PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

HATLAHAGEN 13A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Reseksjonering

Byggetegning

Vedtak - Bruksendring

Ferdigattest

Kart

Reguleringsplan

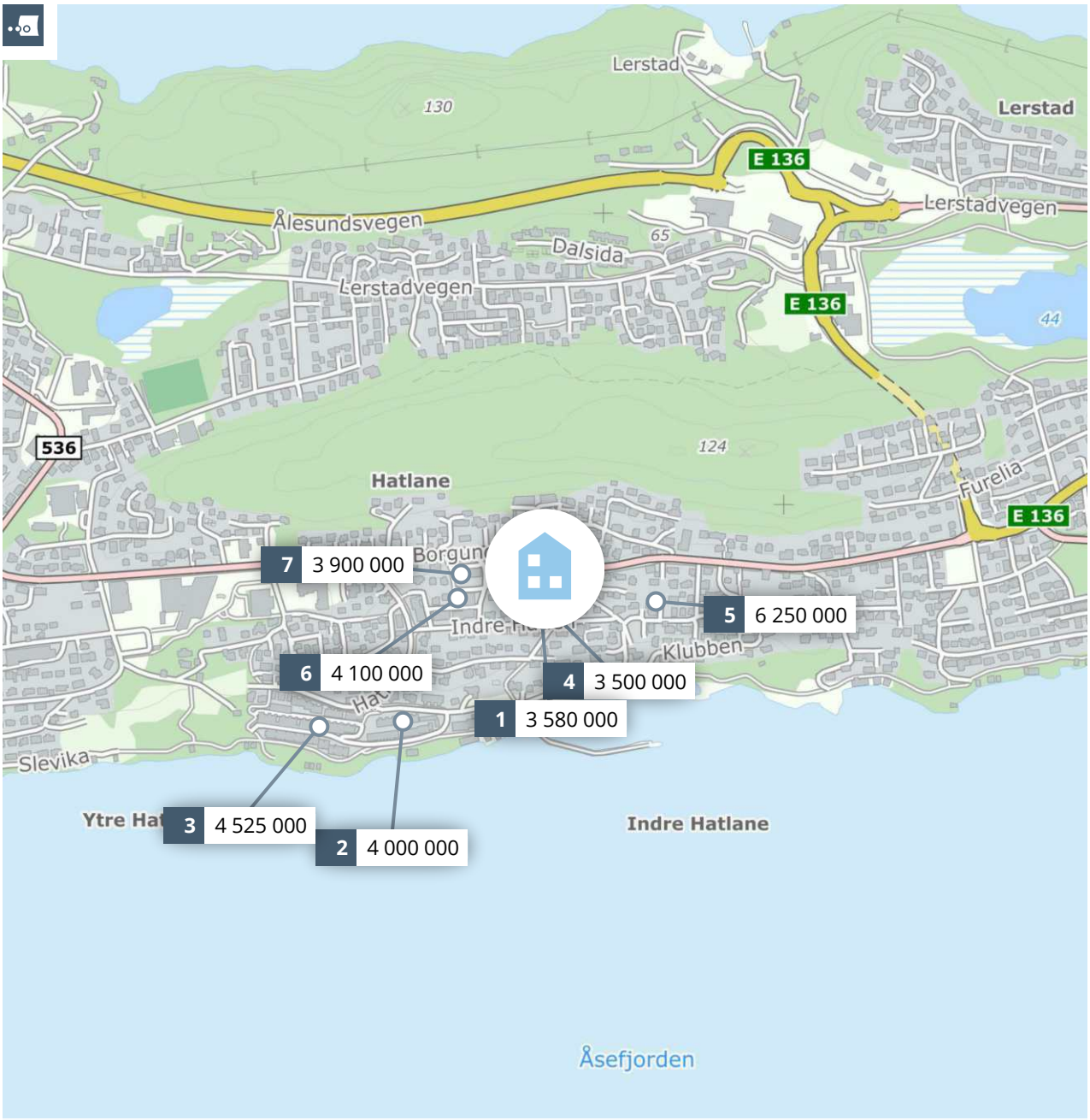
Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HATLAHAGEN 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 19.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hatlahagen 13 A, 6016 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 49 BNR 7 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEVIKA

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	41 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	31 m²	- m²	26 m²	113 m²	5 m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	871
Formue	5 693
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hatlahagen 16					22.08.2023	3 400 000	**3 580 000**	0	3 580 000	**49 041**
	73 m²	2002		1. etg	2 sov						
2	Hatlevika 14					28.08.2025	4 100 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**35 714**
	112 m²	1981		196 m²	2 sov						
3	Hatlevika 86					19.08.2025	4 250 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**40 402**
	112 m²	1982		144 m²	2 sov						
4	Hatlahagen 10					22.01.2025	3 590 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**43 750**
	80 m²	2002		1. etg	2 sov						
5	Holmeskjærvegen 28					13.03.2025	5 800 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**50 813**
	123 m²	2003		616 m²	3 sov						
6	Malaga 41					26.09.2024	3 950 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**35 965**
	114 m²	1983		120 m²	3 sov						
7	Malaga 57					15.03.2024	3 500 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**33 913**
	115 m²	1985		124 m²	3 sov						

Eiendommen ligger i et familievennlig, veletablert og populært boligområde sentralt i Hatlane. Tomannsboligen har en sydvendt beliggenhet med gode solforhold og en fantastisk nydelig sjøutsikt.

Kjøkkenet har glatte trefronter med håndtak og laminat benkeplate. Det er fliser på veggen over benkeplate. Belysning under overskap og downlights i innredning. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til en liten spisegruppe på kjøkkenet. Vindu mot nord og øst.

Stuen har fin størrelse med plass til møblering av både sitte- og spisegruppe. De store vindusflatene mot sør gir rikt med naturlig lys inn og byr på en nydelig utsikt til fjord og fjell.
Det er montert både vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse fra stuen. Parkett på gulvet og på veggene er det malte slette flater. Slett himling med downlights.

Toalettrom har fliset gulv og tapet på veggene. Utstyrt med toalett og servantskap med skapdør. Speil over servant.

Vaskerommet har fliset gulv med elektriske varmekabler i gulvet. Fin og praktisk innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har 3 soverom, alle med fin størrelse og utgang til balkong fra ene soverom.

Badet er helfliset med elektriske varmekabler i gulvet og utstyrt med nytt toalett, servantskap, vask og dusjsett i 2023.

Boligen har fine uteplasser som hage med terrasse, utgang til terrasse fra stue i 1.etasje, og balkong på hovedsoverom på loft.

Parkering i garasje med installert el-bil lader.

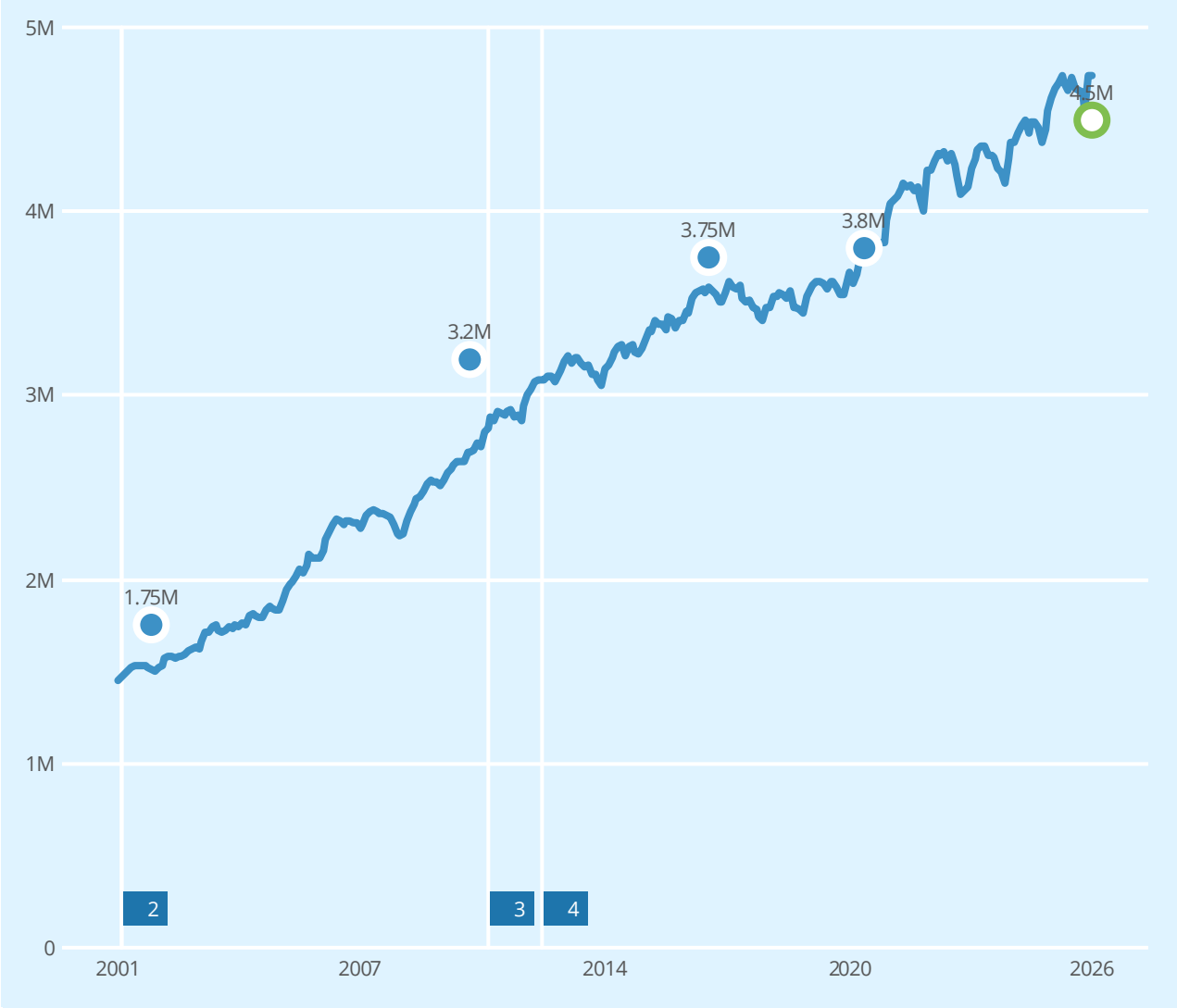
-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus
2 Vertikaldelt tomannsbolig
3 Garasje, anneks
4 Andre småhus

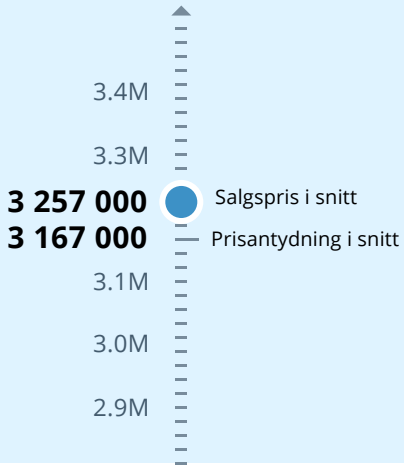
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.05.2020	12.06.2020	20.08.2020	3 850 000	3 800 000	0	3 800 000
11.08.2016	23.08.2016	01.12.2016	3 490 000	3 750 000	0	3 750 000
03.08.2010	23.09.2010	01.12.2010	3 280 000	3 200 000	-	3 200 000
21.10.2002		21.10.2002	-	1 750 000	-	1 750 000

Leiligheter til salgs i 6016 ÅLESUND nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 6016 ÅLESUND siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

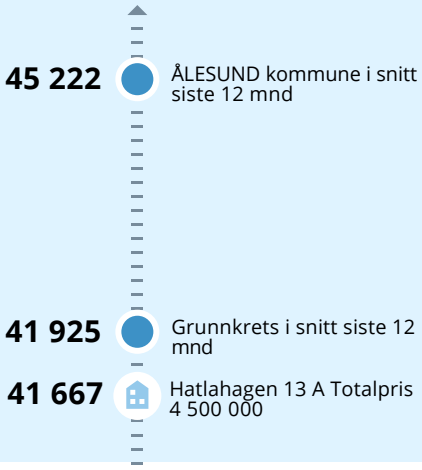


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hatlahagen 13 A, 6016 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 49, bnr. 7, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1218 **Referansenummer:** ZE1384

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med to-lags glass.
Boligen har en sydvent veranda med tilkomst fra stue. Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre og dekke av terrassebord. Rekkverk og
levegg av tre. Alt tre er malt.

