

Velkommen til

Hatlevika 90, 6016 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hatlevika 90
6016 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 850 000,-
Omkostninger	kr	97 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 340,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1982
BRA/BRA-i	116 / 112 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Hatlevika 90! Et rekkehus med familievennlig beliggenhet i populære Hatlane Syd!
Her bor du i rolige og etablerte omgivelser med kort vei til det du trenger i hverdagen, samtidig som flotte turområder ligger rett utenfor døren. Fjordstien finner du like nedenfor boligen, og det er kort avstand til busstopp, dagligvarebutikk, barnehage og barneskole. Videre er det ca. 4 km til Thon Moa med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, samt ca. 9 km til Ålesund sentrum.

Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Gang, toalettrom, stue med trapp og kjøkken.
Underetasje: Gang med trapp, to soverom, bad, vaskerom og tre boder.

Rekkehuset er oppført i 1982 og har en praktisk planløsning fordelt over underetasje og 1. etasje. Ved inngangspartiet er det tilhørende utvendig bod, og boligen disponerer carport i felles carportrekke.
Fra soverom i underetasjen er det utgang til terrasse på ca. 12 m², mens stue/kjøkken i 1. etasje har utgang til veranda på ca. 19 m².

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hatlevika 90, 6016 Ålesund.

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 218 i Ålesund kommune. I tillegg medfølger ideell andel av fellesareal, tilsvarende 3/333 på følgende eiendommer (gnr./bnr.): 48/137, 48/226, 48/136 og 48/135.

Pris

Prisantydning	kr	3 850 000,-
Omkostninger	kr	97 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 958 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 96 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 97 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 202,- pr. år 2026
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og avløp. Oppgitte avgifter er en prognose for 2026 og kan være avhengig av bruk.

Kommunale avgifter faktureres av Ålesund kommune. Eier kan selv velge faktureringsfrekvens mellom 1 termin årlig, 4 terminer eller 12 månedlige terminer.
Eiendomsskatt pr. år 2026: kr 4 487,-

Areal
BRA - i: 112 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus:
1. etasje:
BRA - i: 56 m²
BRA - e: 4 m²
TBA: 19 m²

Underetasje:
BRA - i: 56 m²
TBA: 12 m²

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2.
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse / ferdigattest".

Eierform
Eier.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
I carport samt oppstillingsplass på felles tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 133 m² på eiet tomt.
Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er asfaltert/belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert diverse beplantning på forsiden av terrassen i underetasjen.

I tillegg medfølger ideell andel av fellesareal, tilsvarende 3/333 på følgende eiendommer (gnr./bnr.):
48/137, 48/226, 48/136 og 48/135.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1982 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Gang, toalettrom, stue m/trapp, kjøkken.
Underetasje: Gang m/trapp, to soverom, tre boder, bad og vaskerom.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.
Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Parkett, betong og fliser på gulv.
- Tapet og strie på vegg.
- Malte plater i tak.

Bad:
Veggene har baderomsplater, taket er malt og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Vaskerom:
Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Rommet har utslagsvask, varmtvannstank, stoppekran og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål med integrert vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom:
Det er malte plater i tak, tapetserte vegger og fliser på gulvet. Rommet er innredet med toalett og servant.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i vaskerommet.
- Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk og stakeluke i bod.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert varmepumpe i trappen.
- Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i vaskerommet.
- Det er sikringsskap med skrusikringer plassert i den ene boden i underetasjen.

Carport:
Carporten er plassert på nedsiden av boligen og har vegger og himling i betong, med grusdekke på gulv. Det er oppstillingsplass for én bil i carporten.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i Hatlevika i Hatlane Syd i Ålesund kommune. Kort vei til busstopp, dagligvare, barnehage og barneskole. Fra boligen er det ca. 9 km til Ålesund sentrum med alle sine sentrums fasiliteter, og ca. 4 km til Thon Moa kjøpesenter med alles sine fasiliteter. Flotte turmuligheter i nærområdet med blant annet Fjordstien rett nedenfor boligen.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taktekkingen består av takpapp, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Bygningen har nedløp, takrenner og beslag i metall. Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon.

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre.
Fra soverommet er det utgang til en terrasse på ca. 12 m². Terrassen er oppført med bjelkelag i tre, malt treddekke og skillevegger i malt tre.

Fra stuen er det utgang til veranda på ca. 19 m². Verandaen er oppført med understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 22 carporter/fellesbod for sykler den 08.01.82, ferdigattest for utvidelse av altaner den 21.11.12 og ferdigattest for rekkehus den 24.06.82.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder vindfang som er slått sammen med entré samt at to opprinnelige vinduer i stuen er erstattet med ett større vindu.

Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ålesund kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Ålesund kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Carport:
Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming samt varmekabler på bad, varmepumpe i trappen og vedovn på stue.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Hatlane syd (25.5.1976) med plan-ID 1508 1504237. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tykk morene
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- 100 metersbelte langs sjøen
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Primærverdi kr 801 330,- og sekundærverdi 3 205 320,- for 2024.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Norunn Steinsvik.

Heftelser og servitutter
Bruksrett
Dagboknr.: 5719
Dato: 06.09.1982
Gjelder carportanlegg

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5772
Dato: 07.09.1982
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5783
Dato: 07.09.1982
Bestemmelse vedk. tekniske anlegg
Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 7603
Dato: 05.12.1980
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er etablert en frivillig ordning for gressklipping og brøyting i området. Innsamling av bidrag administreres via Hatlevika Vel/Facebook-gruppe. Deltakelse er frivillig, men de fleste beboerne bidrar til ordningen for å ivareta felles uteområder og vintervedlikehold.

Moderniseringer de siste årene:
1999:
- Fjernet ved/parafin ovn og tank i boden, satt i ny peis i stuen.

2000:
- Fjernet delevegg mellom vindfang og gang, ny tapet på vegger i gang og malet vegger i toalettet.

2002:
- Skiftet frontvegg og dør til boden utvendig.
- Skiftet belegningsstein ved inngangspartiet.

2005:
- Etablerte nytt bad.

2006:
- Byttet skapdører, benkeplate og skuffer samt monterte ekstra dør på kjøkkeninnredningen.

2009:
- Ny takpapp.

2010:
- Byttet avtrekksvifte.

2012:
- Utvidet verandaen og monterte vanntett plater på undersiden.

2015:
- Montert varmepumpe.

2016:
- Montert veggpanel og gulv på begge soverommene.

2022:
- Malt bolig utvendig.

2023:
- Byttet vindu i stuen.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Andel i fellesareal: 3/333 Gnr:/ Bnr: 48/137, 49/226, 48/136, 48/135.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 177,-
Fotograf kr. 6 000,-
Tilstandsrapport kr. 18 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)

- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Tte Consult AS)
- Fotograf (Lillys Studio AS)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Konsesjon
Det er nødvendig å signere egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen, da den inkluderer en ideell andel i et ubebygd realsameie.

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-05-2026 av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Rekkehus beliggende i Hatlevika i Ålesund kommune. Boligen som er fra 1982 går over to plan med underetasje og 1. etasje. Boligen har utvendig bod tilliggende inngangspartiet. Boligen har terrasse med utgang fra soverom i underetasjen på ca. 12m2, samt en veranda med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje på ca 19m2. Boligen disponerer carport i felles carportrekke. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne oppgradering/vedlikehold på flere bygningsdeler som følge av alder og slitasje.

Takstmann sin kommentar til areal:
Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I forhold til tegninger stemplet 28.09.1978 er vindfanget tatt inn i gangen, og det er utført fasadeendring ved at to vinduer er erstattet med ett større vindu i stuen. Fasadeendring er søknadspliktig, og det foreligger ingen dokumenter i kommunen som viser at denne endringen er omsøkt eller godkjent. Verandaen er også utvidet. Dette arbeidet er omsøkt og godkjent, og det foreligger ferdigattest for tiltaket.

Carport
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger stemplet 04.juli 1979.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG

2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: L.Eikrem AS , Eidsnes elektro, Jakob Jørgensen as
Beskrivelse av arbeidet: Rivning av heile badet, også vegger og golv. Nye vegger med membran og listing.
Dusjvegg og baderomsinnredning. Varme i gulvet. Nytt baderomsmøbel også i 2019.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Nei.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Fleksitak As Ørsta
Beskrivelse av arbeidet: Nytt takpapp (oppå det gamle)på rekkehuset

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Beskrivelse av arbeidet: Skifta austveggen på uteboden. Utført av min yngste bror som var godt kjent med byggningsarbeid.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: CKS kundeservice
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn Varmepumpe. Service hvert 3 år v/same
firma

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Utvidet hveranda fra ca 1,8m til 3m.
Tidligere plen er tatt vekk. Det er lagt duk med singel oppå.
Planter langs skillevegg til naboene.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Utvidelse av hverandaene ble søkt om og godkjent og utført av alle seks huseigarane i denne rekka samtidig i 2011.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Firmanavn: Emblem ??
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av beleggstein på framsida av huset. Usikkert årstal men kanskje 2002 -3.
Utvendig maling av huset utført i 2011 og ca 2023 (?) Inngangspartiet var heilt renovert et av første årene her. Ny ytterdør, flis på gang og toalett og fjerning av dør mellom entre og gang og skifta garderobedører.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 09.06.26
- Tilstandsrapport 29.05.26
- Byggemeldte tegninger datert 13.07.78, 04.07.79, 27.06.80, 01.10.80
- Ferdigattest for rekkehus datert 24.06.82
- Ferdigattest for utvidelse av altaner datert 21.11.12
- Ferdigattest for 22 carporter/fellesbod for sykler datert 08.01.82
- Regulerings- og kommunedelplan datert 22.05.26
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart og vegadkomst datert 22.05.26
- Ledningskart datert 22.05.26
- Oversiktskart datert 22.05.26
- Tinglyst erklæring datert 05.12.80, 06.09.82, 07.09.82

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
Epost: miriam.sivertsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















SAMSUNG































Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HATLEVIKA 90

Nabolaget Indre Hatlen - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Malaga	**8 min**
Totalt 16 ulike linjer	0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**23 min**

SKOLER

Hatlane skole (1-10 kl.)	**10 min**
451 elever, 38 klasser	0.8 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	**12 min**
84 elever, 5 klasser	1 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	**4 min**
136 elever, 9 klasser	2.3 km
Fagerlia videregående skole	**8 min**
960 elever, 65 klasser	4 km
Spjelkavik videregående skole	**10 min**
492 elever	5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Gåseid EL	**17 min**

«Utrolig fin utsikt, koselig og alle er hyggelige. Her er det plass for alle, både gamle og unge:)»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

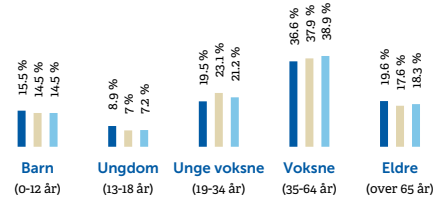
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Indre Hatlen	1 734	736
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ratvikåsen barnehage (1-5 år)	**13 min**
28 barn	1 km
Ratvika barnehage (1-5 år)	**16 min**
77 barn	1.4 km
Åse barnehage (0-5 år)	**5 min**
80 barn	2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hatlane	**10 min**
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Gåseid	**17 min**
Post i butikk, PostNord	1.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

GATEPARKERING

Lett 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

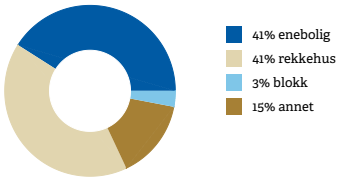
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Hatlane Syd balløkke	**3 min**
Ballspill	0.3 km
Tennisbanene - balløkke	**6 min**
Ballspill	0.5 km
Sprek365 Lerstad	**6 min**
Family Sports Club Moa	**8 min**

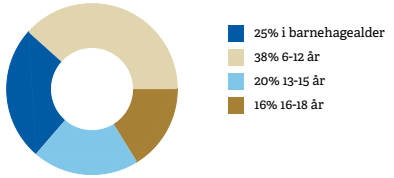
BOLIGMASSE



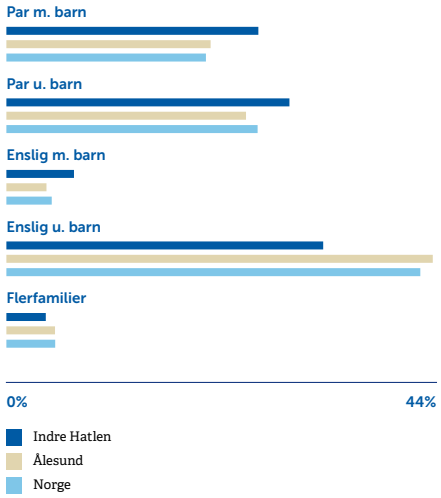
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	**8 min**
Sjukehusapoteket Ålesund	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



