader og TG 3. Alle vinduer unntatt vinduer i utleiedel nord bør skiftes. Normal slitasje hengsler, pakninger og lukkemekanisme i forhold til alder. Material/symptom: Råteskader utvendige vinduskarmer.		

TG: 2


Ytterdører og porter - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Alle dører er av eldre dato unntatt inngangspartier til rådhuset er alu.dør med store glassfelt sannsynlig fra tidspunkt servicetorget ble etablert. Ytterdør til servicetorget mot vest (regnes som nødutgang) er eldre skadet dør med glassfelt. Hovedinngangsdørparti både i rådhusdel og del sør er nyere inngangsparti med aludører selvåpnende med store glassfelt Ytterdør mot vest til del sør er hvitmalt tredør Dør til utleiedel mot nord underetasje er nyere aluminiumsdør med glassfelt.		
			
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Inngangspartier med aludører og store glassfelt samt til utleiedel er dører av nyere dato og velfungerende dører er vurdert ok TG 1. Dør fra servicetorget mot nord framstår med skder og må skiftes TG 3. Dør fra del sør mot vest noe slitt dør, men fungerer TG 2.		

TG: 2


Innvendige dører - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Innerdører er tredører fra byggeår unntatt del mot sør med nye hvite dører fra 2009. Flere med lydmerking. Nye dører i utleiedel nedre plan mot nord. En del dører med glass. En del dører med pakninger med redusert lyd\gjennomgang. Det er brannør/ståldører til arkiv og safe. Ståldør til tavlerom.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke synlige skader. Normal slitasje dørvidere/hengsler i forhold til alder. TG 2 for dører fra byggeår/eldre dører. TG 1 for nyere dører.		

TG: 2


Takkonstruksjoner - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Takkonstruksjon er bærende laminerte tredagere og trekonstruksjon - skråtak og skjult konstruksjon. Det er luke i gang øvre plan til et rom med antenne for sivilforsvaret - støpt golv og murvegger rundt. Kan se ut som det er et brannsikkert rom. Opplyst antenne ikke i drift.		
	Vedlikeholdsetterslep utvendig treverk.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjult konstruksjon. Material/symptom: Utskikende laminerte dragere er noe oppsprukket. Disse er så høyt oppe at det ikke besiktiget nærmere.		TG: 2 

Taktekking og membraner - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Bølgeeternitt taktekkning fra byggeår. Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå.		
	Noe mosegroing taktekkning		Noe mosegroing taktekkning
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 - 40 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå og observert en del mosegroing. Der er ingen steder innvendig synlig noe lekkasjer i takkonstruksjonen på tilgjengelige steder. En del mosegroing. Taktekking er slitt og forventet levetid er over. Ingen synlige skader utover slitasje. Tekkingen bør oppgraderes på kort sikt. Bølgeeternitt er asbestholdig taktekkning som krever spesialtiltak ved fjerning. Der er ikke snøfangere. Material/symptom: Slitasje og mosegroing.		TG: 2 

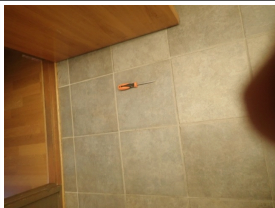
Utvendige beslag - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Takrenner og taknedløp Metallbeslag under vinduer		
	Takrennenedløp koblet fra takrenne kommunehus del nord mot vest		
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takrenner er både plast og metalltakrenner. Bør skiftes når taktekkning skiftes. Malingsslitte metallbeslag under vinduer bør skiftes samtidig med nye vinduer Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.		TG: 2 