Med tilkomst fra loft er det en veranda mot sør. Denne er oppført med bærende konstruksjon av tre og dekke av terrassebord.
Rekkverk og levegg av tre.
Alt tre er malt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har trapp med lakkerte trinn og håndløper og malt rekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra 2002. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm pr meter. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke foretatt hulltaging mot våtrom da det ved bruk av veggscanner er registrert vann- og elektroinstallasjoner i vegg i aktuelt område. Dette i kombinasjon med at rommet ikke er utsatt for bruksvann på gulv er ikke hulltaging foretatt.

Bad
Bad fra 2002. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Rommet har to sluk. i dusjsone og under badekar. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, høyskap, speil, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger av glass.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktmåling er foretatt i kneloft uten at det ble registrert avvik.
Måleresultat: under 8 vekt%.
Forklaring fuktmåling i vekt%.

0 - 8.0: Ingen utslag
8.0 - 17: Tørt
17 - 20: Risiko for fukt
20,1 eller mer: Vått treverk

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant. Gulv av flis og tapet på vegger.
Innvendig malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe på stue.
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter. Varmtvannstank er plassert i vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2002.
Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundamentering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Fremviste plantegninger stemmer med dagens bruk.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger. Oppføring av bod vurderes som søknadspliktig da den er bygget inntil tomtegrense. For at et mindre bygg skal kunne oppføres uten søknad, må det som hovedregel plasseres minst 4 meter fra nabogrense og oppfylle øvrige krav i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift.

Garasje

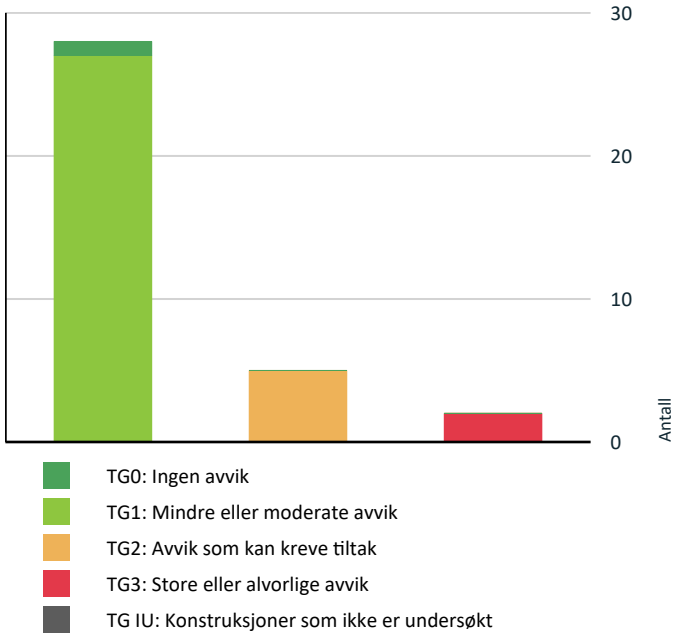
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Følgende endringer er registrert på plantegning:
Garasjen er i dag delt i to deler. Bod som er inntegnet i bakkant av garasje er ikke oppført.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

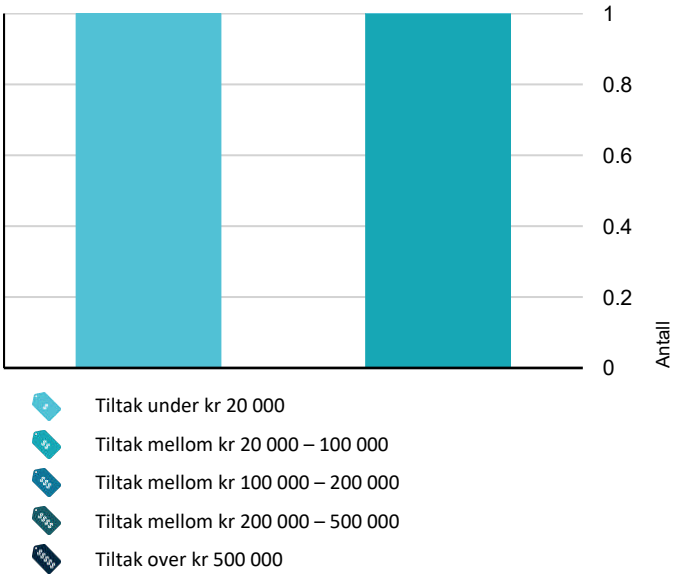
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Anvendelse
Parkering og lager

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2020	Modernisering	Installert WaterGuard på kjøkkenet
2020	Modernisering	Ny stikkontakt og varmelampe ute
2022	Modernisering	Installert elbillader i garasje
2022	Modernisering	Byttet toalett, servantskap, vask og dusjsett på badet oppe
2024	Modernisering	Nye fliser på terassen ute
2025	Modernisering	Utskifting av spotter i stue, kjøkken og trapp

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er krav om snøfangere ved takvinkel over 27 grader. Ifølge fremviste tegninger er takvinkelen 35 grader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre med to-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har en sydvent veranda med tilkomst fra stue. Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre og dekke av terrassebord. Rekkverk og
levegg av tre. Alt tre er malt.

Med tilkomst fra loft er det en veranda mot sør. Denne er oppført med bærende konstruksjon av tre og dekke av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre.
Alt tre er malt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert en del bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering/utskifting av enkelte overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp med lakkerte trinn og håndløper og malt rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2002. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaging mot våtrom da det ved bruk av veggscanner er registrert vann- og elektroinstallasjoner i vegg i aktuelt område. Dette i kombinasjon med at rommet ikke er utsatt for bruksvann på gulv er ikke hulltaging foretatt.

LOFT > BAD

Generell

Bad fra 2002. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to sluk. i dusjsone og under badekar. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

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.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, høyskap, speil, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger av glass.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i kneloft uten at det ble registrert avvik.
Måleresultat: under 8 vekt%.
Forklaring fuktmåling i vekt%.

0 - 8.0: Ingen utslag
8.0 - 17: Tørt
17 - 20: Risiko for fukt
20,1 eller mer: Vått treverk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant. Gulv av flis og tapet på vegger. Innvendig malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge eier er stoppekran i underliggende enhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Det må etableres stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter. Varmtvannstank er plassert i vaskerom.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

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.
   2002
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?
   Ja

   Det er fremvist egenerklæring
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?
    Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2002.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundamentering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

⚠ 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.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er oppført mot støyskjerm. Bygget er oppført med gulv av tre med terrassebord, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har pulttaksform tekket med stålplater. Tilkomst til boden via malt dør. Boden benyttes i dag som lager.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2012

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Felles garasje med nabo. Garasje er oppført med gulv på grunn, vegger og takkonstruksjon av betong. Fasader er pusset og/eller malt. Taket er flatt og tekket med takmembran. Tilkomst til garasjen via port med automatisk portåpner. I garasjen er det et vindu med malte karmer. Innvendig er alle overflater av malt betong. Det er montert sokkelflis langs gulv. I garasjen er det montert belysning, stikkontakter og elbillader.

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

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

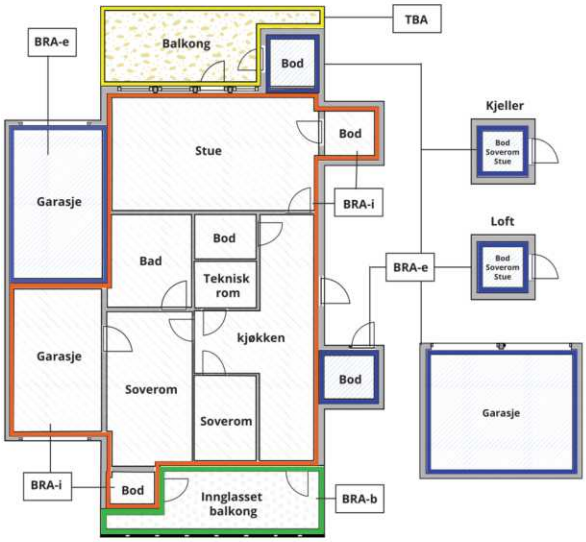
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	64			64	21		64
Loft	44			44	5	5	49
SUM	**108**				**26**	**5**	**113**
SUM BRA	**108**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken		
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremviste plantegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punktet "tilbygg/modernisering".

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger. Oppføring av bod vurderes som søknadspliktig da den er bygget inntil tomtegrense. For at et mindre bygg skal kunne oppføres uten søknad, må det som hovedregel plasseres minst 4 meter fra nabogrense og oppfylle øvrige krav i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Følgende endringer er registrert på plantegning:
Garasjen er i dag delt i to deler. Bod som er inntegnet i bakkant av garasje er ikke oppført.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Garasje	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Anker Stubberud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	49	7		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hatlahagen 13 A

Hjemmelshaver
Stubberud Anker, Fjose Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt bolig i Hatlane i Ålesund Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og beplantning. Innkjørsel og biloppstillingsplass er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	
3	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZE1384

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251209

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anker Stubberud	Maria Fjose

Gateadresse
Hatlahagen 13A

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 868964

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 313251209

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidvis dårlig avløp i vasken i badet i 2. etasje, men ikke lengre etter problem etter gjennomført spyling av tett avløp desember 2025.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte av toalett 2. etasje. Installasjon av nye baderomsmøbler og dusjhode.
Arbeid utført av	Isfjorden VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen tilbakeslag, men som nevnt over tidvis tregt avløp tidligere. Problem løst desember 2025.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidvis tett avløp i vask bad 2.etasje i løp av vår botid, og delvis tett kjøkkenvask i løp av jula 2025. Gjennomført Spyling/sugning av tett avløp ved Slamsug AS 29.12.25. Problem løst.
Arbeid utført av	Slamsug AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nabo har tidligere rapportert noe fukt i garasjen der den går inn i grunnen mot vest. Utetthet har ikke vært observert i vår garasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe sprekker i muren til garasjen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved overtagelse i 2020 var det rapportert og skjeggkre. Dette er observert fra tid til annen i vår botid.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ACEL: 2020 Installasjon av stikkontakt og varmelampe på veranda. OneCo: 2023 Installasjon av ny kurs til komfyr for montering av ny platetopp. Komfyrvakt. Montering av elbillader Industri og skipselektro AS: 2025 Nye spotter i kjøkken, stue og trapp. Nye dimmebrytere.
Arbeid utført av	ACEL, OneCo, Industri og skipselektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 313251209

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasade er malt av ufaglært og som dugnadsinnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fasaden malt i 2022. Gjerder på garasje og mot øst malt i 2025. Kombinasjon av ufaglært og dugnad. Det er lagt nye fliser på terrasse mot nord i 2024. Gjort av familiemedlem som er faglært murer (ingen kontrakt/faktura foreligger).