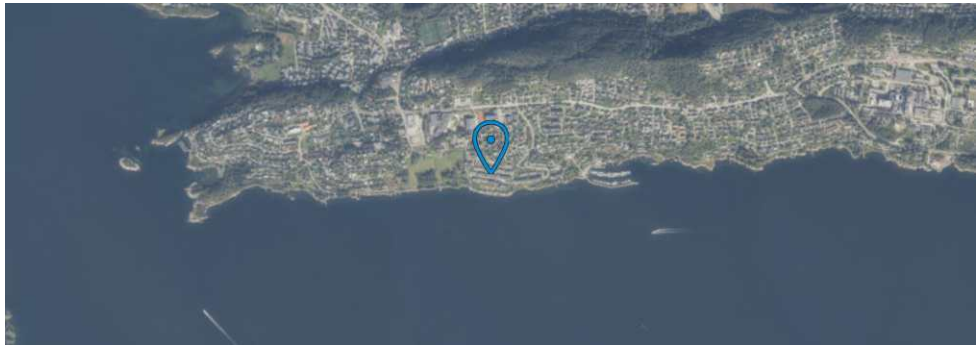
FAMILIESAMMENSETNING

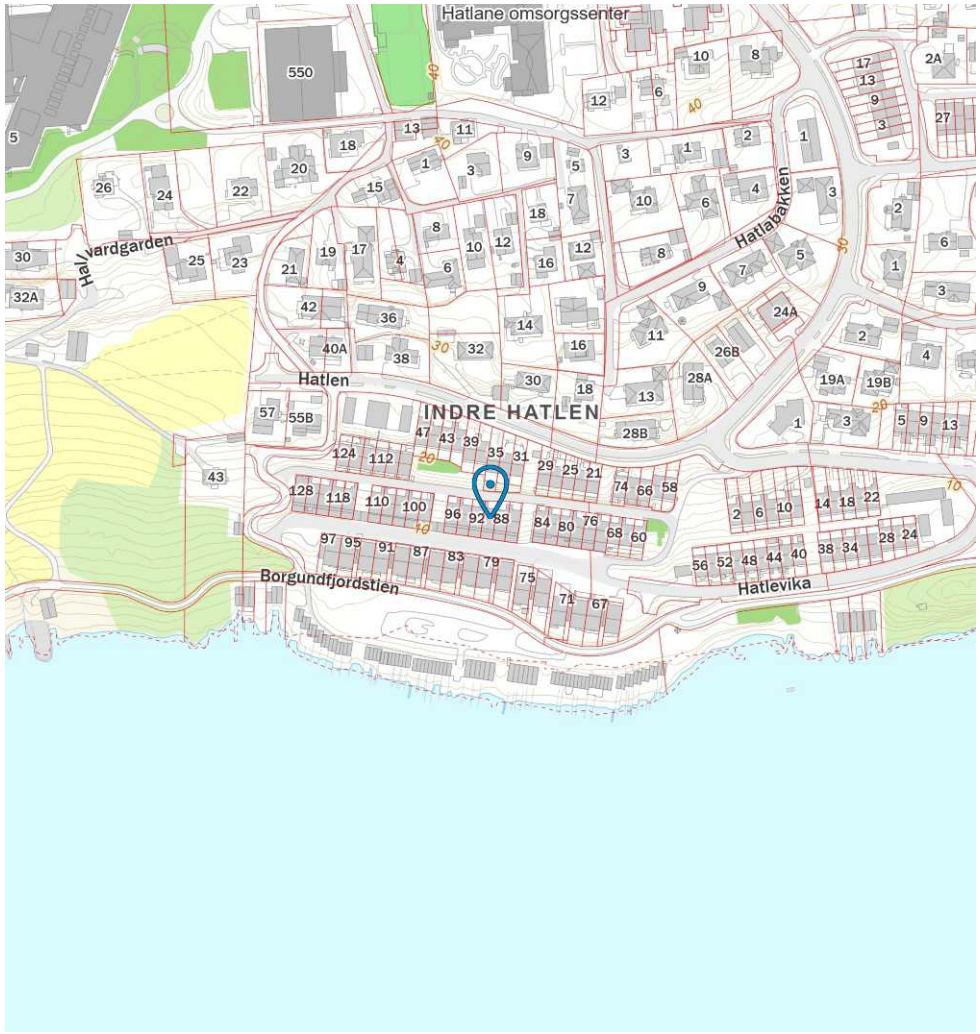


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Steinsvik, Norunn
09.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Norunn Steinsvik

Boligen

Hatlevika 90
6016 Ålesund

1508-48/218/0/0

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: L.Eikrem AS , Eidsnes elektro, Jakob Jørgensen as

Beskrivelse av arbeidet: Rivning av heile badet, også vegger og golv. Nye vegger med membran og listing. Dusjvegg og baderomsinnredning. Varme i gulvet. Nytt baderomsmøbel også i 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Fleksitak As Ørsta

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt takpapp (oppå det gamle)på rekkehuset

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Skifta austveggen på uteboden. Utført av min yngste bror som var godt kjent med byggningsarbeid.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: CKS kundeservice

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn Varmepumpe. Service hvert 3 år v/same firma

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Utvidet hveranda fra ca 1,8m til 3m.
Tidligere plen er tatt vekk. Det er lagt duk med singel oppå.
Planter langs skillevegg til naboene.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Utvidelse av hverandaene ble søkt om og godkjent og utført av alle seks huseigarane i denne rekka samtidig i 2011.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Emblem ??

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av beleggstein på framsida av huset. Usikkert årstal men kanskje 2002 -3. Utvendig maling av huset utført i 2011 og ca 2023 (?) Inngangspartiet var heilt renovert et av første årene her. Ny ytterdør, flis på gang og toalett og fjerning av dør mellom entre og gang og skifta garderobedører.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 48, bnr. 218

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2175 **Eiendomsverdi ref nr:** DL2974

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

TTE CONSULT – EN DEL AV TAKSTGRUPPEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarfremstilling 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus beliggende i Hatlevika i Ålesund kommune. Boligen som er fra 1982 går over to plan med underetasje og 1. etasje. Boligen har utvendig bod tilliggende inngangspartiet. Boligen har terrasse med utgang fra soverom i underetasjen på ca. 12m2, samt en veranda med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje på ca 19m2. Boligen disponerer carport i felles carportrekke. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne oppgradering/vedlikehold på flere bygningsdeler som følge av alder og slitasje

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre. Det er terrasse med utgang fra soverom på ca. 12 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i malt tre og skillevegger i malt tre. Det er veranda med utgang fra stue på ca. 19 m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, betong mot grunn. Boligen har stålpipe og peis. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører og malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 50 mm. Laser ble plassert på gulvet midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i dør.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette medfører at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men har laget en generell vurdering i dette kapittelet.
Overflater og årsaken til vurderingen listes opp under:
Overflater:
Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Rommet har utslagsvask, varmtvannstank, stoppekran og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Vurdering:
Rommet har avtrekk tilknyttet kjøkkenviften, det mangler ventil/deksel i himling ved avtrekk, og det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, plastsluk. Belegget er ikke tett ved rørgjennomføringer, og det er ikke etablert tetteskilt på vegg, noe som gjør at tettesjiktene i våtrommet vurderes til å ikke fungere. Hovedårsaken til tilstandsgrad 3-vurderingen er skader/mangler ved tettesjikt samt alder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål med integrert vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Det er malte plater i himlingen, tapetserte vegger og fliser på gulvet. Rommet er innredet med toalett og servant. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk plassert på loftet, styrt via kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk og stakeluke i bod. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i trappen. Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i vaskerommet. Det er sikringsskap med skrusikringer plassert i den ene boden i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1982. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er asfaltert/belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert diverse beplantning på forsiden av terrassen i underetasjen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m²
Totalpris	3 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

I forhold til tegninger stemplet 28.09.1978 er vindfanget tatt inn i gangen, og det er utført fasadeendring ved at to vinduer er erstattet med ett større vindu i stuen. Fasadeendring er søknadspliktig, og det foreligger ingen dokumenter i kommunen som viser at denne endringen er omsøkt eller godkjent. Verandaen er også utvidet. Dette arbeidet er omsøkt og godkjent, og det foreligger ferdigattest for tiltaket.

Carport

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

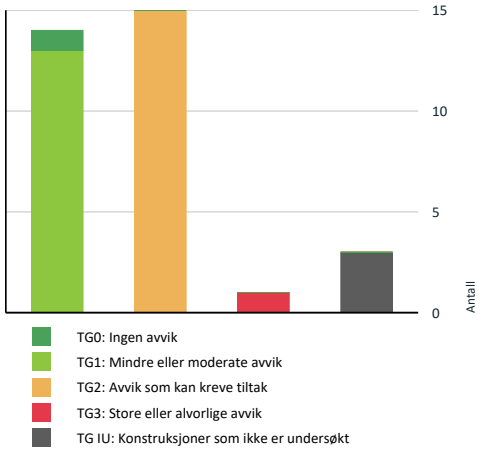
Tegninger stemplet 04.juli 1979.

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

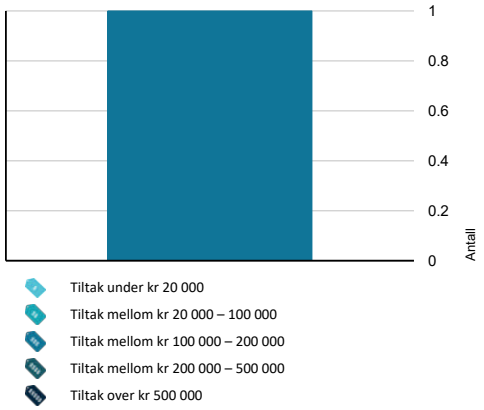
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet opplysninger vedrørende ett eventuelt sameie/velforening hva gjelder fellesgjeld/fellesutgifter/vedtekter m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende dette

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1982

Kommentar
Ref. Ambita

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Fjernet ved/parafin ovn og tank i boden, satt i ny peis i stuen. Utført av fagfolk.
2000	Modernisering	Fjernet delevegg mellom vindfang og gang, ny tapet på vegger i gang og malet vegger i toalettet. Utført av fagfolk.
2002	Modernisering	Skifta frontvegg og dør til boden utvendig. Utført av fagfolk.
2002	Modernisering	Skiftet belegningsstein ved inngangspartiet. Utført av fagfolk.
2005	Modernisering	Etablerte nytt bad. Utført av fagfolk.
2006	Modernisering	Byttet skapdører, benkeplate og skuffer samt monterte ekstra dør på kjøkkeninnredningen. Utført av fagfolk.
2009	Modernisering	Ny takpapp. Utført av Flexitak AS Ørsta
2010	Modernisering	Byttet avtrekksvifte. Utført av fagfolk.
2012	Modernisering	Utvidet verandaen og monterte vanntett plater på undersiden. Utført av fagfolk.
2015	Modernisering	Montert varmepumpe. Utført av fagfolk.
2016	Modernisering	Montert veggpanel og gulv på begge soverommene. Utført av Vadseth bygg.
2022	Modernisering	Malt bolig utvendig. Utført av fagfolk.
2023	Modernisering	Byttet vindu i stuen. Utført av Vadseth bygg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er nedløp, takrenner og beslag av metall.
Merk: Beslag på tak er kun besiktiget i fra bakkenivå, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer beslagene på tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning ligger for nærme bakkenivå ved inngangsparti. Dette kan føre til vannopptrekk i kledning, som igjen forminsker treverkets levetid.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledningen bør beskjæres eller heves slik at det blir tilstrekkelig avstand til bakkenivå ved inngangspartiet. Dette vil redusere risikoen for vannopptrekk og forlenge levetiden til treverket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertaket. Det ble målt fukt uten forhøyede verdier. Fuktskjoldene kan stamme fra før taket ble omlagt.
Avluftingsrør fra toalett kommer ut av brannveggen mot nabo på loft uten at dette er tilstrekkelig branntettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskjolder i undertaket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktproblemer, da dette kan føre til råte- og muggdannelse over tid.
Avluftingsrør fra toalett må branntettes forskriftsmessig der det går gjennom brannvegg mot nabo, for å redusere risikoen for spredning av brann mellom boenheter.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Merk: Det ene vinduet på stuen er byttet i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noen av vinduene er trege ved åpning og lukking, og de fleste bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De eldre vinduene bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og hindre ytterligere slitasje.
Manglende vedlikehold kan føre til utskifting av vinduene på et tidligere tidspunkt enn nødvendig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre.
Merk: Ytterdøren er fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdørene viser tegn til alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Balkongdørene bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å forlenge levetiden og hindre ytterligere slitasje.
Manglende vedlikehold kan føre til utskifting av dørene på et tidligere tidspunkt enn nødvendig.