Gulvsystemer - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Det er betongdekke i etasjeskillere	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er med planlaser kontrollmålt høydenivå i to rom i hvert halvplan og der er høydeavvik under 10 mm høydeavvik på 2 meter i alle fire halvplan. Det er heller ikke ved målingene avddket noe større høydeavvik med lengre avstander imellom kontrollpunktene. Evt. skjevheter i golvkonstruksjonen er normalt i forhold til konstruksjon. Under 10 mm regnes ok.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Det er i hovedsak vinylbelegg på golvene - unntatt noe gangareal og toalettrom med fliser og en del kontorer med laminat/parkett - kommunestyresal med galleri har parkett. I del mot sør er golvene fra 2009. I servicetorget del rådhuset er der tydelig fjerne noe skap - der mangler golv på del mot sør i dette arealet.	
	Mangler golv i del av servicetorget	 Stedvis bom i flis gang mellom kommunestyresal og inngangsparti
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Golvne regnes generelt å ha normal bruksslitasje og av noe eldre dato. Vinylgolvene krever vedlikehold/boning. De framstår med normal slitasje. Parkettgolv i kommunestyresal er naturlig noe slitt, men vurdert ok. Generelt er golvene vurdert å være ok uten noe spesielt synlige registrerte skader. Det er en del bom i flis i gang nedre del av underetasje/kjellergang. Golvne fungerer. Behov for å legge nye golv i servicetorget - en del lagret i denne delen så bare deler av golv er synlig.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Det er i hovedsak malt tapet/malt	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er i noen rom behov for overflatebehandling etter demontering av veggengte hyller etc. Ellers så framstår overflater vegger som ok. Lite omnsfang av skader somkrever reparasjon. I del sør oppusset 2009 så er det vurdert ok. Det er valgt på sette TG 1 da overfater er vurdert ok uten unormal slitasje/skader. .	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Himling er malt skråhimling og systemhimling. i de to øverste halvplan. Malt betong/systemhimling og dels støydempeneplater i del av kontorer i de to nederste halvplan	
	Støydempende plater montert oppunder betonghimling	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje himlinger. Noe steder småskader. Der er noe fuktmerker i noen systemhimling	TG: 2 

Annet fast inventar - Administrasjonsbygg

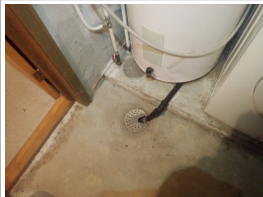
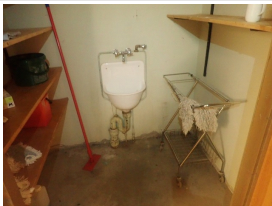
Beskrivelse:	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 2 

Bygning, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Gamle Sandøy Rådhus fra 1972 er oppført med betong grunnmur og det er betongdekke i etasjeskillere Yttervegger med bærende lamierte tresløyer med bindingsverk yttervegger. Mottatt detaljer for utførelse. Noen yttervegger i mur/betongkonstruksjon utvendig pusset og malt. Hoveddel som er gamle Sandøy rådhus som er del mot nord. Bygget består av 4 halvplan. Noen rom i nedre plan er avlåst og ikke tilgjengelig. Yttervegger i 1 etasje er bærende laminerte tresløyer med bindingsverk vegger med liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre med en pulttakkonstruksjon med ensidig takfall med bølgeeternitt takteking - i rådhusdel så er der forhøyet vegg slik at der er vindu. Bølgeeternitt takteking fra byggeår. Bygget framstår i stor grad originalt fra byggeår, men med tydelige oppussing/mindre oppgradering i kontorer i perioden eller har bygget et vesentlig oppgraderingsbehov utvendig. Innvendig del mot sør framstår med ok standard. Underetasje nedre halvplan - kjeller: Det er følgende overflater golv/vegg/innvendig tak.: Golv: Det er fliser i garderob/wc rom nr 107, 107a, 107b og 524/525 og golvbelegg i øvrige rom. Luke i golv rom 106 til vanninntak med stoppekrane Vegger: Det er malt tapet/malte overflater. Saltutslag innvendig mur i rom 105 og 106. Innvendig tak/himling: Malt betong/malte himlinger. Balansert ventilasjon i kontordel mot vest Underetasje øvre halvplan: Det er følgende overflater golv/vegg/innvendig tak.: Golv: Det er laminatgolv i rom 402,403,404 og 407 og golvbelegg i øvrige rom - i arkvirom og toalettrom sannsynlig fra byggeår Vegger: Det er malt strie/malte overflater. Innvendig tak/himling: Hvite plater/malt skråhimling - stedvis noe skade i bl. annet kantine hvor også del av kjøkkeninnredning er fjernet Balansert ventilasjon i kontordel mot vest 1. etasje nedre halvplan: Det er følgende overflater golv/vegg/innvendig tak.: Golv: Det er parkett i kommunestyresal, fliser i inngangsparti og gang. I hovedsak ellers laminatgolv i øvrige rom - belegg i trapp og ene kontor. Mangler noe golv i del av servicetorget. Vegger: Det er malt strie med brystningspanel i kommunestyresal, ellers malt strie/malte overflater. hvit mdf-panel i servicetoreget. Innvendig tak/himling: Skråhiming med hvite plater/malt skråhimling 1. etasje øvre halvplan: Det er følgende overflater golv/vegg/innvendig tak.: Golv: Det er laminatgolv i kontorer og golvbelegg i trapp og øvrige rom. Vegger: Det er i hovedsak malt strie Innvendig tak/himling: Skråhiming med hvite plater/malt skråhimling Balansert ventilasjon i kontordel og kommunestyresal. Rom 401 kantine - en del skader i vegg og delvis demontert kjøkkeninnredning
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.