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilgang til uteareal er ikke tinglyst. Per nå er tilgang til utearealer definert i sameiets vedtekter: seksjonen har tilgang på uteareal og terrasse mot nordøst, bod i tilslutning til terrassen og taket av garasjen (sistnevnte sammen med seksjon 11A).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251209

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251209

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251209

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anker Stubberud	b8a5fa121659516057ae25 b1351c4712356c912f	20.02.2026 11:25:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Fjose	c28b1298ed5fd2d48bc9e fba3699d0ea9351da7d	20.02.2026 09:50:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251209

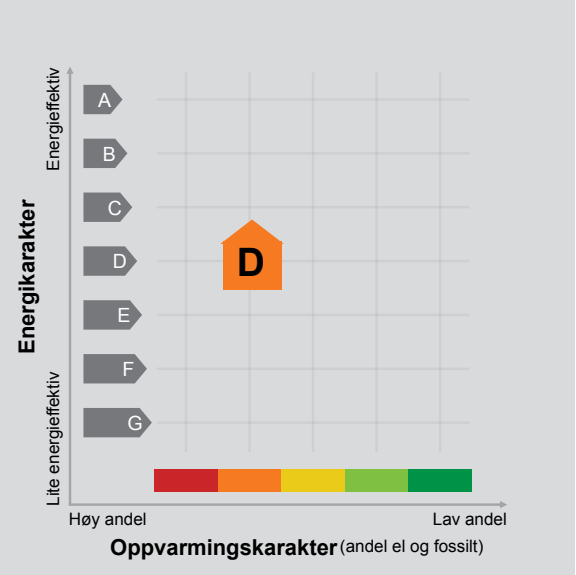
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Hatlahagen 13A
Postnummer	6016
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19995046
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190238
Dato	14.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.11.2025 12:05

Eiendom 1508-49/7/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	22.08.2002	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	49	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	7	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hatlahagen 13A	6016 Ålesund	Hatlevika	Nørvøy, Nørvasund Og Hatlane	Borgund

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.11.2013	Reseksjonering	1508-49/7	Etablert/Endret	0
20.12.2013	Feilretting	1508-49/7	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1508-49/7	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-49/7	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300201929			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.02.2011	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	56,8/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	56,8/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	63/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	56,8/0	56,8/0

Bygg 2 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	19995054			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2002	Areal, bolig (bruk/brutto)	163/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	05.12.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen

					oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	163/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	163	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	62/0	0/0	62/0
L01	Loft	0	41/0	0/0	41/0
U01	Underetasje	0	60/0	0/0	60/0

Bygg 3 av 3: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	19995046			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2002	Areal, bolig (bruk/brutto)	340/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	21.11.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	340/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	146,5/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	108	4	1	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	108	4	1	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	62	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	124/0	0/0	124/0
H02	Hovedetasje	0	92/0	0/0	92/0
U01	Underetasje	2	124/0	0/0	124/0

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601528747
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942953119	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
100380	SANDSMARK HENNING	H0101	HATLAHAGEN 13, 6016 ÅLESUND

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1504	49	7

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1127236 Tinglyst: 31.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
20 DES 2013
ÅLESUND KOMMUNE
20/12-13
PAA

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
20/12-13
PAA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/1127236/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 14:51
Side 1 av 11

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
HENNING SANDSMARK	
Adresse: HATLAHAGEN 13	
Postnr. / Poststed: 6016 ÅLESUND	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 100380 [redacted] / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	ÅLESUND	49	7		1+2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
100380 [redacted]	HENNING SANDSMARK	1/2
261280 [redacted]	MARTHE L. RENSVIK	1/2
140866 [redacted]	TORE ALM-INGEBRIGTSEN	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	108	B	13				25				37				49			
2	B	108	B	14				26				38				50			
3	B	62		15				27				39				51			
4	B	62		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 340 = nevner: 340

MATRIKKELFØRT
20 DES 2013
ÅLESUND KOMMUNE

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
20/12-13

20/12-13

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

; Begjæring om reseksjonering - Gnr. 49 Bnr. 7
SNR 1,2,3,4

Dato: 15/12-13 Utstederens underskrift: Henning Sandsmark

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
20/12-13

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund 15/12-13	Hanne Sandnes	
Ålesund 15/12-13	M. Sandnes	
— " —	Tore Atle Ingebrigtsen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Ålesund 15/12-13	Henning Sandmark / Tore Flem-Ingebrigtsen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
20/12-13
PRA

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
149	7		1-4	Ålesund

Dato	Stempel og underskrift
20.12.2013	Per Anders Aune Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

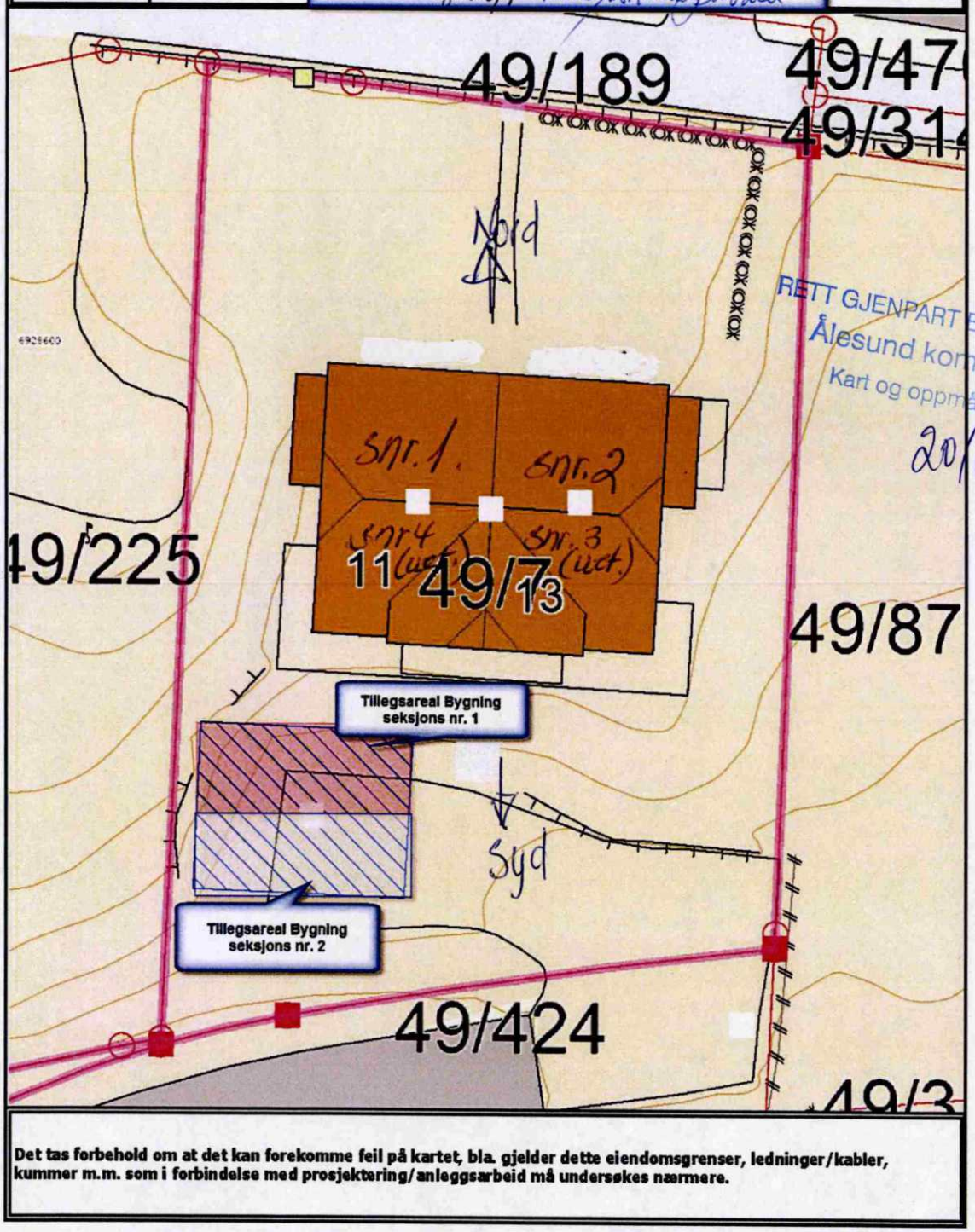
Dato	Utstederens underskrift
15/12-13	Henning Sandmark

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

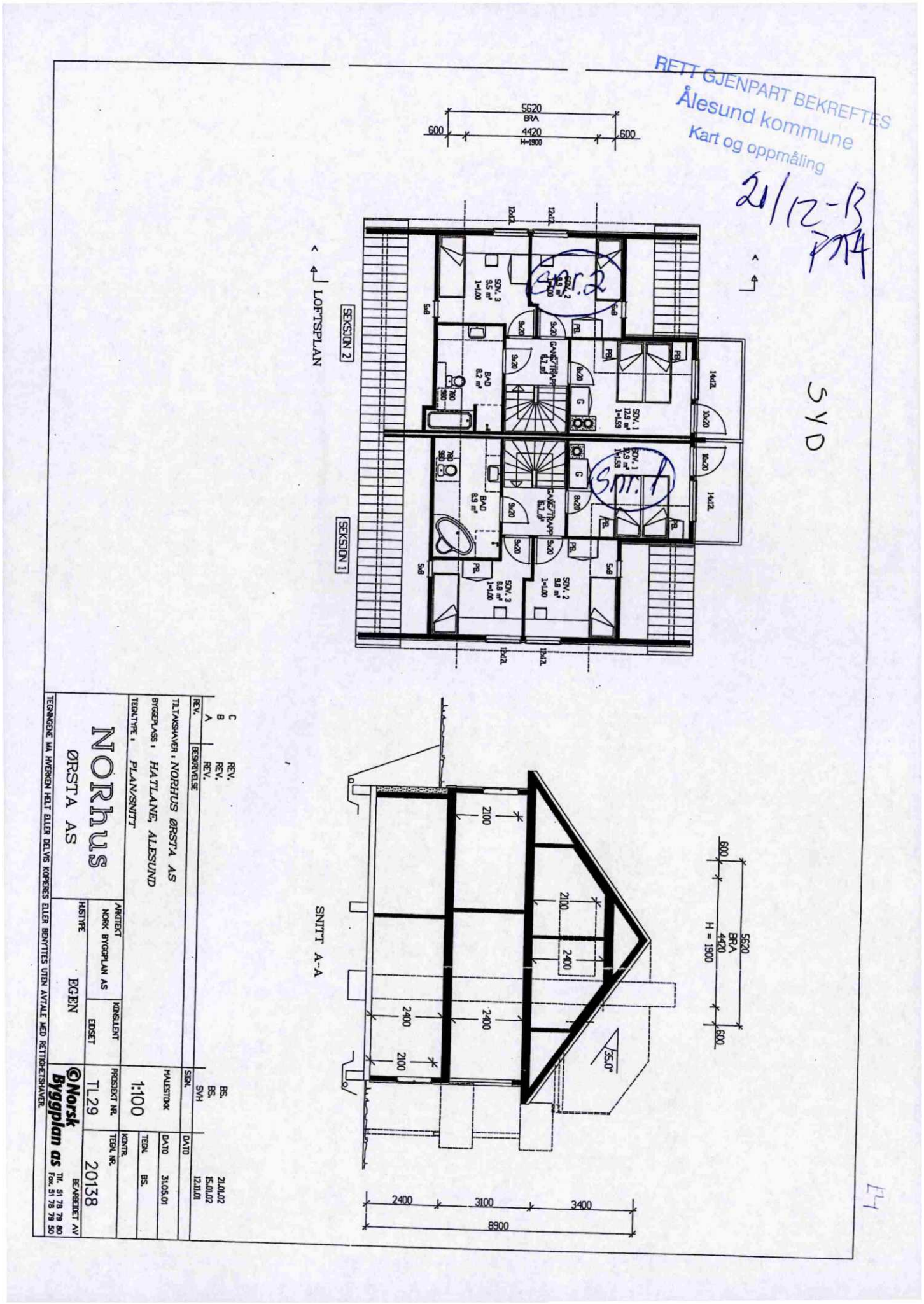
ÅLESUND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
	Hj.haver/Fester:	Tilegsareal Bygning ved reseksjonering av Gnr:49, Bnr: 7 (Hatlahagen 11 og 13)			
	Dato: 19/12-201	Tore Alm-Ingebrigtsen Marthe L. Rønsvik Henning Sandsmark			Målestokk 1:250



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
20/12-13

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

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
21/12-B



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
20/12 13

	BRA	F	BA
KJELLER/ULETG.	61.8m²	0.5	30.9 m²
1.ETASJE	62.1 m²	1.0	62.1m²
LOFT/2.ETG.	45.8m²	0.6	27.4 m²
SUM	183.7 m²		120.4 m²
GRUNNFLATE =	138.5 m²		

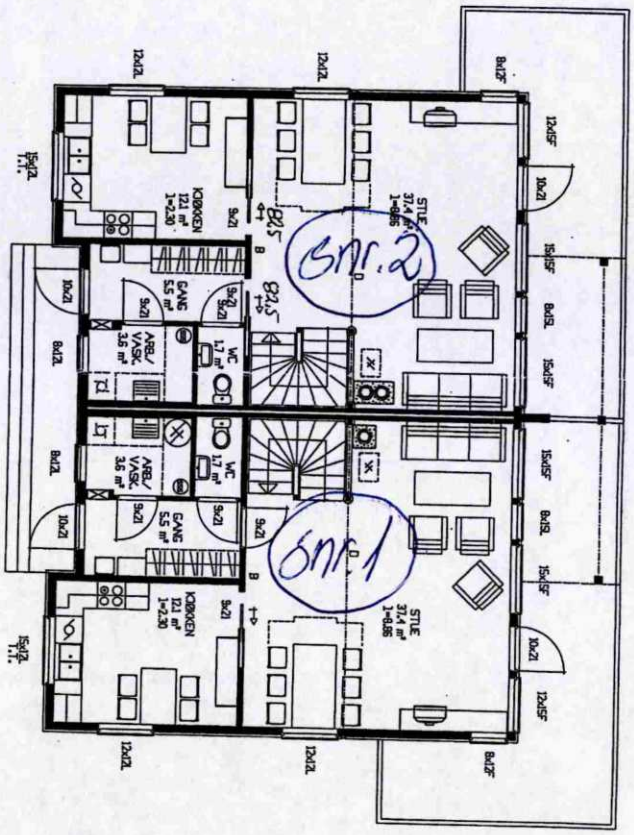
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

HOVEDPLAN

SEKSJON 2 | SEKSJON 1

11800 = 600 + 9400 + 1800

3400 + 3400 + 250 + 3400 + 3400 = 13850



S vp

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.	BS.	21.01.02
B	REV.	BS.	15.01.02
A		SVH	12.11.01

TILTAKSHAVER : NORHUS ØRSTA AS
BYGGEPLASS : HATLANE, ÅLESUND
TEGN.TYPE : PLAN

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 31.05.01 | TEGN. BS.