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse med utgang fra soverom på ca. 12 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i malt tre og skillevegger i malt tre. Det er veranda med utgang fra stue på ca. 19 m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på terrassedekket på terrassen i underetasjen.
Det er lekkasje fra takrennen som skal lede vann vekk fra dreneringsplatene som er montert i bjelkelaget til verandaen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader på terrassedekket for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for råte, soppdannelse og redusert bæreevne.

Lekkasje fra takrennen bør utbedres for å sikre at vann ledes bort fra dreneringsplatene og bjelkelaget, slik at det ikke oppstår ytterligere fuktskader eller svekkelse av konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og forkortet levetid for konstruksjonen.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Merk: Veggpanel og gulv i soverommene ble byttet i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i flisfugene, samt bomlyd i enkelte gulvfliser.
Det er også registrert slitasje og striper i gulvet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av riss og sprekker i flisfugene, samt tiltak for å utbedre bomlyd i gulvfliser, for å unngå videre skadeutvikling og risiko for at fliser løsner eller får redusert levetid.

Slitasje og striper i gulvet bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av overflaten.



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert høydeforskjell på ca 28 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er registrert høydeforskjell på ca 17 mm gjennom hele rommet i soverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har stålpipe og peis.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Det ble ikke utført fuktmålinger med pigger i treverk ved hulltaking, da det bak konstruksjonen ble registrert isoporelementer og ikke tilgjengelig treverk for måling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Merk: Det er registrert normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og malte dører.
Merk: Det er registrert normal slitasje alder tatt i betraktning.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 50 mm. Laser ble plassert på gulvet midt i døråpningen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:
• Rustskader i sluk.

Det er registrert rust på skruer.
Ved oppussing av våtrommet er det etablert ny membran. Sluket er imidlertid ikke byttet, og det er ikke benyttet klemring for å sikre korrekt tilslutning av membran til sluk. Membranen er i stedet kun smurt ned i eksisterende sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å skifte ut sluk og etablere korrekt tilslutning mellom membran og sluk med klemring for å sikre vanntetthet.

Dagens løsning medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, da membranen ikke er korrekt tilkoblet sluket. Rust på skruer indikerer også mulig fuktproblematikk.

Overvåk tilstanden jevnlig frem til tiltak gjennomføres.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i dør.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler ventil/deksel i himling ved avtrekk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ventil eller deksel i himlingen ved avtrekket for å sikre korrekt funksjon og hindre at støv og partikler samler seg i åpningen. Manglende ventil eller deksel kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for dårlig inneklima.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført fuktmålinger med pigger i treverk ved hulltaking, da det bak konstruksjonen ble registrert isoporelementer og ikke tilgjengelig treverk for måling.
Merk: Det er foretatt fuktkontroll med overflatefuktsøk i våtsoner uten at det gir utslag for forhøyede fuktverdier. På grunn av alder på våtrommet kan det allikevel ikke ses bort i fra at det kan vær fukt eller andre utfordringer i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette medfører at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men har laget en generell vurdering i dette kapittelet. Overflater og årsaken til vurderingen listes opp under:

Overflater:
Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Rommet har utslagsvask, varmtvannstank, stoppekran og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Rommet har avtrekk tilknyttet kjøkkenviften, det mangler ventil/deksel i himling ved avtrekk, og det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, plastsluk. Belegget er ikke tett ved rørgjennomføringer, og det er ikke etablert tetteskilt på vegg, noe som gjør at tettesjiktene i våtrommet vurderes til å ikke fungere.

Hovedårsaken til tilstandsgrad 3-vurderingen er skader/mangler ved tettesjikt samt alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Det anbefales at våtrommet totalrehabiliteres, da dagens tettesjikt og løsninger ikke tilfredsstiller krav til fuktsikring.

Manglende tetthet ved rørgjennomføringer og fravær av tetteskilt medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til råte, sopp og kostbare reparasjoner.

Rehabilitering bør utføres av fagpersoner for å sikre at våtrommet oppfyller gjeldende forskriftskrav og for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført fuktmålinger med pigger i treverk ved hulltaking, da det bak konstruksjonen ble registrert isoporelementer og ikke tilgjengelig treverk for måling.
Merk: Det er foretatt fuktkontroll med overflatefuktsøk i våtsoner uten at det gir utslag for forhøyede fuktverdier. På grunn av alder på våtrommet kan det allikevel ikke ses bort i fra at det kan vær fukt eller andre utfordringer i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål med integrert vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Merk: Flere av overflatene har blitt byttet i 2006 (se tilbygg/modernisering).



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

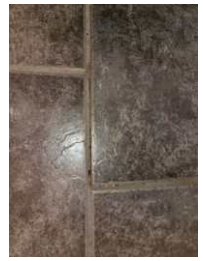
Toalettrom.
Det er malte plater i himlingen, tapetserte vegger og fliser på gulvet. Rommet er innredet med toalett og servant. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk plassert på loftet, styrt via kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker i flisfugene samt bomlyd i enkelte gulvfliser.
Det mangler ventil/deksel i himling ved avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av riss og sprekker i flisfugene, samt tiltak for å utbedre bomlyd i gulvfliser, for å unngå videre skadeutvikling og risiko for at fliser løsner eller får redusert levetid.
Det bør monteres ventil eller deksel i himlingen ved avtrekket for å sikre korrekt funksjon og hindre at støv og partikler samler seg i åpningen. Manglende ventil eller deksel kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for dårlig inneklima.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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 anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningen og dårlig innemiljø.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk og stakeluke i bod.

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.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i trappen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det drypper fra sikkerhetsventilen på varmtvannstanken. Dette kan indikere at ventilen ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sikkerhetsventilen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre korrekt funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannlekkasje og i verste fall skade på bygningsdeler eller varmtvannstanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med skrusikringer plassert i den ene boden i underetasjen.

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.
   1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 sikringsskap 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 Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeder på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstmann spesifisert forbehold om at det kan være feil og avvik ved anlegget. Undertegnede anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.





Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner. Konsekvensen av gammel drenering er økt fare for fukt, råteskader og dårlig inneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er asfaltert/belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert diverse beplantning på forsiden av terrassen i underetasjen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er kun én rømningsvei i underetasjen, da vinduet på soverommet ikke oppfyller kravene til rømning.
Avluftingsrør fra toalett kommer ut av brannveggen mot nabo på loft uten at dette er tilstrekkelig branntettet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonverdier.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner, slik at risikoen for personskade reduseres.

Avluftingsrør fra toalett må branntettes forskriftsmessig der det går gjennom brannvegg mot nabo, for å redusere risikoen for spredning av brann mellom boenheter.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/112 m²

Rekkehus: 2 Gang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 4 Bod, 2 Soverom, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 850 000**

Markedsvurdering
Rekkehus beliggende i Hatlevika i Ålesund kommune. Boligen som er fra 1982 går over to plan med underetasje og 1. etasje. Boligen har utvendig bod tilliggende inngangspartiet. Boligen har terrasse med utgang fra soverom i underetasjen på ca. 12m2, samt en veranda med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje på ca 19m2. Boligen disponerer carport i felles carportrekke. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne oppgradering/vedlikehold på flere bygningsdeler som følge av alder og slitasje

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hatlevika 86 ,6016 ÅLESUND 104 m²	1982	2 sov	18-08-2025	4 250 000	**4 525 000**		4 525 000	**40 402**
2	Malaga 41 ,6016 ÅLESUND 113 m²	1983	3 sov	25-09-2024	3 950 000	**4 100 000**		4 100 000	**35 965**
3	Hatlevika 14 ,6016 ÅLESUND 100 m²	1981	2 sov	27-08-2025	4 100 000	**4 000 000**		4 000 000	**35 714**
4	Hatlen 37 ,6016 ÅLESUND 98 m²	1981	2 sov	11-03-2024	4 200 000	**3 750 000**		3 750 000	**33 784**
5	Hatlevika 38 ,6016 ÅLESUND 108 m²	1980	3 sov	21-08-2024	3 500 000	**3 950 000**		3 950 000	**33 193**
6	Hatlevika 14 ,6016 ÅLESUND 100 m²	1981	2 sov	29-06-2023	3 590 000	**3 590 000**		3 590 000	**32 054**
7	Hatlevika 104 ,6016 ÅLESUND 108 m²	1981	3 sov	13-03-2024	3 790 000	**3 750 000**		3 750 000	**31 780**
8	Hatlevika 124 ,6016 ÅLESUND 107 m²	1981	2 sov	15-05-2025	3 890 000	**3 650 000**		3 650 000	**30 672**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og kommunale avgifter ca.	Kr.		23 688
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**23 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 330 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 600 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 000 000**

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

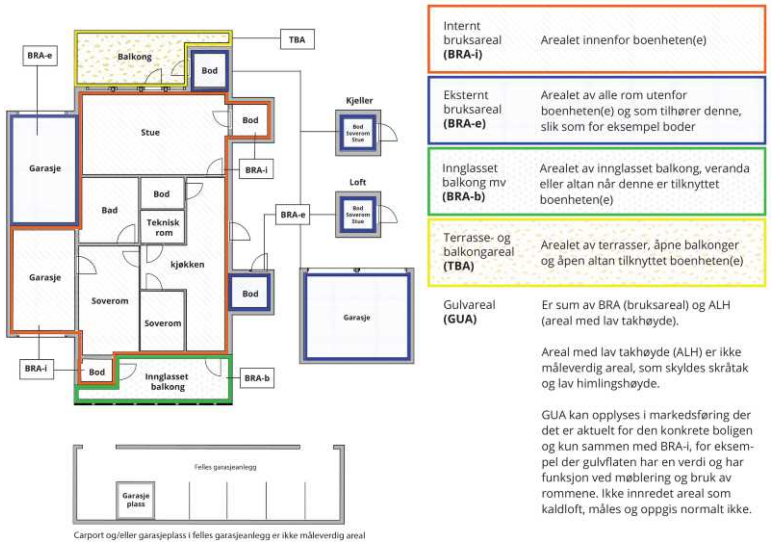
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	56	4		60	19
Underetasje	56			56	12
SUM	**112**	**4**			**31**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, toalettrom, stue m/trapp, kjøkken	Bod	
Underetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, bod, bod 2, bod 3, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til tegninger stemplet 28.09.1978 er vindfanget tatt inn i gangen, og det er utført fasadeendring ved at to vinduer er erstattet med ett større vindu i stuen. Fasadeendring er søknadspliktig, og det foreligger ingen dokumenter i kommunen som viser at denne endringen er omsøkt eller godkjent. Verandaen er også utvidet. Dette arbeidet er omsøkt og godkjent, og det foreligger ferdigattest for tiltaket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under byggetegninger

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Carport	

Kommentar

Carporten oppfyller ikke kriteriene for måleverdig areal i henhold til gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemplet 04.juli 1979.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Marius Maaseide	Takstmann
	Norunn Steinsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	48	218		0	133.4 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Hatlevika 90

Hjemmelshaver
Steinsvik Norunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Hatlevika i Hatlane Syd i Ålesund kommune. Kort vei til busstopp, dagligvare, barnehage og barneskole. Fra boligen er det ca. 9 km til Ålesund sentrum med alle sine sentrums fasiliteter, og ca. 4 km til Thon Moa kjøpesenter med alles sine fasiliteter. Flotte turmuligheter i nærområdet med blant annet Fjordstien rett nedenfor boligen

Adkomstvei

Adkomst via privat vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1508 1504237 Hatlane syd (25.5.1976) Konsentrert småhusbebyggelse
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er asfaltert/belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er etablert diverse beplantning på forsiden av terrassen i underetasjen.

Tinglyste/andre forhold

Andel i fellesareal på Gnr/Bnr:
3/333 andel i 48 137
3/333 andel i 49 226
3/333 andel i 48 136
3/333 andel i 48 135

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
1982

Kommentar
Ref. kommunale dokumenter

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er eldre og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Carporten er plassert på nedsiden av boligen og er oppført med vegger og himling i betong, gulvet består av grusdekke. Det er en biloppstillingsplass i carporten. Carporten er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.
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.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.05.2026	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.05.2026	Anbefaler at kjøper setter seg inn i kommunale dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	08.06.2026	Har fjernet setningen om manglende ferdigattest.