Tilstandsvurdering:	Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført. Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningsselement. En del bygningsselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år, mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.
---------------------	--

VVS-installasjoner, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Røropplegg fra byggeår. Avløpsrør er støpejernsrør - støpejernsluk i toalettrom nedre halvplan. Vannrør er kobberør. Stoppekrane i under luke i rom 106 i kjeller - luke i golv med vanninntak og stoppekrane og vannmåler. Bøttekott under trappeløp nedre plan med ann opp fra golv med stoppekrane. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannstank fra 2001. Sluk i golv. Toaletter og servanter oi toalettrom fra byggeår. Ventil i himlinger der		
	Vaskerom under trapp nedre plan		200 l varmtvannstank fra 2001
	Vanninntak med stoppekrane		Bøttekott med utslagsvask fra byggeår
	Luke i golv for vanninntak og stoppekrane		Vanninntak og stoppekrane

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Det er sannsynlig plast bunnledninger som var vannlig på byggetidspunktet. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Utvendige avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Dette er da naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder stor betydning. Røranlegget for vann og avløpsrør er vurdert på fungere, men påregnelig å oppgradere - det vises til normale levetidsbetraktninger. Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast/støpejern 25-50 år Antatt normal levetid for vannrør av kobber er 25-50 år, Varmtvannstanker er ikke undersøkt - til det kreves spesialutstyr og spisskompetanse. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er uvanlig med funksjonssvikt på beredere over 15 - 20 år. De kan imidlertid vare over 30 år. Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 15-25 år. Samlet gjelder TG 2. Ikke kjent med at noe ikke fungerer.	TG: 2 
---------------------------------------	---	--

Varme, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Oppvarming er basert på elektrisk oppvarming. Det er flere varmepumper luft til luft i bygget bl. annet i bygg del sør, serverrom, kantine, servicetorget og i entre hovedinngang i rådhusdelen. I tillegg er der veggmonterte panelovner i kontorer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er en vanlig oppvarming fra byggetidspunktet oppgradert med normal type oppvarmini med varmepumper luft til luft som er ganske vanlig etterhvert i alle slag bygninger idag.	TG: 2 

Elkraft, generelt - Administrasjonsbygg

Beskrivelse:	Eldre el.anlegg i bygget med gamle tavler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke vurdert tilstandsnivå. Vurdert sannsynlig med oppgraderinger. TG ikke satt. El.anlegget står sannsynlig foran vesentlige oppgraderinger. Kontroll av elanlegget anbefales. Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført en El.sjekk fra uhildet el-takstmann/el.installatør for å kontrollere anlegget.	



Ålesund kommunale eignedom KF

BUDSKJEMA

Undertegnede inngir herved bud som følger:

Gnr/bnr.: Gbnr. 807/304 – Ålesund kommune (1508)

Kjøpesum: _____ med tillegg av dokumentavgift og tinglysningsgebyrer.

Overtakelse: _____

Eventuelle andre betingelser: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med _____. (Hvis ikke det er angitt et klokkeslett er budet bindende for undertegnede frem til kl. 16 denne dag)

Jeg/vi bekrefter å ha lest salgsoppgaven med vedlegg og har vært på befaring på eiendommen. Jeg/vi samtykker av hver av oss forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

Navn 1: _____ Org.nr. / Født: _____

Epost: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Navn 2: _____ Org.nr. / Født: _____

Epost: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Underskrift

Underskrift

Budskjemaet sendes inn på følgende måte:

Enten: Innleveres til Ålesund kommunale eignedom KF, Korsegata 4B, Ålesund

Eller: Skannes inn og sendes som vedlegg til epostadressen: kjell.einar.hatloy@aake.no

Salgsansvarlig kan kontaktes på tlf.nr.: 47 76 82 81 (telefonen mottar ikke sms)