PROSJEKT NR. TL29 | KONTR.

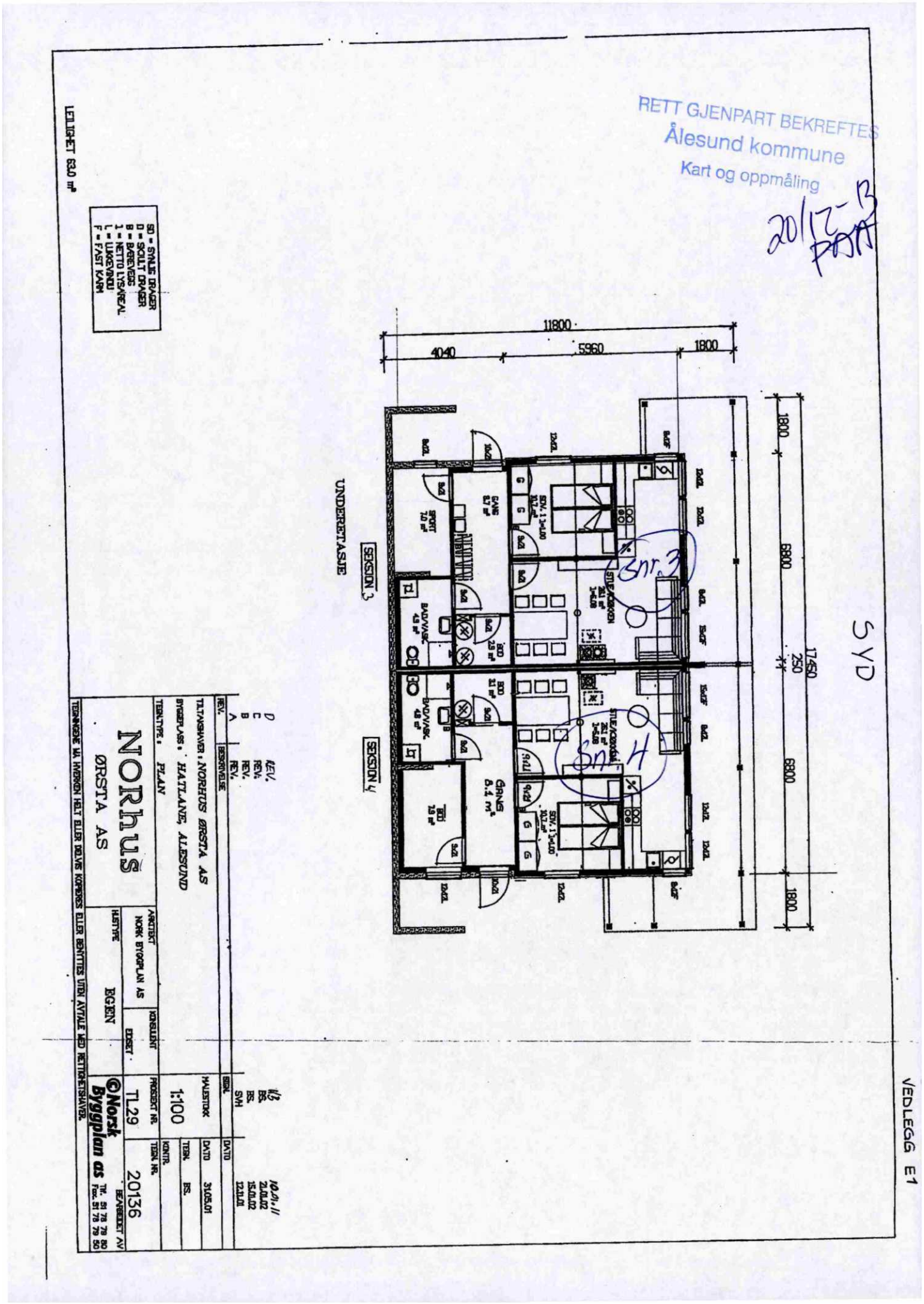
TEGN. NR. 20137

KONSULENT EDSET | ARKITEKT NORK BYGGPLAN AS

HUSTYPE EGEN

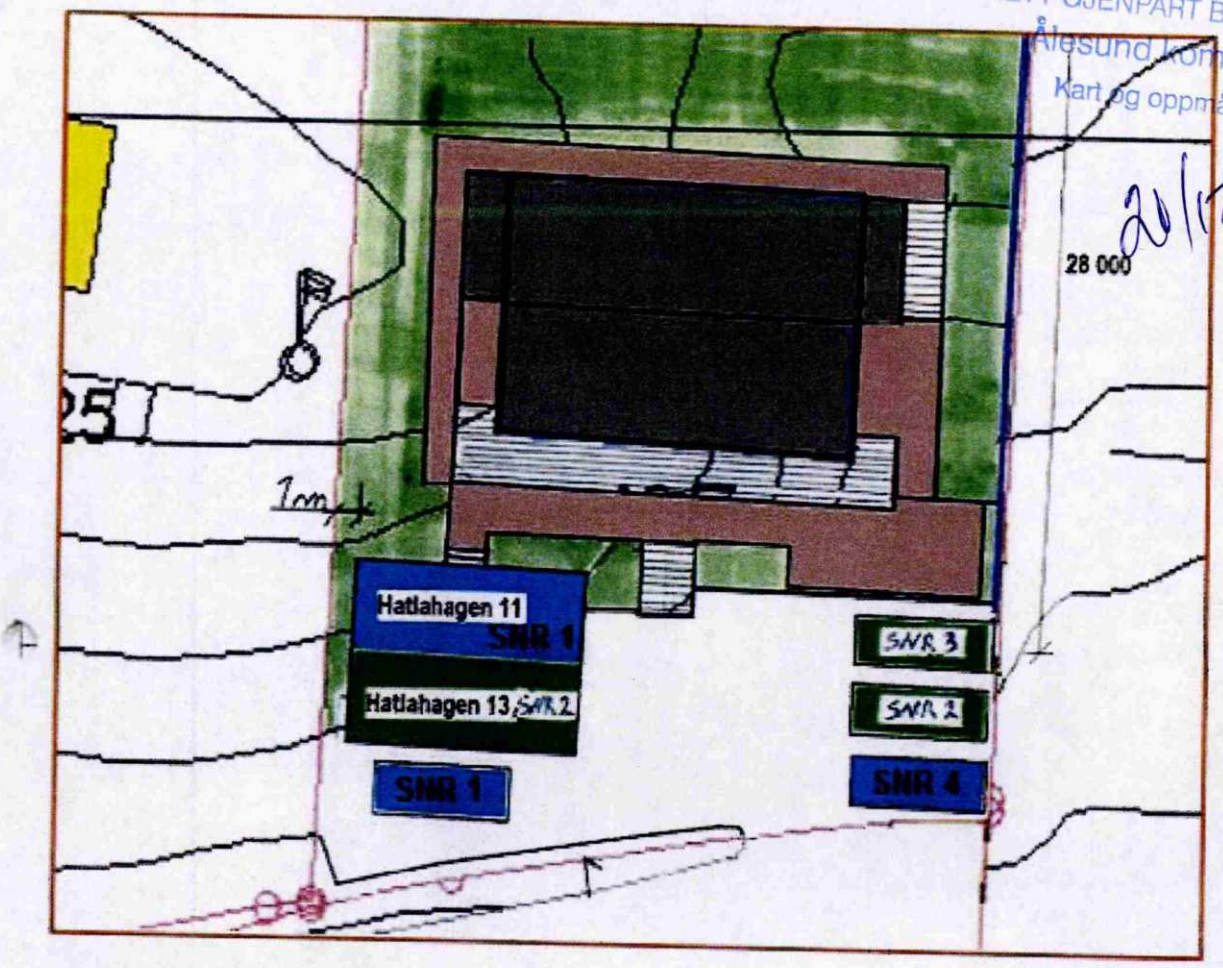
NORhus ØRSTA AS

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.
©Norsk Byggplan as
BEARBEIDET AV
Tlf. 51 78 79 80
Fax. 51 78 79 50


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
20/12-13
SYD
11800
4040
5960
1800
17450
6800
6800
1800
250
SEKSJON 3
SEKSJON 4
UNDERETASJE
LEILIGHET 63.0 m²
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
N = NETTO LYSAREAL
L = LUKSEVINDU
F = FAST KARM
BAD/VASK
GANG
5.4 m²
SPORT
7.0 m²
BOD
2.9 m²
STUE/KJØKKEN
Snr. 3
Snr. 4
NORhus
ØRSTA AS
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS
BYGGEPLASS: HATLANE, ÅLESUND
TEGNTYPE: PLAN
ARKITEKT
NORK BYGGPLAN AS
KONSULENT
EDSET
HUSTYPE
EGEN
PROSJEKT NR.
TL29
MÅLESTOKK
1:100
TEGN. NR.
20136
Norsk Byggplan as
Tlf. 51 78 79 80
Fax. 51 78 79 50
TEGNINGENE MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.
VEDLEGG E1

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

20/12-13



Dato/underskrift:

Henning Sandsmark
Eier Hatlahagen 13

Marthe Landsverk. Rensvik
Eier Hatlahagen 13

Tore Alm-Ingebrigtsen
Eier Hatlahagen 11

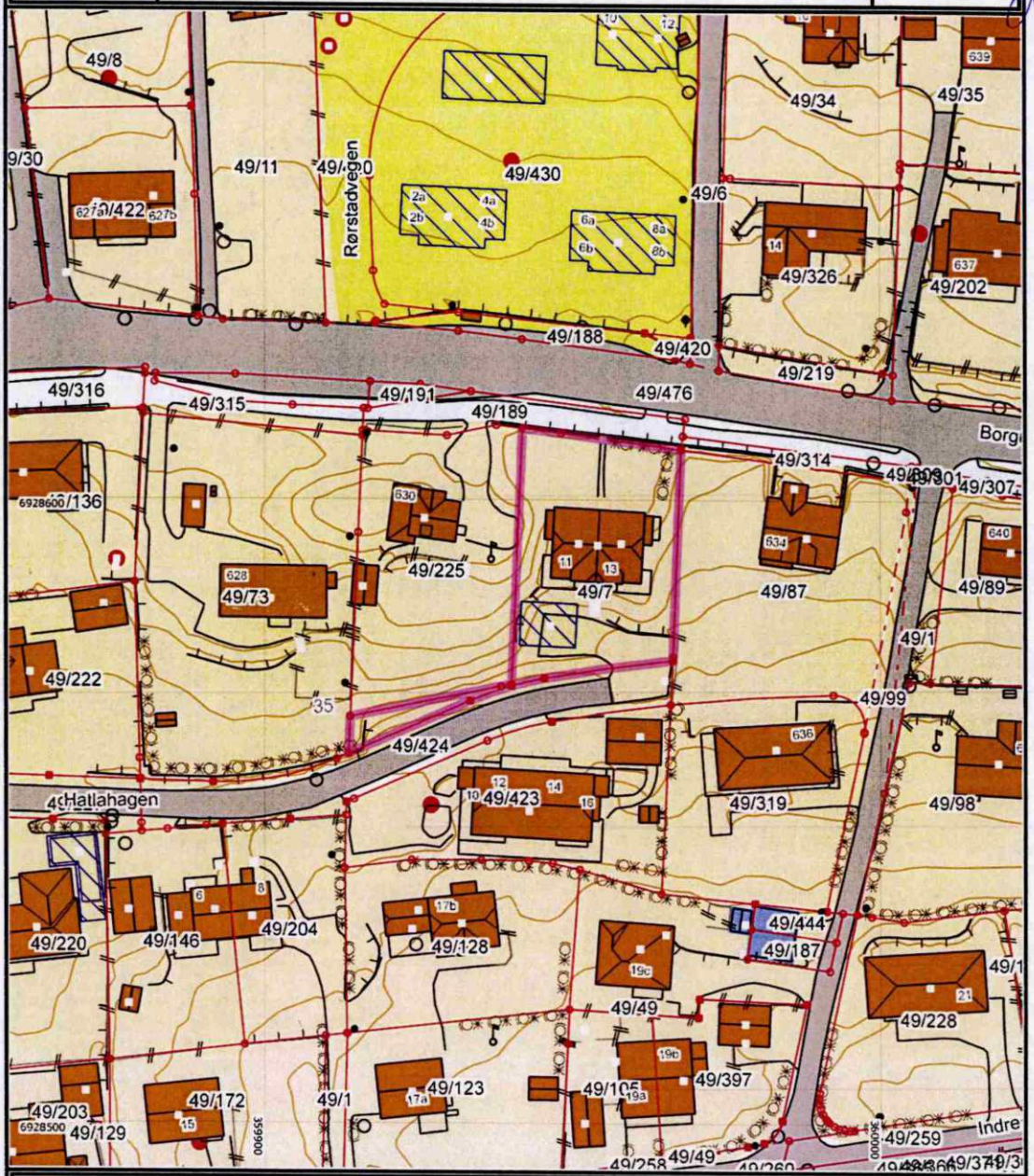
Tore Alm-Ingebrigtsen 19/12-13

Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hatlahagen 11, 6016 ÅLESUND, med flere			
Hj.haver/Fester:	, , med flere			
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 6/12-2013 Sign:			Målestokk 1:1000

DETTE GJENGIVER BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

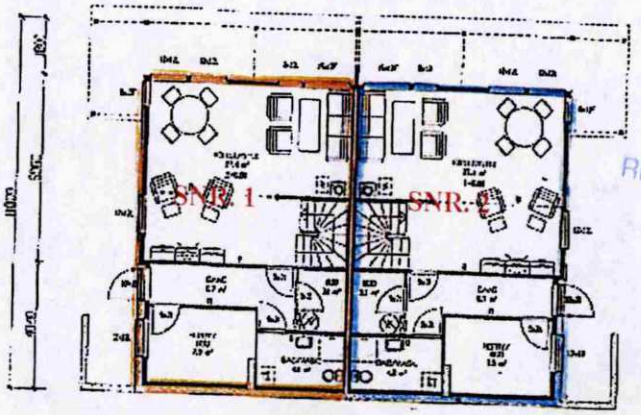


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

S. 2

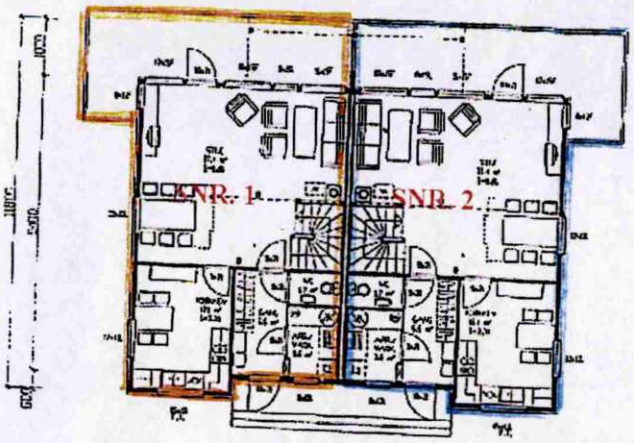
mot Syd

U.ETG

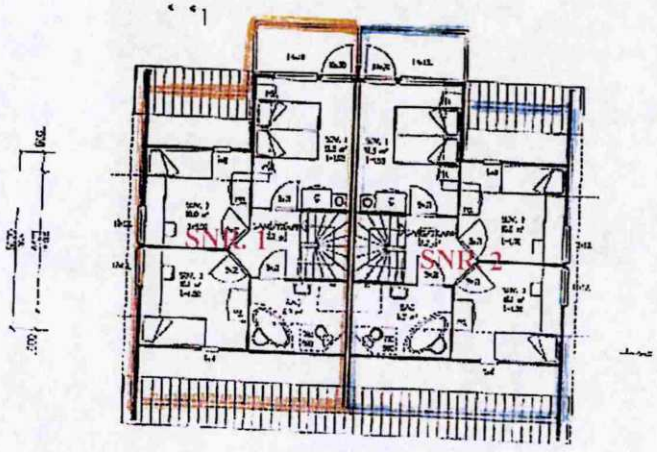


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
20/12-13

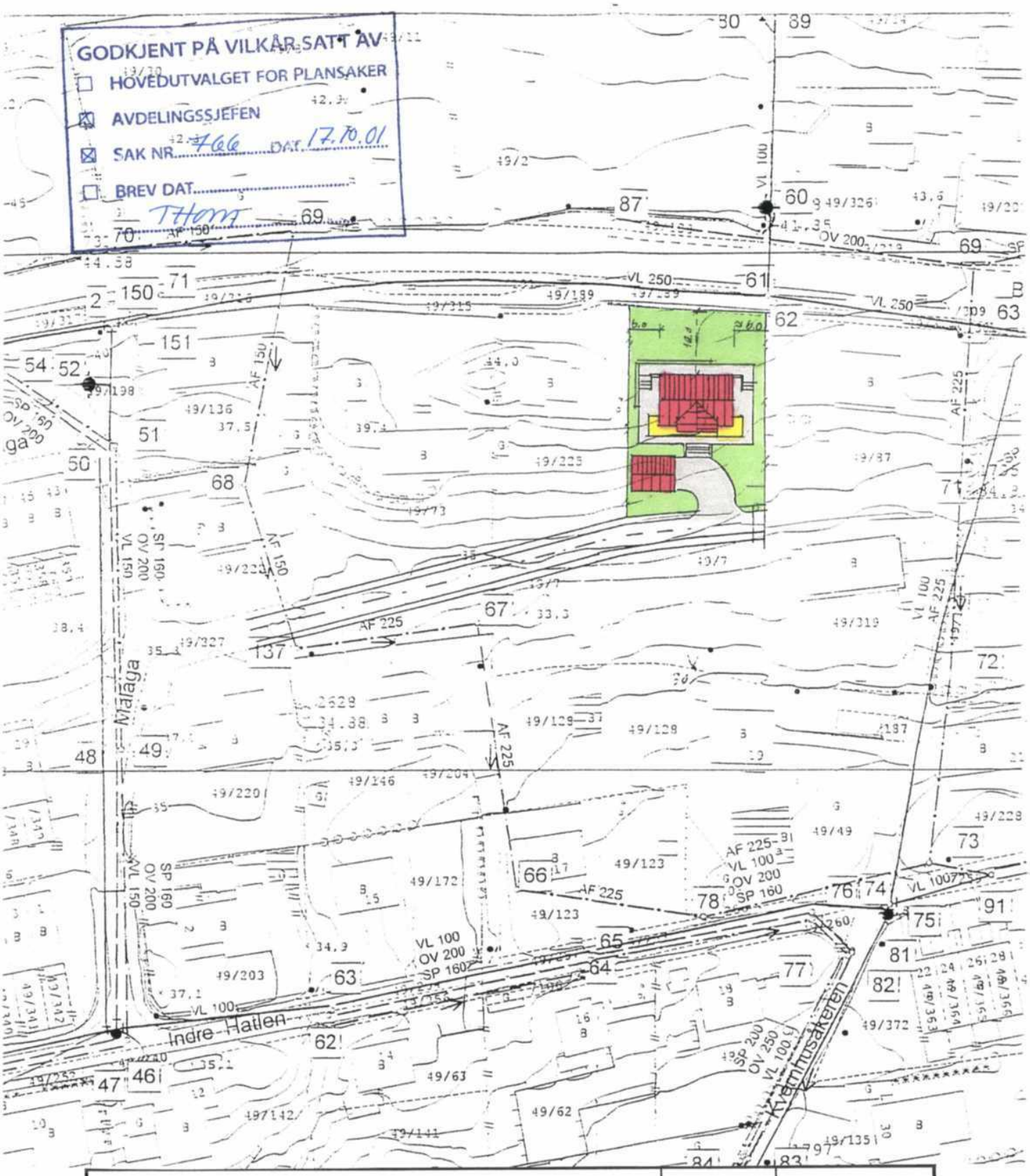
H.ETG



LOFT



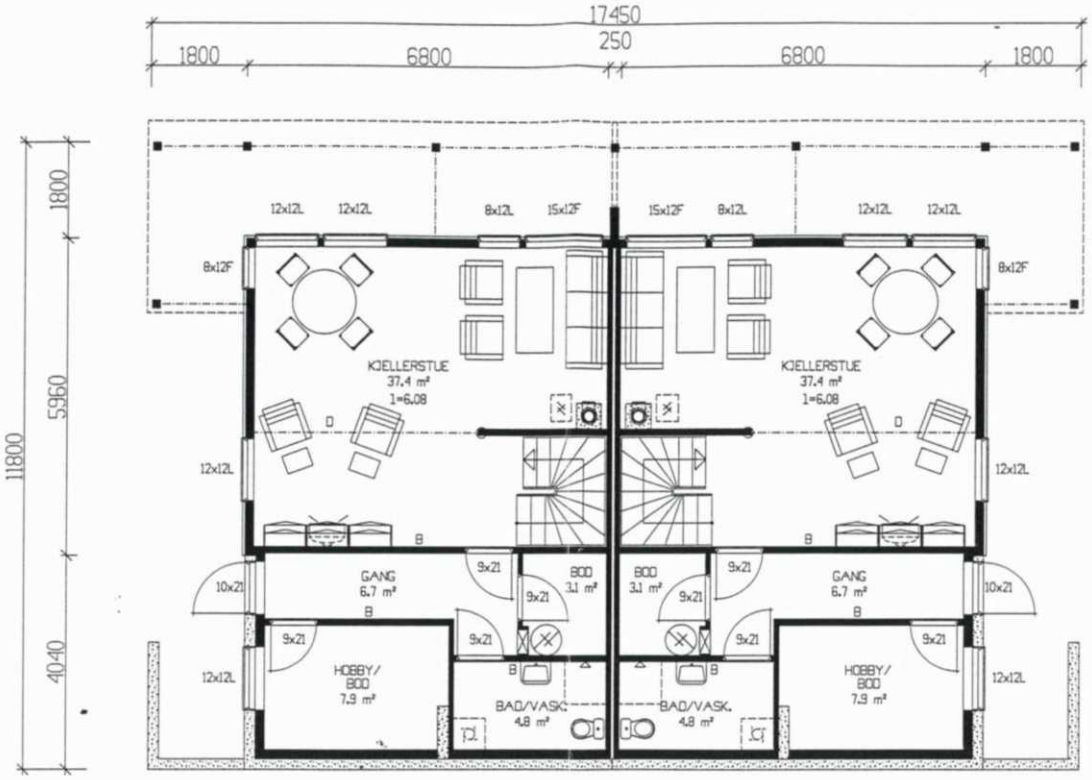
mot nord



Gnr. 49 Bnr. 7, Ålesund Kommune	MÅLESTOKK	Dato: 12.06.2001
BYGGEPLASS: **HATLANE, ÅLESUND**	**1:1000**	
TEGNE.TYPE: **SITUASJONSPLAN**		

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 20102 15.06.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

NORhus Norhus Ørsta AS



UNDERETASJE

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 766 DAT. 17.10.01
☐ BREV DAT.
T.Hem