For gyldighet på rapporten se forside

Hatlevika 90 , 6016 ÅLESUND
Gnr 48 - Bnr 218
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

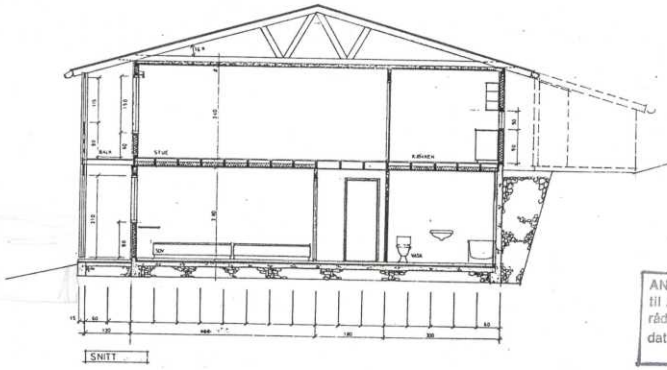
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

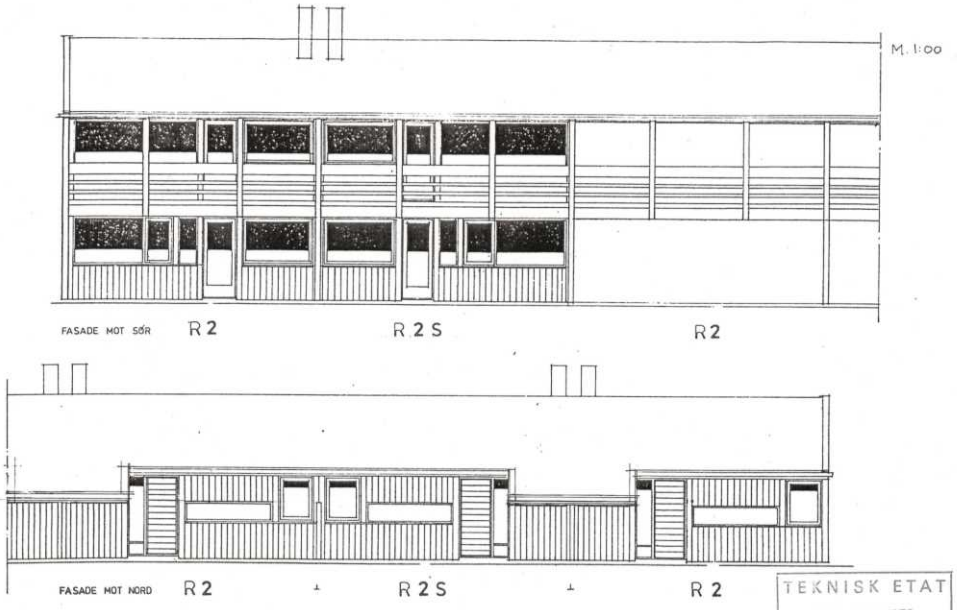
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

R 2



GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/~~del~~.
sak nr. 570 dat. 25.9.78
19

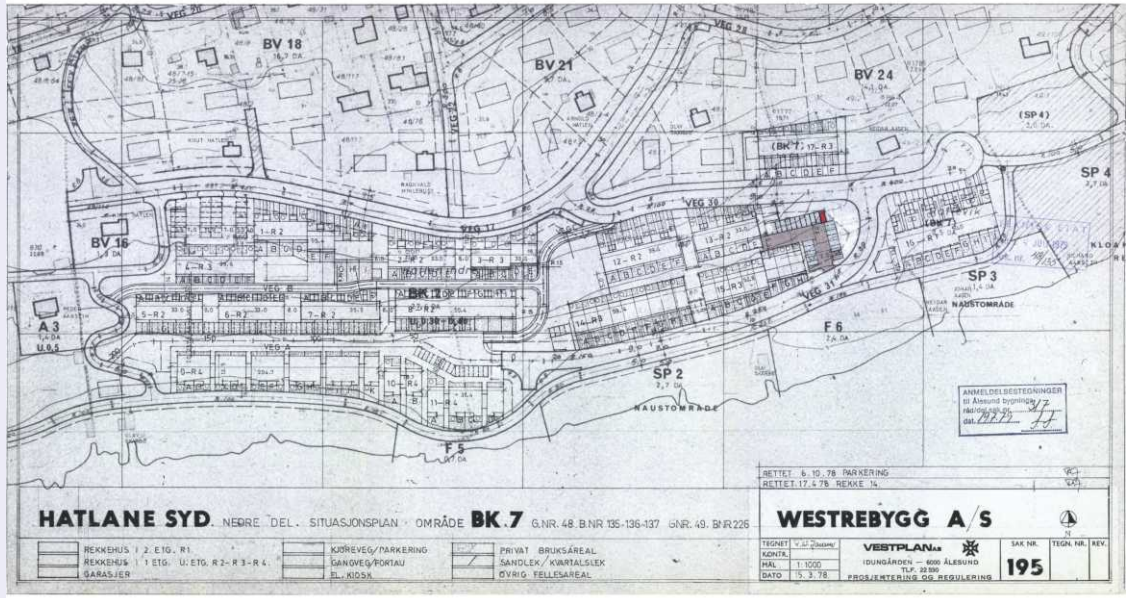
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/~~del~~sak nr. 570
dat. 25.9.78
19

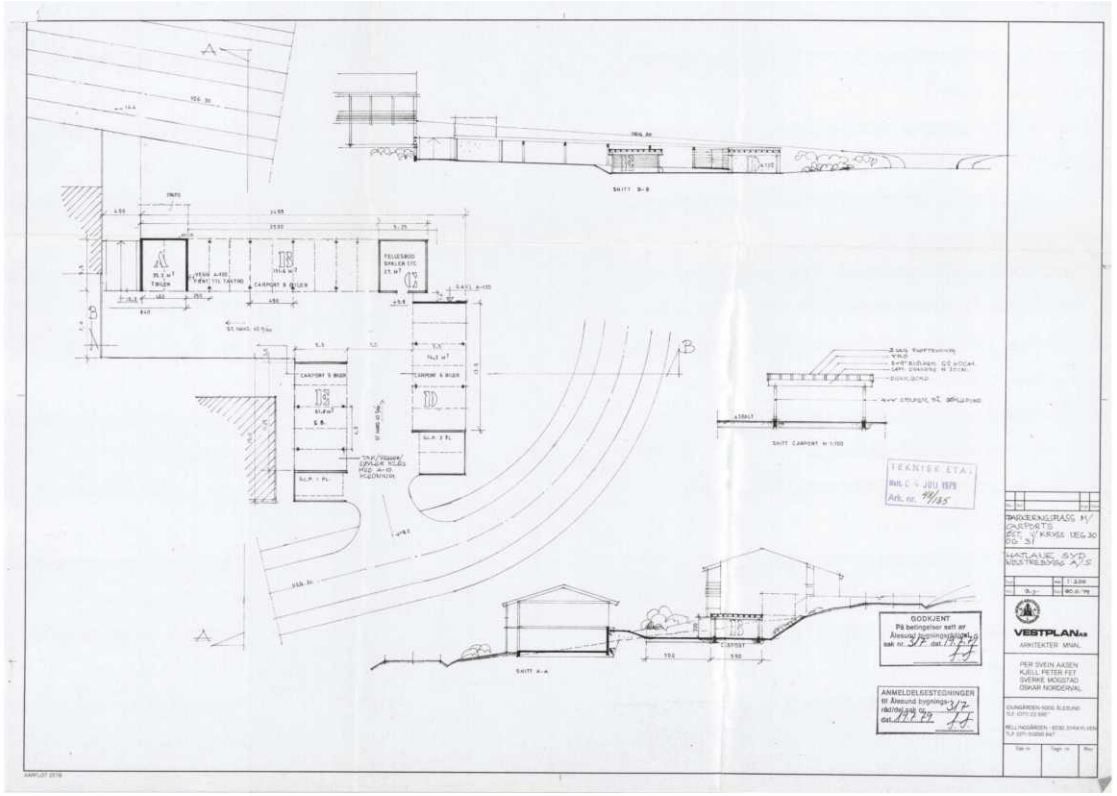


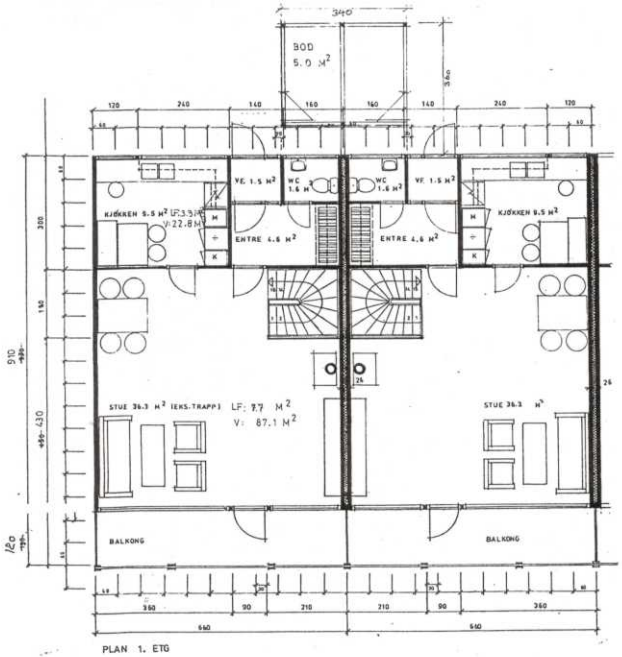
TEKNISK ETAT
Mott. 13 JULI 1978
Ark. nr.

07 JULI 1978

WESTREBYGG. HATLANE SYD.

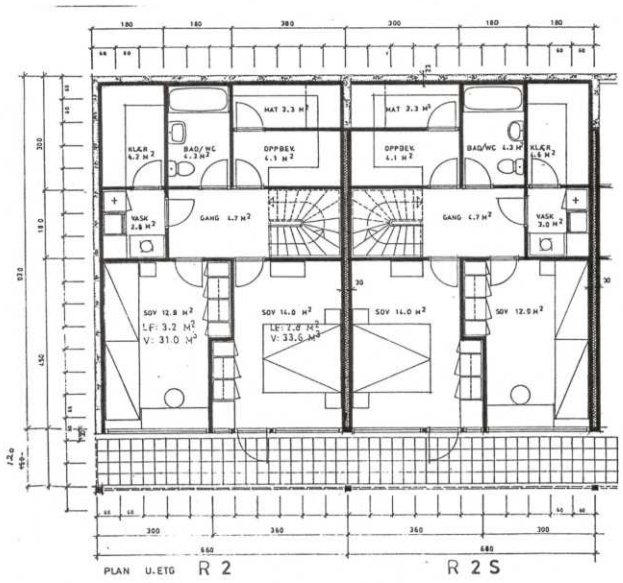






R 2 1 ETG

3-roms
Br.areal 224,6 m²
Leieareal 89,3 m²



R 2 U. ETG

M. 1:100

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd/~~del~~ sak nr. 570
dat. 18.9.78
19

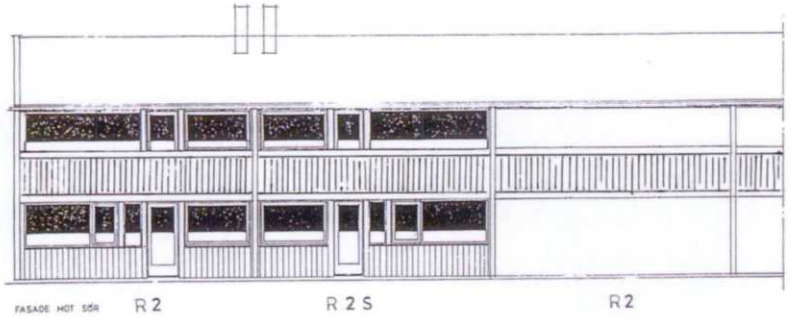
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 570 dat. 18.9.78
19

TEKNISK ETAT
Mott. 1 3 JUL 1978
Ark. nr.