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 15.06.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

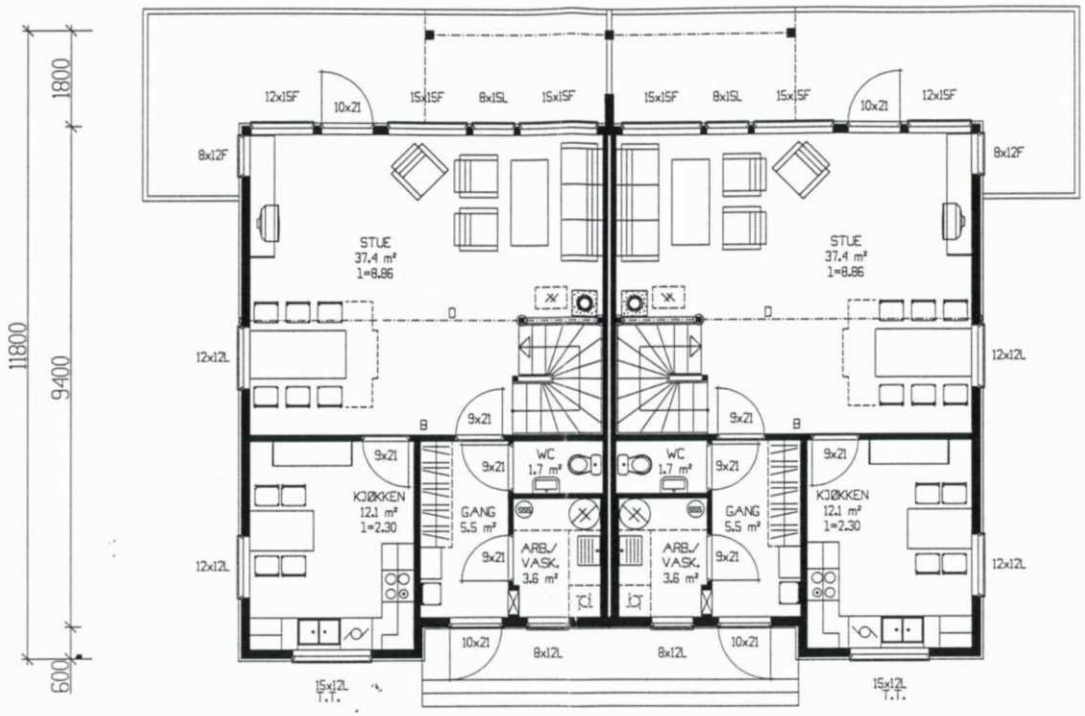
TILTAKSHAVER : *NORHUS ØRSTA AS*
BYGGEPLASS : *HATLANE, ALESUND*
TEGN.TYPE : *PLAN*

MÅLESTOKK 1:100
DATO 31.05.01
TEGN. BS.
KONTR.

NORhus ØRSTA AS

ARKITEKT: NORK BYGGPLAN AS
KONSULENT: EIDSET
PROSJEKT NR.: TL29
TEGN. NR.: 20136
HUSTYPE: EGEN
BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



HOVEDPLAN

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 766 DAT. 17.10.00
☐ BREV DAT.
THom

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 20102 15.05.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

	BRA	F	BA
KJELLER/U.ETG.	61.8m²	0.5	30.9 m²
1.ETASJE	62.1 m²	1.0	62.1m²
LOFT/2.ETG.	45.8m²	0.6	27.4 m²
SUM	169.7 m²		120.4 m²
GRUNNFLATE =	138.5 m²		

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NORHUS ØRSTA AS		MALESTOKK	DATO 31.05.01
BYGGEPLASS : HATLANE, ÅLESUND		1:100	TEGN. BS.
TEGN.TYPE : PLAN			KONTR.

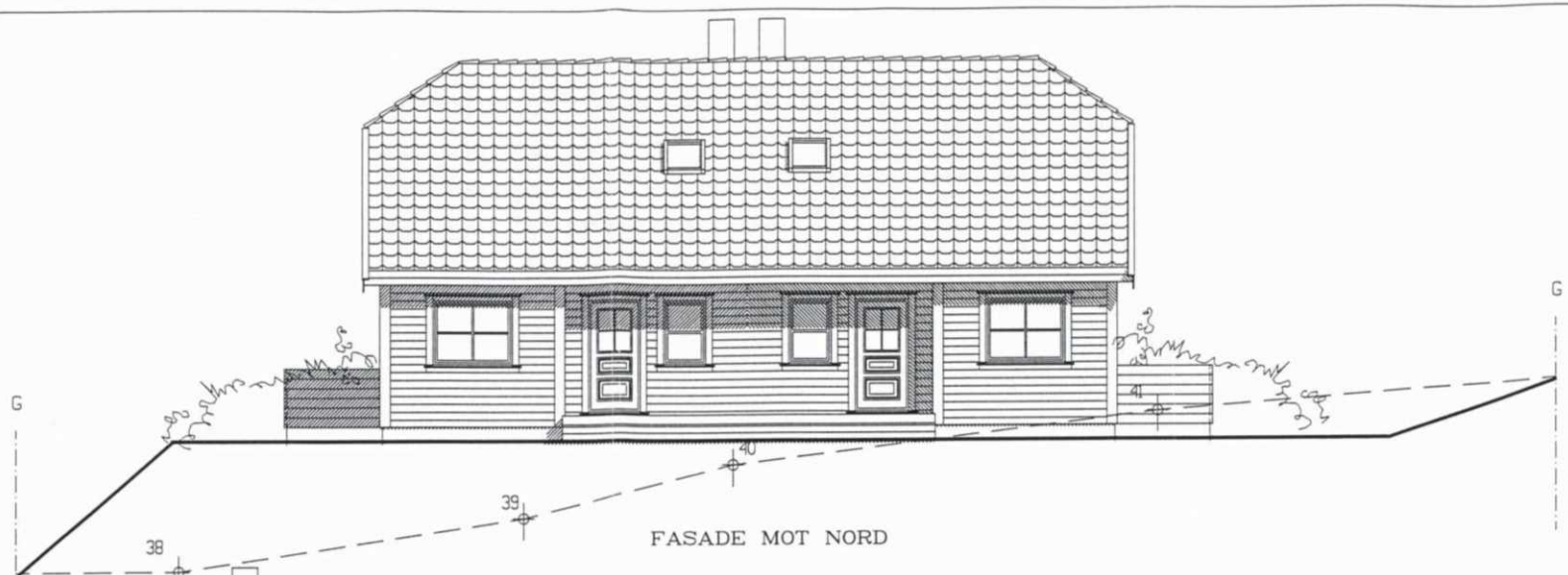
NORhus ØRSTA AS

ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
NORK BYGGPLAN AS	EIDSET	TL29	20137

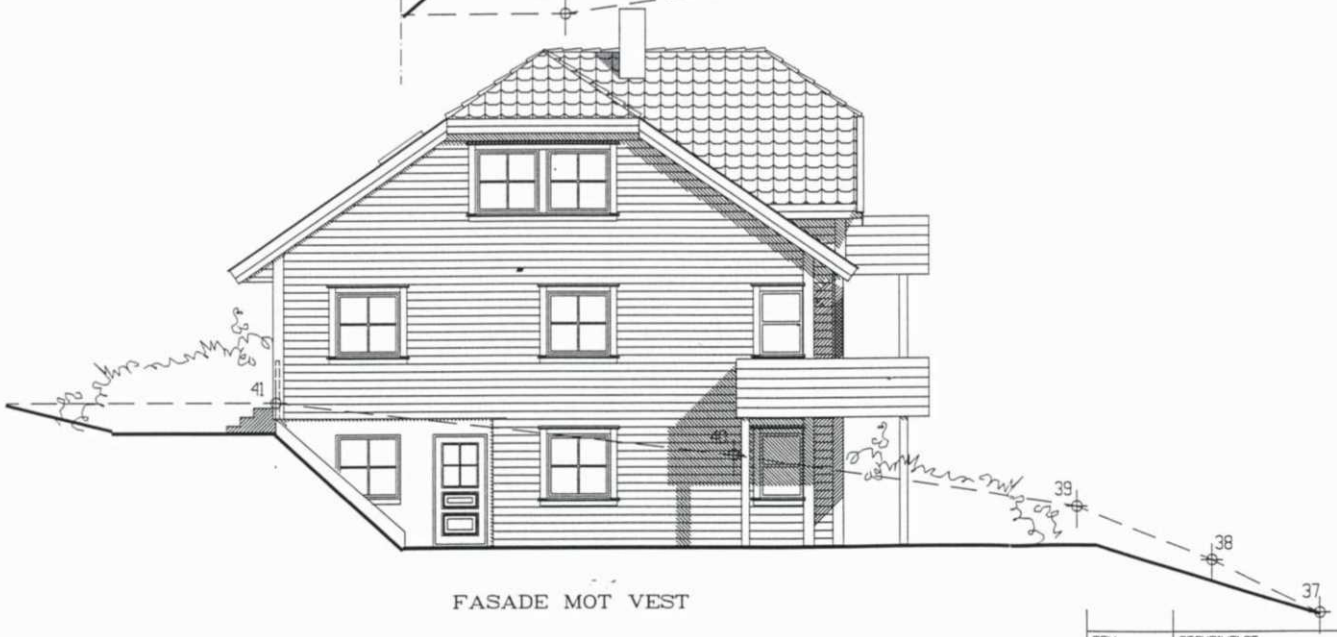
HUSTYPE: EGEN

BEARBEIDET AV
NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 766 DAT. 17.10.10
- ☐ BREV DAT.

Thom

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 20100 15.06.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

SPROSSER	
VINDU	UTENPALIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPALIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALIGGENDE

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : *NORHUS ØRSTA AS*

BYGGEPLASS : *HATLANE, ALESUND*

TEGN.TYPE : *FASADER*

MALESTOKK 1:100

DATO 31.05.01

TEGN. BS.

KONTR.

NORhus ØRSTA AS

ARKITEKT: NORK BYGGPLAN AS

KONSULENT: EIDSET

PROSJEKT NR. TL29

TEGN. NR. 20139

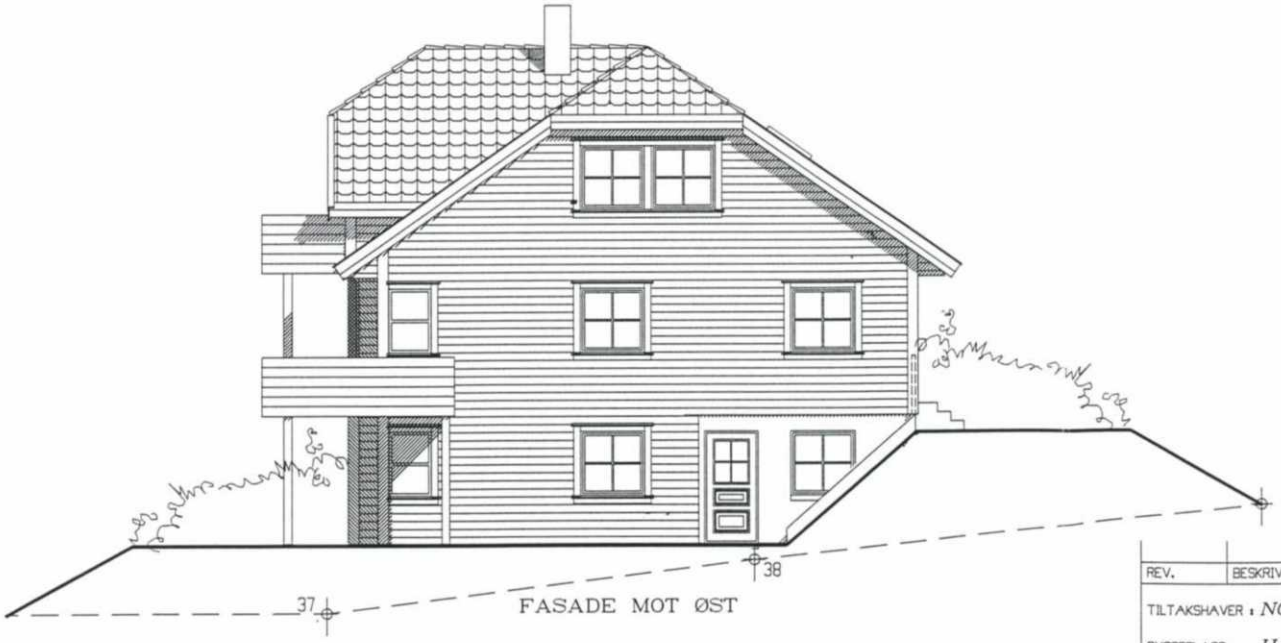
HUSTYPE: EGEN

BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 766 DAT. 17.10.01
- ☐ BREV DAT. .....