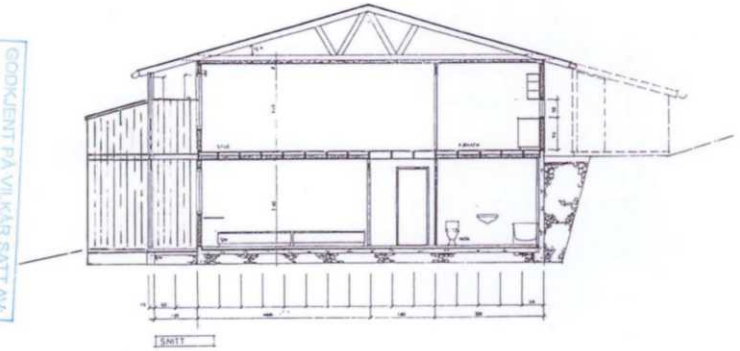
07 JUL 1978

WESTREBYGG A/S. HATLANE SYD.

15

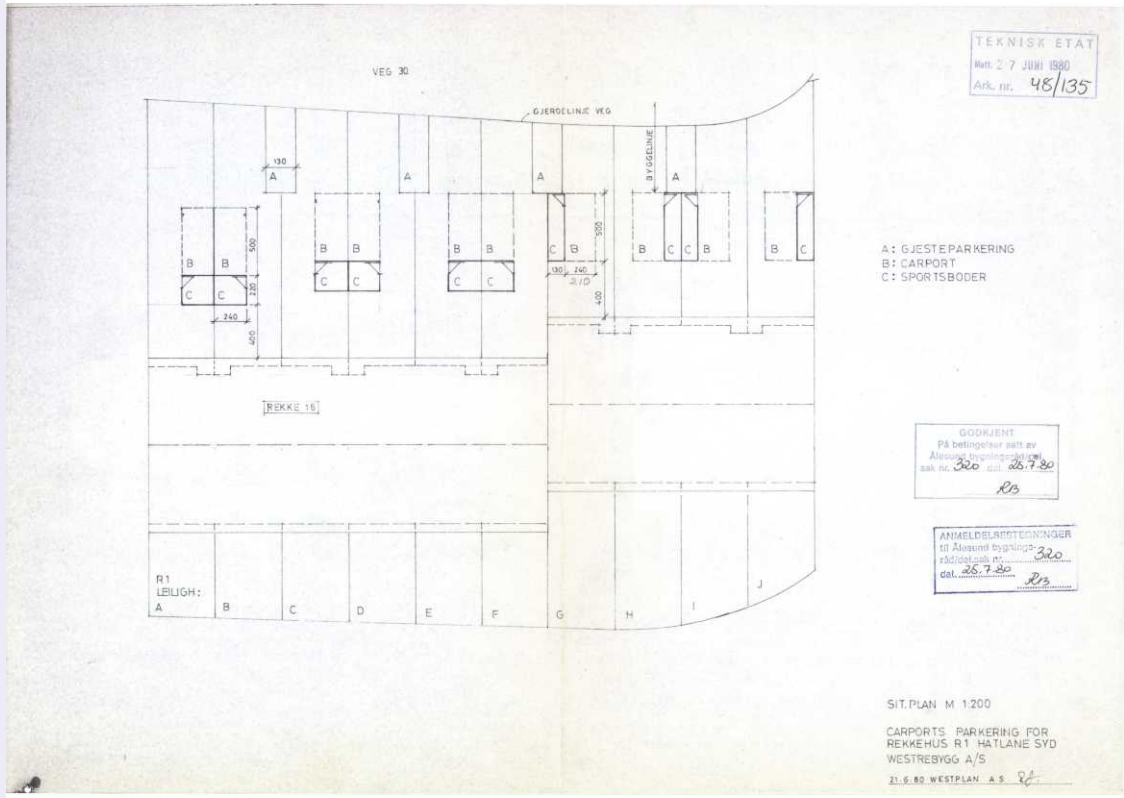


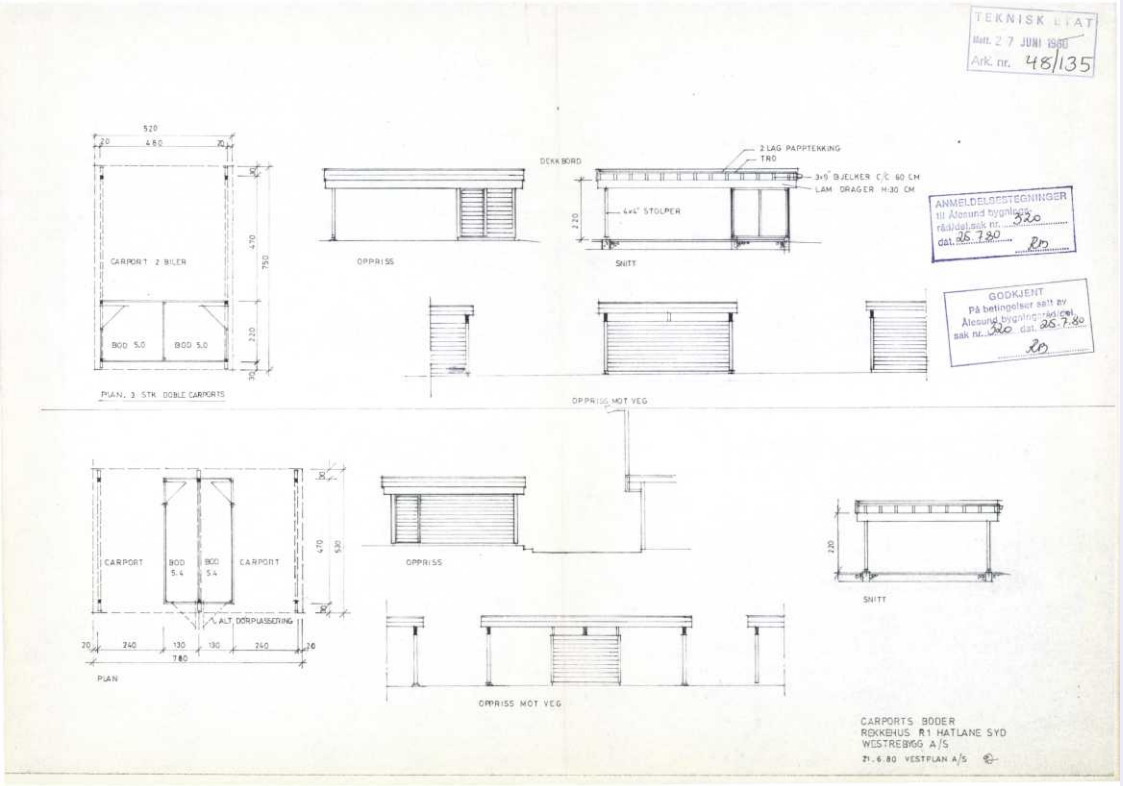
1 : 100

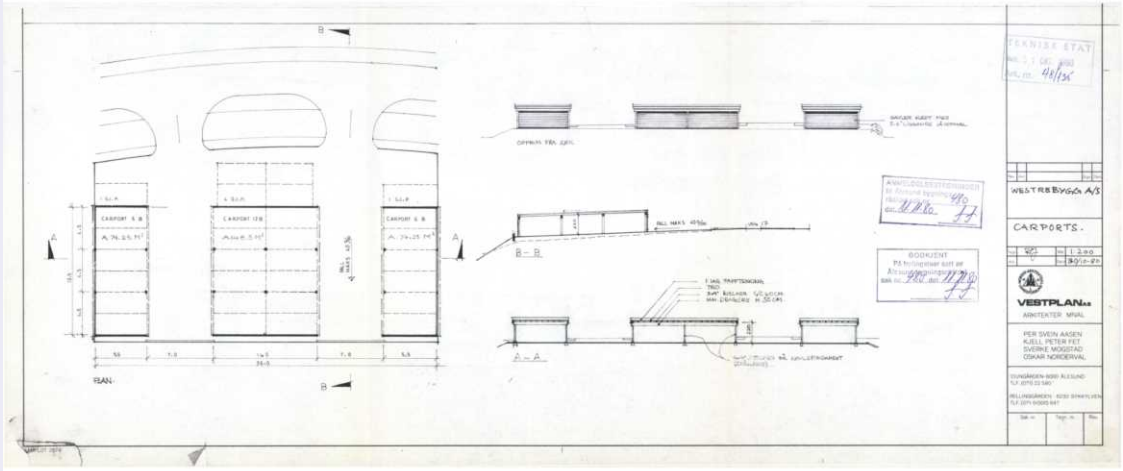


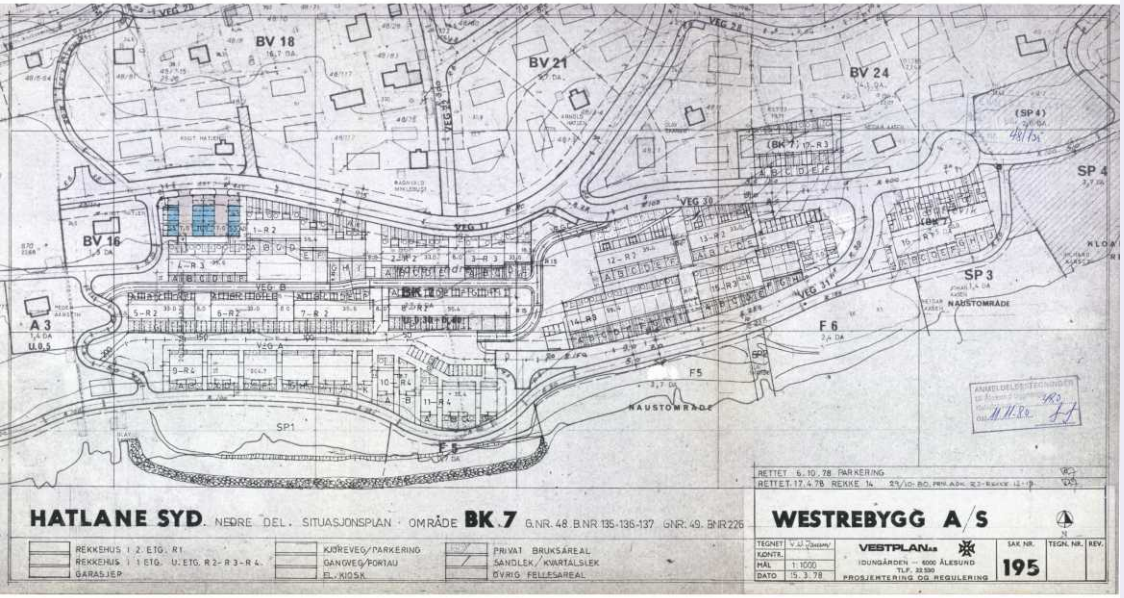
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningsetaten
☒ Sak nr. 538/12 Dato 20/6-12
☐ Dnkv dato/ref.

15




TEKNISK ETAT
Mott. 27 JUNI 1980
Ark. nr. 48/135
520
20
480
70
CARPORT 2 BILER
BOD 5.0
BOD 5.0
470
750
220
70
PLAN, 3 STK. DOBLE CARPORTS
OPPRISS
DEKKBORD
2 LAG PAPPTEKKING
TRÅ
3x9" BJELKER C/C 60 CM.
LAM. DRAGER H:30 CM.
4x4" STOLPER
220
SNITT
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd
rådighetssak nr. 320
dat. 26.7.80
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 320 dat. 26.7.80
OPPRISS MOT VEG
CARPORT
BOD 5.4
BOD 5.4
CARPORT
470
530
70
ALT. DØRPLASSERING
20
240
130
130
240
20
780
PLAN
OPPRISS
220
SNITT
OPPRISS MOT VEG
CARPORTS BODER
RØKKEHUS R1 HATLANE SYD
WESTREBYGG A/S
21.6.80 VESTPLAN A/S


B
A
A
CARPORT 6.8
A: 74.25 M²
CARPORT 12.8
A: 86.5 M²
CARPORT 6.8
A: 74.25 M²
B
PLAN
B - B
A - A
TEKNISK ETAT
WESTREBYGG A/S
CARPORTS.
1:200
VESTPLAN as
ARKITEKTER MNAL
PER SVEIN AASEN
KJELL PETER FET
SVERRE MOSSTAD
OSKAR NORDERVAL



Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

V

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hatlane		48	218	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	11.7.80	dato 28.9.78 sak 570/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Westrebygg A/S	Breivika, 6017 Åsestranda	41909

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestplan A/S	Idungården, 6000 Ålesund	22580

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Westre	Breivika, 6017 Åsestranda	41909

Byggearbeidet påbegynt 10.11.81

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 24.6.82

bygningssjefen
Kjell Fjørtoft

Jan Hansen
fmd.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

ÅLESUND KOMMUNE
«Soa_Navn»

Nils Vegard Øye
Hatlevika 86

6016 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	OA/12/8901-2/ 48/215	21.11.2012

GNR. 48 BNR. 215, 216, 217, 128, 219, 220 - FERDIGATTEST - NILS VEGARD ØYE - HATLEVIKA 86 - 96

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.:	05	Grunnkrets nr.:	0506
Adresse:	Gnr. 48	Bnr. 215-220	Hatlevika	
Søknad av:	19.05.2012			
Bygningsnummer:				
Tiltakets art:	Utvidelse av altaner			
Tiltakshaver:	Nils Vegard Øye			
Ansvarlig søker:	Nils Vegard Øye			
Byggetillatelse:	20.06.2012 , del.sak nr. 538/12			
Igangsettingstillatelse	20.06.2012			

Ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Ole Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:
«Soa_Adr» Tlf 70 16 20 00 **«Soa_Adr2»** Tlf «Soa_Tlf» Bankgiro: 6550.05.05200
«Soa_Postnr» Faks 70 16 20 01 Faks «Soa_Fax» Org.nr.: 942.953.119
«Soa_Poststed»
postmottak@alesund.kommune.no

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hatlane Syd BK 7			48	135	
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**		
Nybygg	22 carporter/fellesbod for sykler	3.7.79	dato 19.7.79	sak	317/79
Byggherrens navn		**Adresse**			**Telefon**
Westrebygg A/S		Breivika, 6017 Åsestranda			41909
Anmelderens navn		**Adresse**			**Telefon**
Vestplan A/S		Idungården, 6000 Ålesund			22590
Ansvarshavendes navn		**Adresse**			**Telefon**
Asbjørn Westre		Breivika, 6017 Åsestranda			41909

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 8.1.82

bygningssjefen
Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

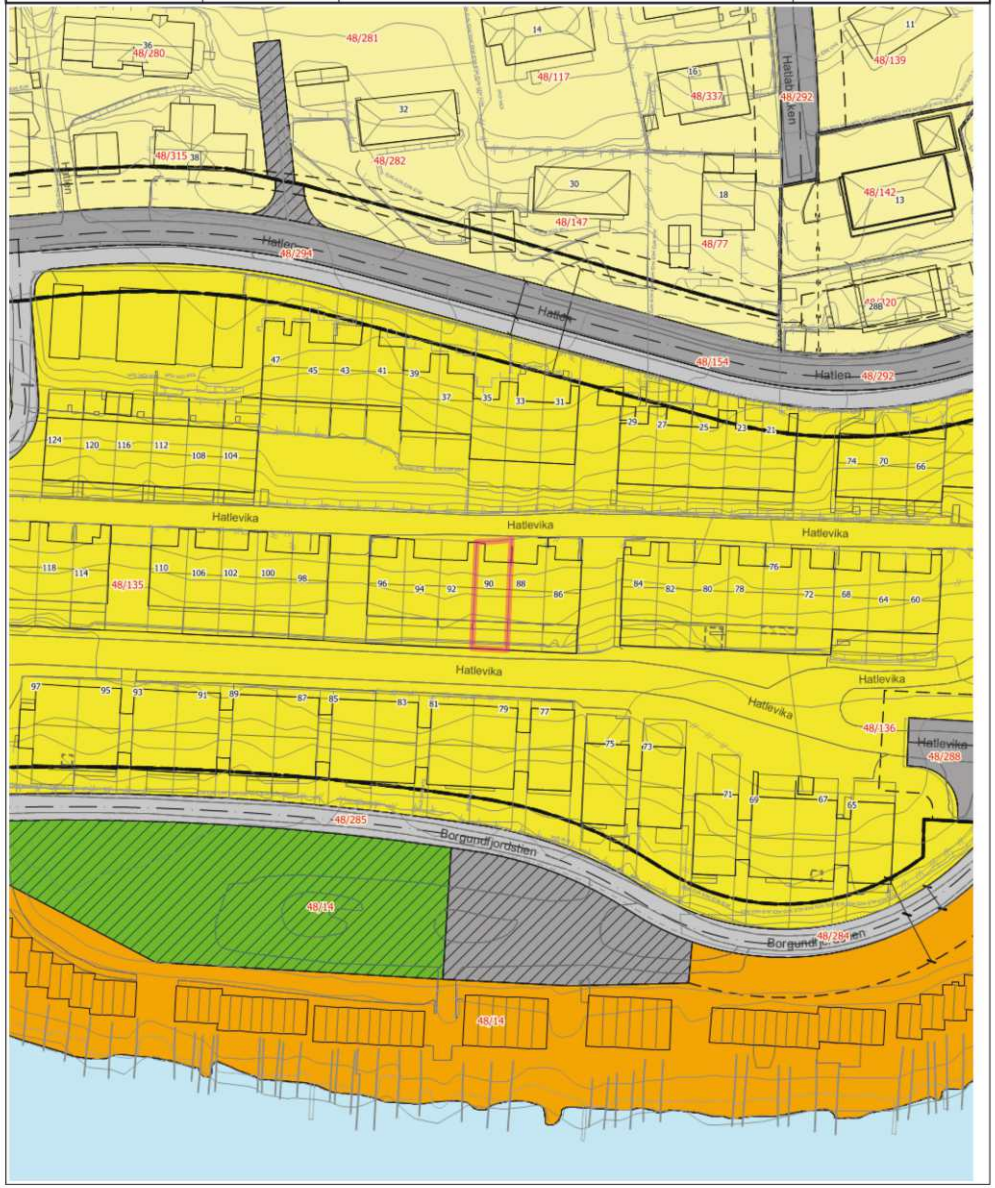
Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlevika 90 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

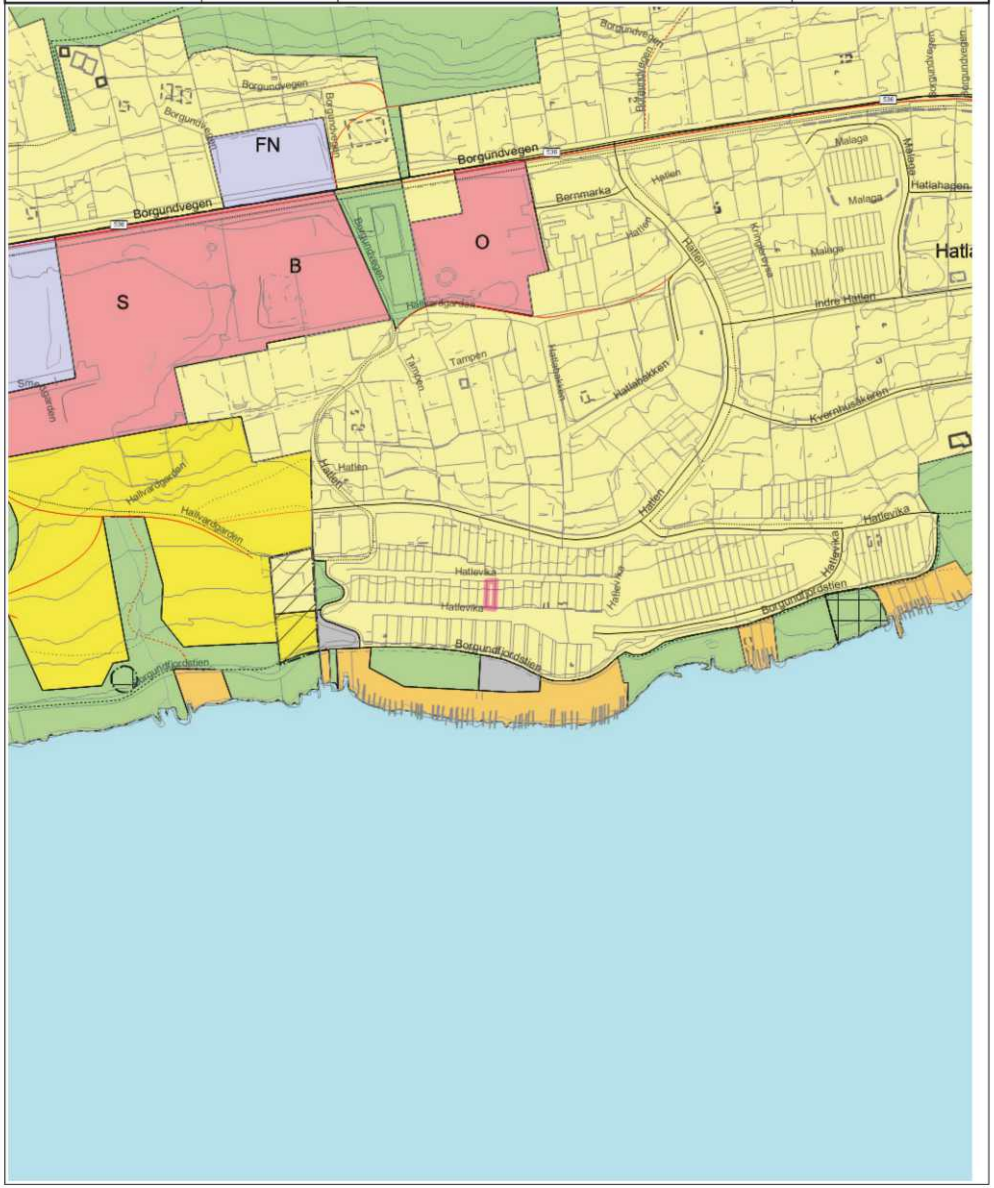
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Slipp
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlevika 90 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn..
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Frittstående mur
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for båndleggingsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Fylkesveg gatenavn..
- Sti
- Eiendomsgrense generert
- Skjerm
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Elv og bekk
- Kystkontur
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Bevaring kulturmiljø
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn..
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Idrettsanlegg
- Skjerm
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Bygg godkjent revet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HATLANE SYD I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I. byggeområder.

Område for offentlig bebyggelse.
Område for almennyttig formål.
Område for konsentrert boligbebyggelse.
Område for villamessig bebyggelse.
Område for forretning, kontor.
Område for serviceindustri.

II. trafikkområder.

Veger, herunder fortau og gangveger.
Småbåthavn - trafikkområde.

III. spesialområde.

Naustbebyggelse.
Kloakkrenseanlegg.

IV. friområde.

V. Fellesareal.

Avkjørsle.
Parkeringsplass.

§ 3.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere servitutter som strider mot disse bestemmelser.

Fellesbestemmelser

§ 5.

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen skal vises områder for beplantning Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil bli til ulempe for avkjørsel til offentlig veg.

§ 6.

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 7.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 9.

Bebyggelse skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, lekeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon.

§ 10.

Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytning og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

§ 11.

Nettransformatorer for elektrisitetsforsyningen kan innpasses i områder for konsentrert bebyggelse, offentlige områder, butikk- og serviceområder, samt friområder.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL ALMENNYTTIG FORMÅL.

§ 12.

Områdene skal nyttes til bebyggelse til almen bruk for lokalmiljøet, så som til møtelokaler, barneinstitusjoner, fritidssenter, o.l.

§ 13.

For disse områder skal de bestemmelser som er angitt for offentlig bebyggelse gjelde tilsvarende.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE.

§ 14.

Områdenes maksimale utnyttelsesgrad er angitt på planen. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Blokker kan oppføres i inntil 4 etasjer.

§ 15.

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelseplan for hele feltet. Planen må vise terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, evt. forstøtningsmurer, garasje- og parkeringsplasser De enkelte bør gies et miljømessig særpreg. Større konsentrasjoner av like rekkehus bør unngås.

§ 16.

Det skal innenfor områdene BK 1, BK 3, BK 4, BK 5, BK 9 og BK 10 avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

Innenfor områdene BK 2, BK 6, BK 7 og BK 8 skal avsettes 1,25 biloppstillingsplass pr. leilighet. Herav skal 1 plass være garasje eller carport.

§ 17.

Det skal anlegges lekeplasser som etter bygningsrådets skjønn er tilfredsstillende både når det gjelder begrensning og utforming.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE.

§ 18.

1. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse. Alle hus oppføres med mønetak og takvinkel på maksimum 27°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel endres, hvis den blir ens for samtlige hus. Bygningsrådet avgjør hva som menes med en husgruppe i hvert enkelt tilfelle.

2. Bygninger som oppføres på gjenliggende enkelttomter i eksisterende miljøer (sterkt utbygde områder) skal med hensyn til takform, takvinkel, byggehøyde og fasademessig utstyr og materialer, tilpasses det eksisterende miljø.

3. Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

§ 19.

Det skal for hvert hus avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene som garasje eller carport.

§ 20.

Det forutsettes oppført boliger i en eller to etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 6,6 m for to-etasjes boliger. For en-etasjes boliger i sterkt skrånende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m.