THøm

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 20102 15.06.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

SPROSSER	
VINDU	UTENPALIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPALIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

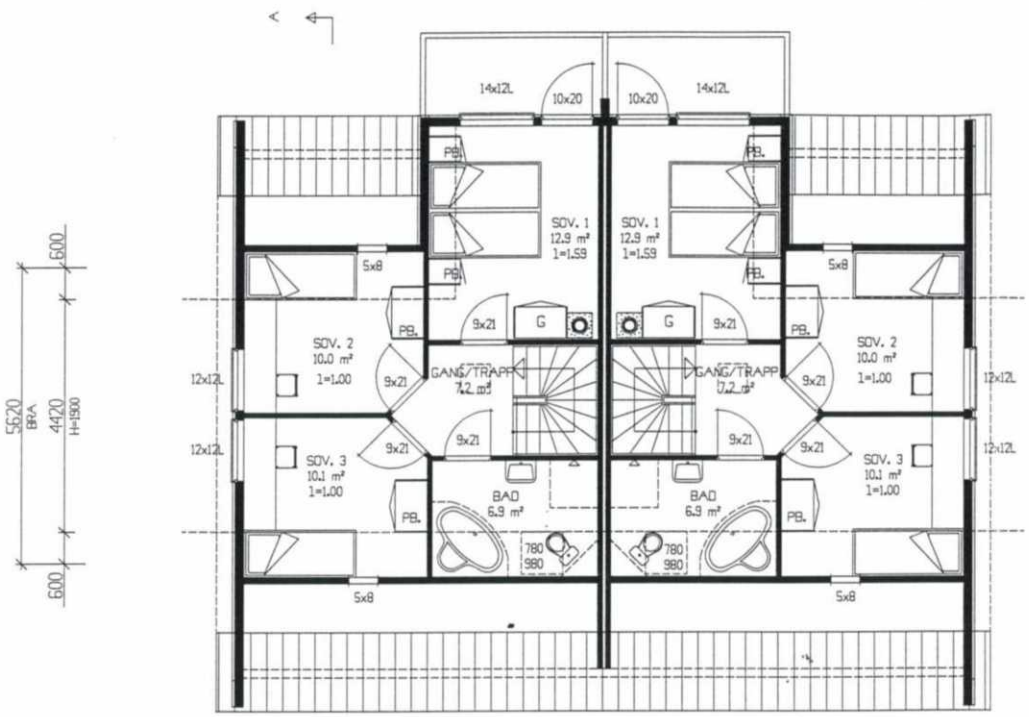
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NORHUS ØRSTA AS		MALESTOKK	DATO 31.05.01
BYGGEPLASS : HATLANE, ALESUND		1:100	TEGN. BS.
TEGN.TYPE : FASADER			KONTR.

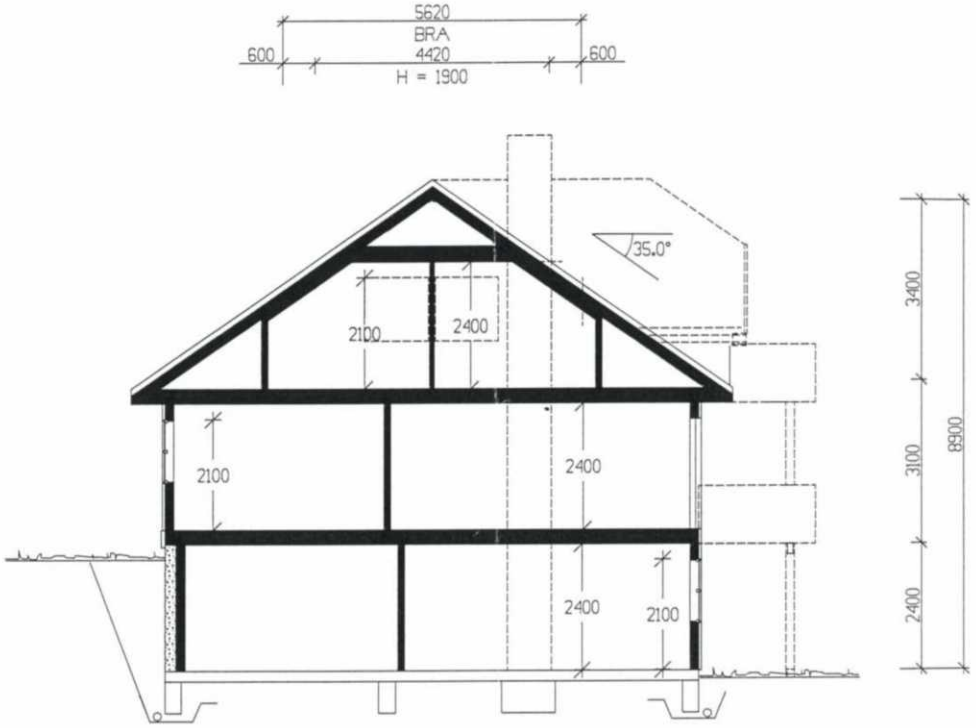
NORhus ØRSTA AS

ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
NORK BYGGPLAN AS	EIDSET	TL29	20140
HUSTYPE: EGEN		BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



LOFTSPLAN



SNITT A-A

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 20102 15.06.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 766 DAT. 17.10.01
☐ BREV DAT. THom

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

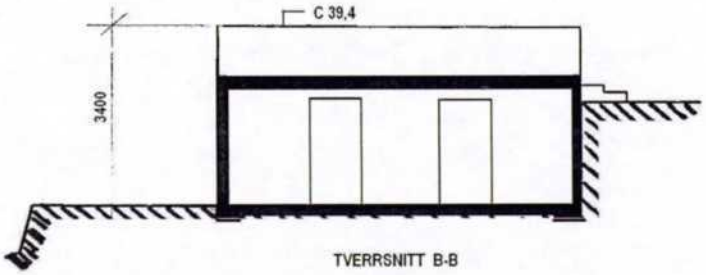
TILTAKSHAVER : NORHUS ØRSTA AS
BYGGEPLASS : HATLANE, ALESUND
TEGN.TYPE : PLAN/SNITT

MÅLESTOKK 1:100
DATO 31.05.01
TEGN. BS.
KONTR.

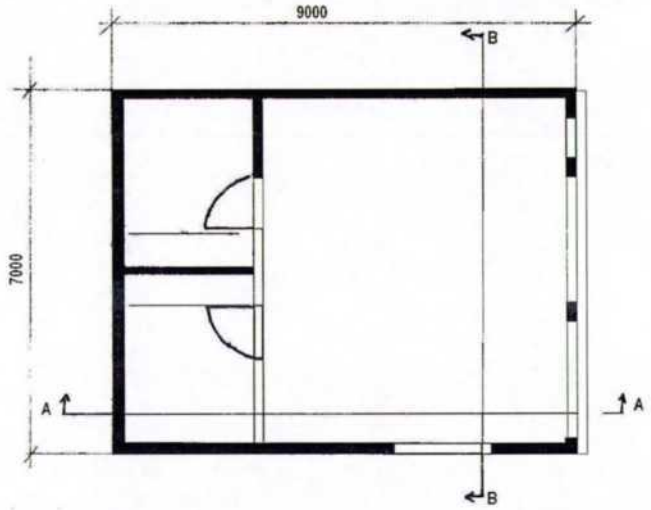
NORhus ØRSTA AS

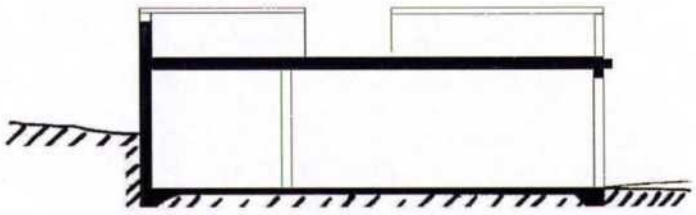
ARKITEKT: NORK BYGGPLAN AS
KONSULENT: EIDSET
HUSTYPE: EGEN
PROSJEKT NR. TL29
TEGN. NR. 20138
BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