BESTEMMELSER FOR FORRETNINGS- OG SERVICEBEBYGGELSE.

§ 21.

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting o.l. med tilhørende kontorer, lagerrom og andre ytre rom.

§ 22.

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 23.

Lasting og lossing av varer skal skje i tilknytning til egen serviceinngang. Forsiden forbeholdes fotgjengere, og for kjørende kunder egen parkeringsplass.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR SERVICEINDUSTRI.

§ 24.

Bebyggelse skal nyttes til kontorer, lager, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer, bilverksteder og anlegg for bilomsetning kan tillates når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende eller er til hinder for den offentlige ferdsel. Butikker kan innredes når det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulemper for den offentlige ferdsel.

Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift såsom vaktmesterboliger o.l.

§ 25.

Bebyggelsen skal oppføres med maximal utnyttelsesgrad 1,5.

BESTEMMELSER FOR NAUTOMRÅDE.

§ 26.

Naust skal oppføres med mønetak og ha en takvinkel mellom 35° og 45° som tekningenmateriale kan godkjennes torv, og takvinkel skal da være 30°.

§ 27.

Ubebygde deler av naustområder skal holdes ryddig. Innhegninger tillates ikke.

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE.

§ 28.

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlevika 90 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Slipp
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Trapp
- Kystkontur
- Havflate
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Lekeplass
- Annet

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlevika 90 6016 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Gangveg
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Hekk
- Loddrett mur
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kystkontur
- Bolig
- Veg
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- MurLoddrett
- Slipp
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Vegsperring NVDB vegnett+
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Grenselinje nøyaktig måling
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

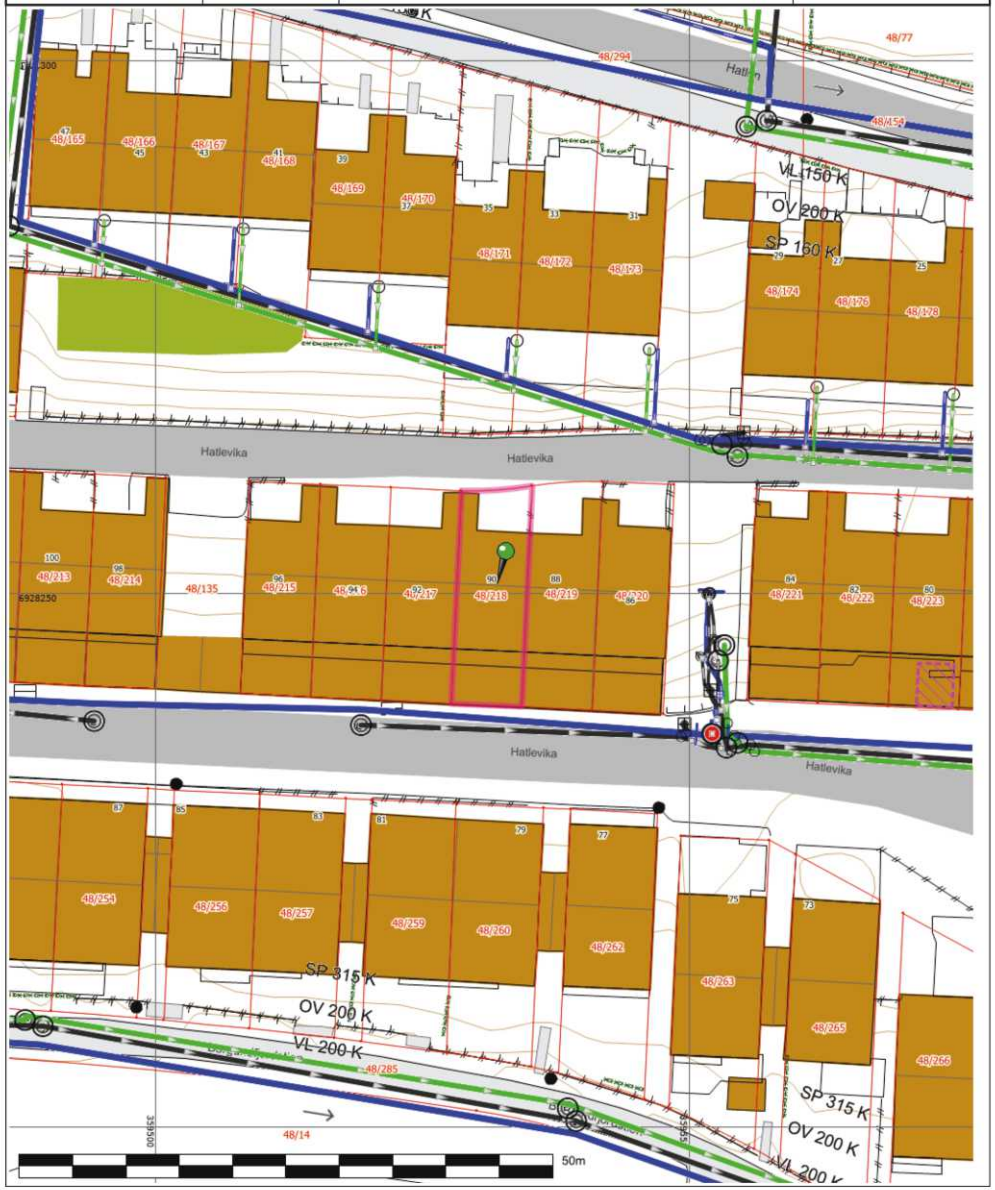
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlevika 90 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Sluk	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Lekeplass

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

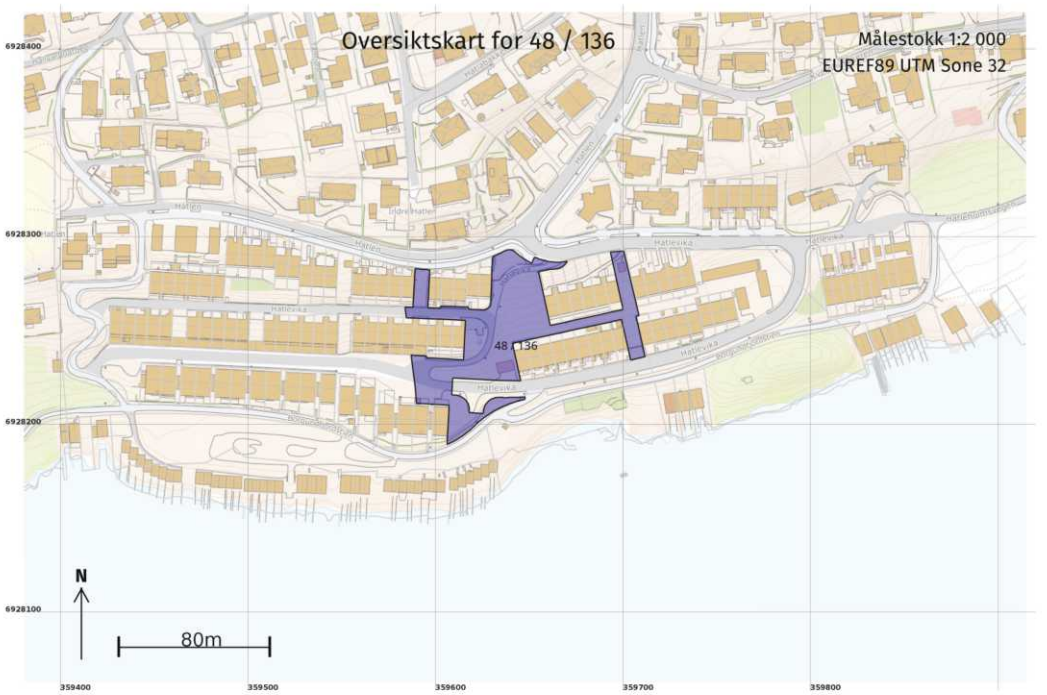
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

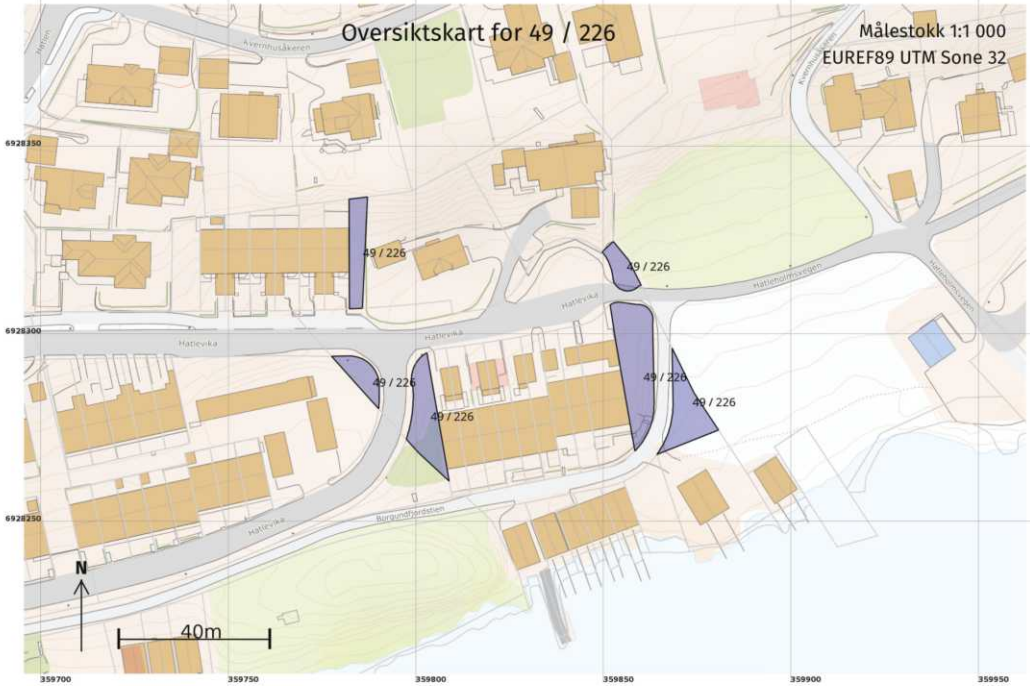
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

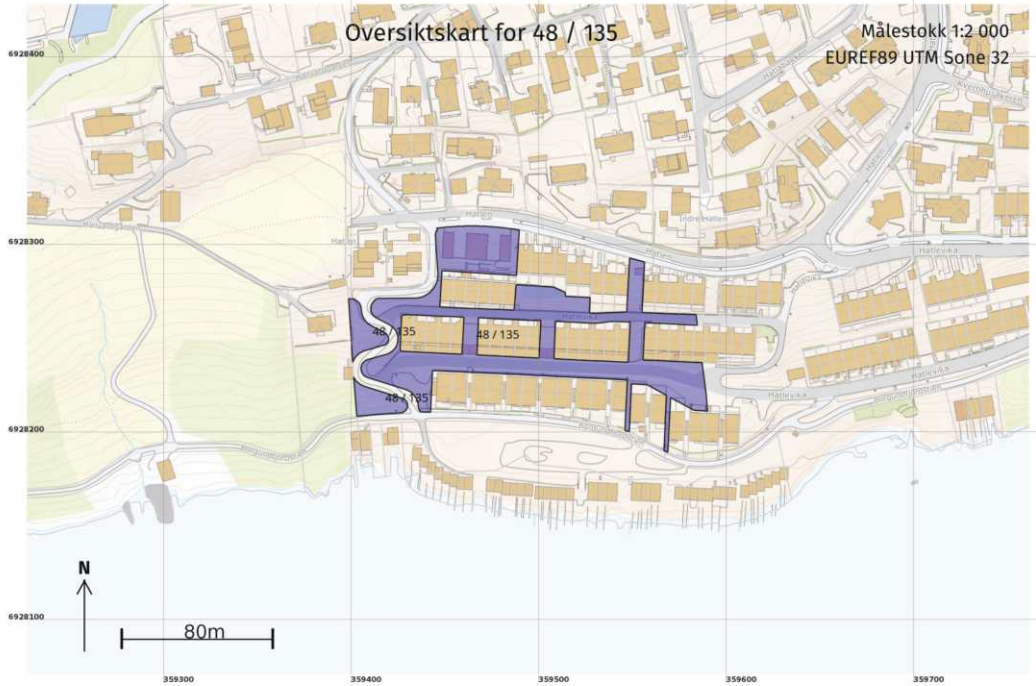
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

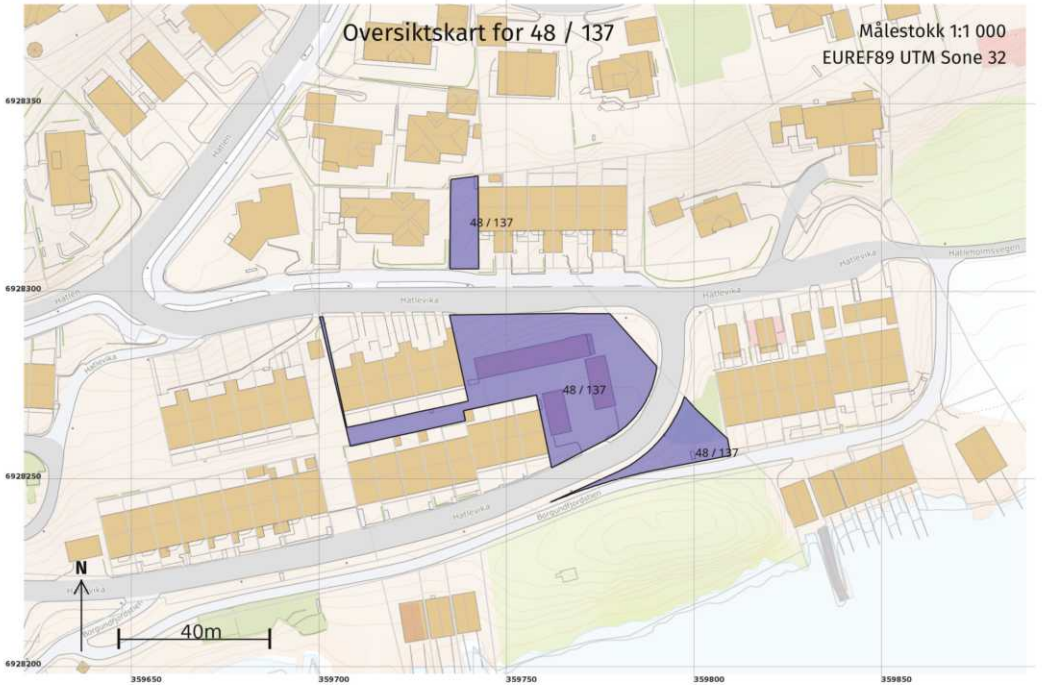
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



22.05.2026 10:07 Side 15 av 22


Oversiktskart for 49 / 226
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 226
49 / 226
49 / 226
49 / 226
49 / 226
Hatlevika
Hatlevika
Hatlevika
Hatlevika
Hatlehaugvegen
Borgundfjordstien
Kvernhusåkeren
Hatlen
6928350
6928300
6928250
359700
359750
359800
359850
359900
359950
N
40m


Oversiktskart for 48 / 135
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
48 / 135
48 / 135
48 / 135
Hatlevika
Hatlevika
Hatlevika
Hatlevika
Hatlehaugvegen
Borgundfjordstien
Kvernhusåkeren
Hatlen
Indre Hatlen
6928400
6928300
6928200
6928100
359300
359400
359500
359600
359700
N
80m



22.05.2026 10:07 Side 13 av 20

DAGBOK NR. 05719 | DAGBØKFØRT 06.09.82

SKJØTE

1. Undertegnede Peder P. Hatlens arvinger:

Solveig Skarbø, Klara Skarbø, Arnold Hatlen, Håkon Hatlen, Agnes Innstrand, Edel Hansen, Nancy Larsen, samt Kari Anne Easton, Margrethe Deuchar, Hilde Waage, Helmer Gresdal og Torill Gresdal

v/hr. advokat Svein Tømmerdal iflg. fullmakt

skjøter og overdrar eiendommen

1/111 av gnr. 48, bnr. 136 i Ålesund.

2. Olav Skarbø v/hr. adv. Svein Tømmerdal

iflg. fullmakt skjøter og overdrar eiendommen

1/111 av gnr. 48, bnr. 137 i Ålesund.

3. Knut Hatlen v/hr. adv. Svein Tømmerdal

iflg. fullmakt skjøter og overdrar eiendommen
gnr. 48, bnr. 218 i Ålesund kommune samt
1/111 av gnr. 48, bnr. 135 i Ålesund.

4. Reidar Aasen, Tor[illegible] Aasen, Inger J. Veblungsnes, Bergliot Bakken, Margot Ringdal v/hr. adv. Svein Tømmerdal

iflg. fullmakt skjøter og overdrar eiendommen

1/111 av gnr. 49, bnr. 226 i Ålesund

til Reidar Nilsen fødselsnummer 230220 [redacted]

for kjøpesum kr 8.975,- kroneråttetusennihundreogsyttifem 00/100------
som er avgjort på omforent måte.

Ålesund, septe. 1982

Svein Tømmerdal
i.h.t. fullmakt

Vi bekrefter at Svein Tømmerdal har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 18 år. Vi er myndig og bosatt i Norge.

Spesielle betingelser:
Parsellen har avgitt stedsevarende bruksret til felles carportanlegg.

Rett gjenpart bekreftes:p.p.SUNNMØRSBANKEN A/S

E. Dahle T. Slinning

Overenskomst om samvirke vekommende vertikaltdelt bolig.

DAGBOK NR 05772 | DAGBOKFØRT 07.09.82
ALESUND SORENSKRIVEREMBETE

Eiendomsbbegnelse(gr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 48 Bnr. 215	Ålesund	Tore Nedregård
Gnr. 48 Bnr. 216	Ålesund	Harald R. Sørdal
Gnr. 48 Bnr. 217	Ålesund	Jarl Tennebø
Gnr. 48 Bnr. 218	Ålesund	Reidar Nilsen
Gnr. 48 Bnr. 219	Ålesund	Asbjørn Brekke
Gnr. 48 Bnr. 220	Ålesund	Gustav R. Hareide

med tillegg av 1/111 av gnr. 48 bnr. 135,136 og 137 og 1/111 av gnr. 49 bnr. 226.

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligene på ovennevnte eiendommer/festetomter, og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i henhold til skylddelings-, tinglysings- og byghingslovens bestemmelsen, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomten.

III Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eierne er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eierne være forpliktet til å gjennoppføre boligen til full verdi innen to år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene, og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Ålesund, den / 1982

Tore Nedregård

Harald Rasmus Sørdal

Jarl Tennebø

Reidar Nilsen

Asbjørn Brekke

Gustav R. Hareide

Til vitterlighet:

Rett gjenpart bekreftes:p.p.SUNNMØRSBANKEN A/S

E. Dahle T. Slinning

DAGBOK NR 05783 | DAGBOKFØRT 07.09.82
ÅLESUND SORENSKRIVERKONTORET

Overenskomst vedr. Hatlane Syd Indre, om vedlikehold og vedlikeholdsrett.

Undertegnede eier av gnr...48..., bnr..218.... forplikter herved nåværende og fremtidige eiere til å delta ved felles vedlikehold av lekeplasser, interne veger, utearealer etc.

Ålesund Kommune, Ålesund Elektrisitetsverk og Televerket gis rett til vedlikehold av vann, kloakk og kabelnettet, og gis fri adkomst til disse, også over undertegnedes eiendom.

Ålesund den 4-4-82

Reidar Nilsen

Rett gjenpart bekreftes:p.p.SUNNMØRSBANKEN A/S

E. Dahle T. Slinning

2. eksemplar.

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Ålesund

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr 488/79

Midlertidig forretning for –

G nr 48 | B nr 218 | Festenr

Adresse/Bruksnavn

Representasjonspunkt X 496710 Y 11612 Z

Koordinatsystem NGO 1956 I | Kartblad 112/4962

DAGBOK NR. 07603 | DAGBOKFØRT 05.12.80
ÅLESUND SORENSKRIVERKONTORET
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 21.9.79

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning~~ over festegrunn av –

G nr - B nr: 48/135

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Adv. Svein Tømmerdal

Tillatelse er gitt av ~~bygningsrådet~~/etter delegasjonsinstruks den –

Dato 13.12.79 | Sak nr 558/79

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: 280 m2

I gebyr er innbetalt –

Beløp: kr. 280,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 31.12.83

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Ålesund, den 25.11.80

Olav Sanden
konst.overing.

Tinglysing

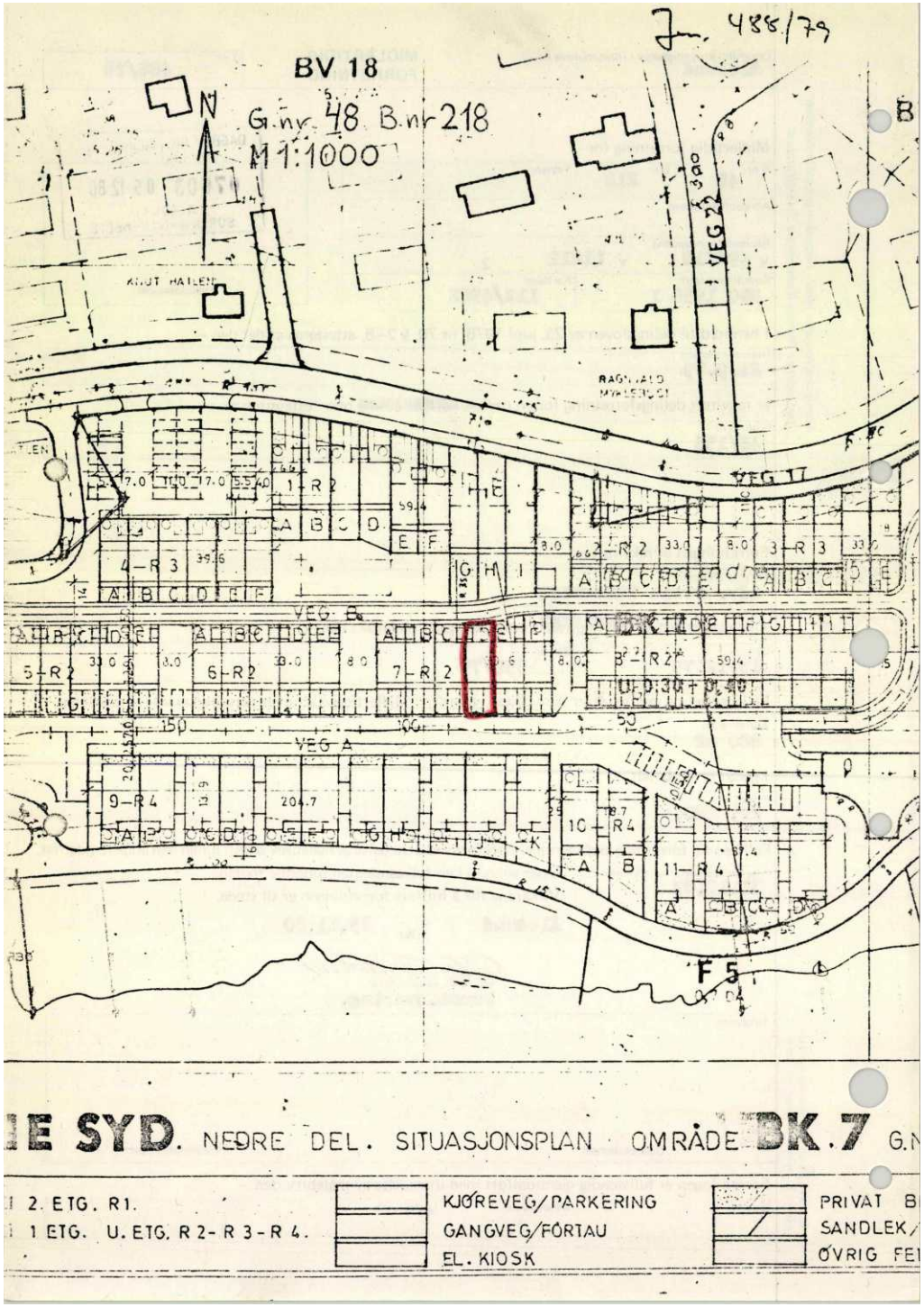
Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato | Målebrev nr | Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.34 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo


BV 18
G.nr. 48 B.nr 218
M 1:1000
488/79
VEG 22
VEG 11
VEG B
VEG A
F 5
E SYD. NEDRE DEL. SITUASJONSPLAN OMRÅDE BK.7
2. ETG. R1.
1 ETG. U. ETG. R 2 - R 3 - R 4.
KJØREVEG/PARKERING
GANGVEG/FORTAU
EL. KIOSK
PRIVAT B
SANDLEK/
ØVRIG FE

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260114 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Hatlevika 90, 6016 Ålesund.
Gnr. 48, Bnr. 218, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260114
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.06.2026

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no