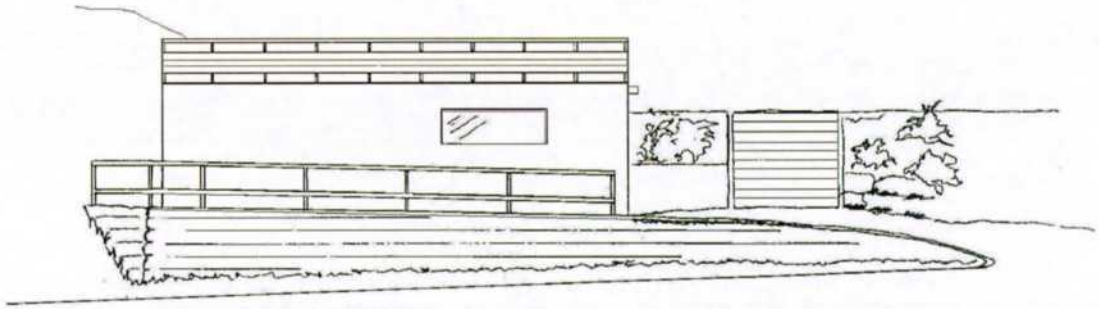


TVERRSNITT B-B

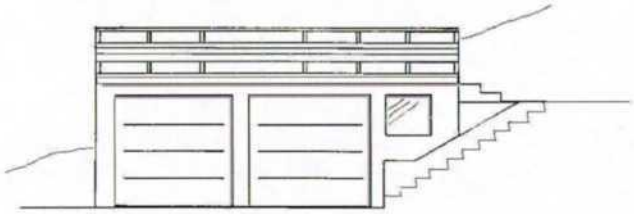




LENGDESNITT A - A



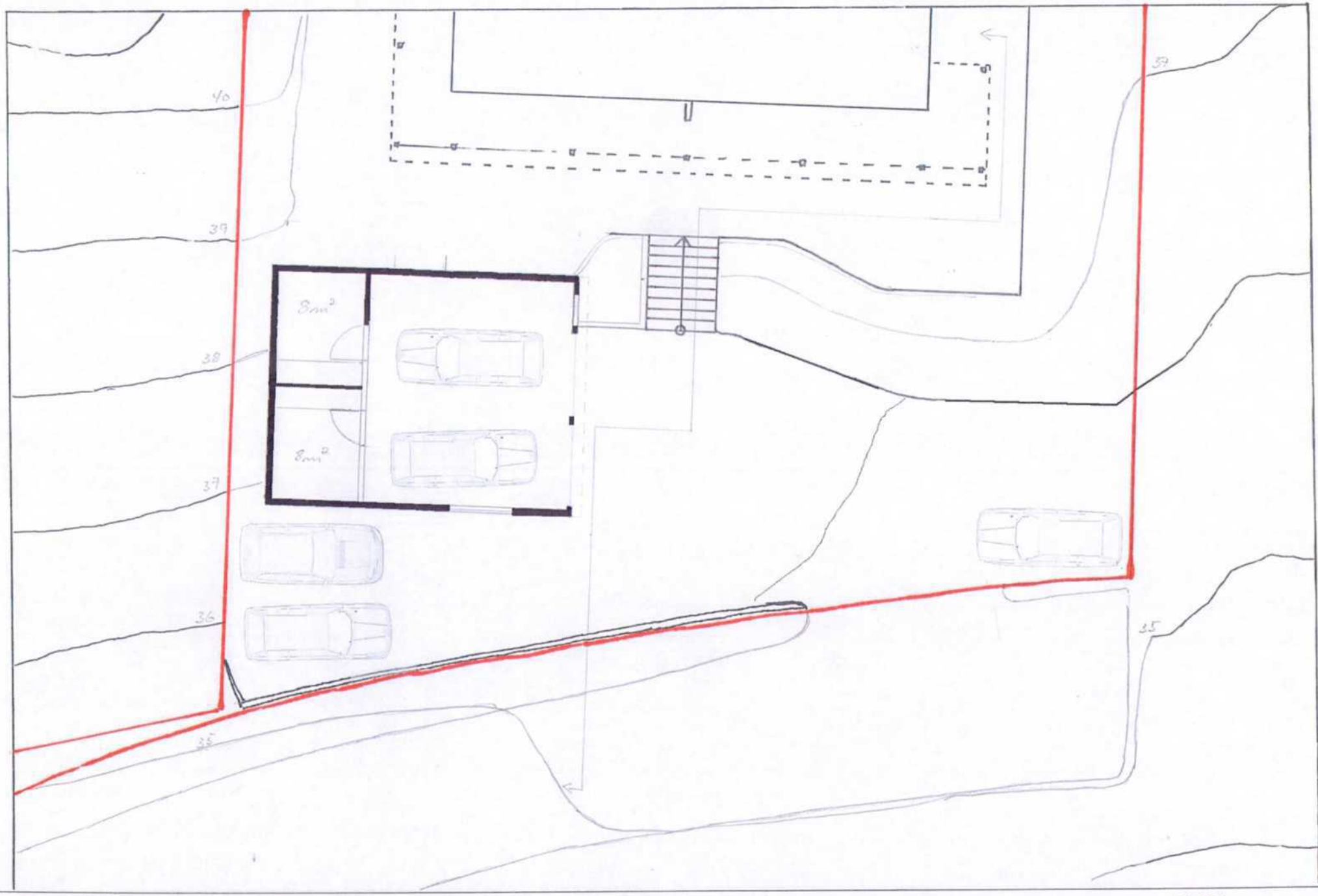
FASADE SØR



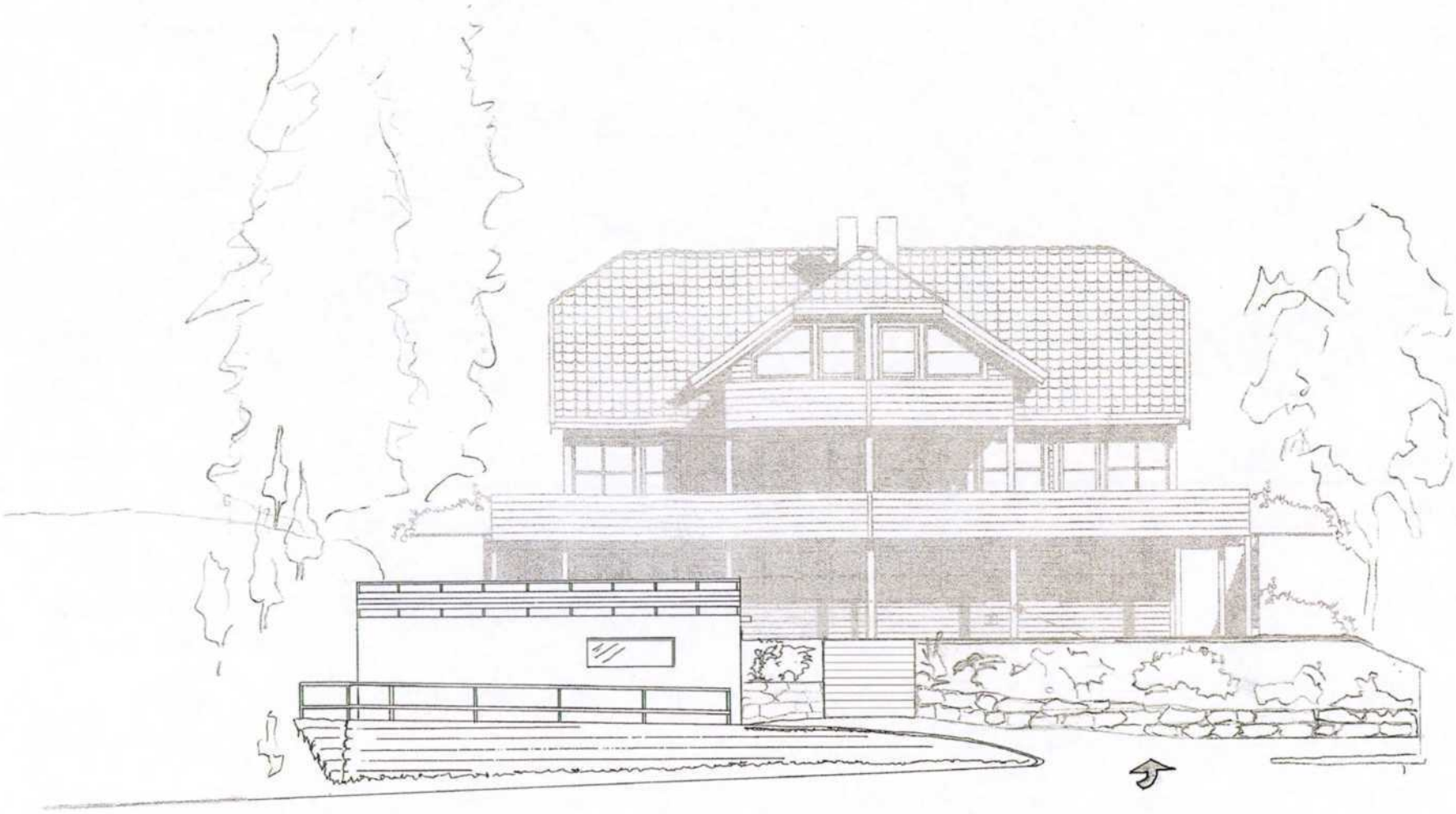
FASADE ØST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 108/4 Dato 10.2.11
☐ Brev datert .....

GARASJE HATLAHAGEN 11&13 Gnr/bnr: **49/7** Målestokk **1:100 A3** Tiltakshaver: **Alm-Ingebrigtsen og Sandsmark** Dato: 20.01.2011 Tegningsnr: **E1** **PLAN/SNITT/FASADER**



GARASJE HATLAHAGEN 11&13 Gnr/bnr: **49/7** Målestokk **1:100 A3** Tiltakshaver: **Alm-Ingebrigtsen og Sandsmark** Dato: 20.01.2011 Tegningsnr: **E2** **PLAN**



GARASJE HATLAHAGEN 11&13 Gnr/bnr: **49/7** Målestokk **1:100 A3** Tiltakshaver: **Alm-Ingebrigtsen og Sandsmark** Dato: 20.01.2011 Tegningsnr: **E3** **FASADE SØR**



GARASJE HATLAHAGEN 11&13 Gnr/bnr: **49/7** Målestokk **1:100 A3** Tiltakshaver: **Alm-Ingebrigtsen og Sandsmark** Dato: 20.01.2011 Tegningsnr: **E4** **FASADE ØST**

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

14/JUN/2012

ARKIV

MELDING OM VEDTAK

Ose Ingeniørkontor AS
Vikegata 19

6150 ØRSTA

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.	Vår ref.		Dato:
	LRL/11/753-26/	49/7	12.06.2012

GNR 49 BNR 7 SNR 1 OG 2 - SØKNAD OM ENDRING FRA VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG TIL BOLIG MED 4 LEILIGHETER. TILTAKSHAVER: TORE ALM INGEBRIGTSEN OG HENNING SANDSMARK - ADRESSE: HATLAHAGEN 11 OG 13

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte den 12.06.12 i sak 461/12.

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Gjenpart: Tore Alm-Ingebrigtsen Hatlahagen 11 6016 Ålesund
Henning Sandsmark Hatlahagen 13 6016 Ålesund

Orientering om klageadgang

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 49 BNR 7 SNR. 1 OG 2 - SØKNAD OM ENDRING FRA VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG TIL BOLIG MED 4 LEILIGHETER. TILTAKSHAVER: TORE ALM-INGEBRIGTSEN M FL. - ADRESSE: HATLAHAGEN 11 OG 13

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	11/753
Lars Roger Lundanes	JournalID:	12/31109
Tlf: 70 16 26 23	Arkiv:	GBR-49/7
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	06.06.2012	**461/12**

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 21.01.11 og 03.10.11 godkjennes. Det gis dispensasjon fra reguleringsformålet villamessig bebyggelse. Før brukstillatelse for nye boenheter i sokkelen gis, må det foreligge bekreftelse fra ansvarlige foretak på at tiltaket er forskriftsmessig utført.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05 Grunnkrets nr.: 0506
Adresse:	Gnr. 49 Bnr. 7
Søknad av:	21.01.11 og 03.10.11
Tiltakets art:	Endring fra vertikaldelt tomannsbolig til bolig med 4 leiligheter
Tiltakshaver:	Tore Alm- Ingebrigtsen og Henning Sandsmark
Ansvarlig søker:	Ose ingeniørkontor AS/Tore Alm-Ingebrigtsen m. fl.

For området gjelder reguleringsplan for Hatlane syd med bestemmelser, stadfestet 25.05.76, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål, villamessig bebyggelse.

Søknaden ble først fremmet uten dispensasjon fra reguleringsplanen. Kommunen mente at tiltaket ikke var i samsvar med gjeldende planformål, og avslo søknaden. Saken ble påklaget til fylkesmannen som stadfestet kommunens vedtak.
Tiltakshaver har ved brev datert 03.10.11 kommet med tilleggsopplysninger til opprinnelig søknad, og det søkes der om dispensasjon fra planformålet.

Tekniske anlegg er opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens §§18-1pkt.a, b, c.
Tiltaket endrer ikke på atkomsten til eiendommen.

Det er innhentet samtykke til dispensasjonssøknaden fra naboer.

Vurderinger

Dispensasjon:
Bygget ble opprinnelig godkjent som vertikaldelt tomannsbolig og seksjonert i to seksjoner. Søknaden som foreligger omfatter 1 leilighet i sokkelen på hver seksjon. Leilighetene i sokkelen ble innredet samtidig som bygget ble oppført.

Tiltaket avviker fra gjeldende reguleringsplan som tillater villamessig bebyggelse, og det foreligger begrunnet dispensasjonssøknad. I begrunnelsene vises det til at reguleringsplanen er av eldre dato (1976), og at det innenfor dette området i kommunen er et mål om fortetting. Det vises blant annet til at området på den andre siden av Borgundvegen nå utbygges med 2-manns, 4-mannsboliger og blokker etter nyere reguleringsplaner.

Videre henvises det til at tiltaket ikke vil endre på de fysiske omgivelsene, da fasader på bygget ikke endres, og alt er tilrettelagt for slik utnyttelse på tomta allerede.
Uteoppholdsarealer, parkering og atkomster er tilrettelagt.
Naboer er varslet om søknaden, og det foreligger samtykke til dispensasjonssøknaden.

I forhold til kravet til dispensasjonssøknad viser søker til at hensynet bak reguleringsplanens formål ikke settes vesentlig til side. I tillegg vil det å fortette eiendommen gi større fordeler enn ulemper. Fordelene er der både for eier og for de som får anledning til å bebo leilighetene som ligger i et attraktivt og sentralt beliggende boligområde i kommunen. Søker konkluderer med at her foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Bygningsmyndigheten kan opplyse at det er en målsetting i kommunen om fortetting av boliger i sentrale strøk. Reguleringsplanen skal gi forutsigbarhet, og ved fortetting skal det i utgangspunktet kreves regulering for å kunne iverksette slik utbygging. I denne saken vil dispensasjon fra reguleringsplanen ikke medføre «ytre» endringer verken på fasader eller uteområder. Naboer av tiltaket ønsker det velkommen, og ut fra ovenforstående finner bygningsmyndigheten at grunnlaget for å gi dispensasjon er til stede.

Ansvar:
Tidligere søker Norhus AS har 18.05.12 anmodet om ferdigattest for bygget. Vedlagte kontrollerklæringer baserer seg på tidligere godkjenning. I og med at vedtaket nå omfatter nye boenheter i bygget, ber vi om at ansvarlige foretak bekrefter at tiltaket er gjennomført forskriftsmessig. Slik bekreftelse må foreligge før brukstillatelse for nye boenheter blir gitt.

Konklusjon

Grunnlaget for å dispensere fra reguleringsplanen vedrørende villamessig bebygglese er til stede. Omsøkt tiltak der det etableres to nye leiligheter i sokkelen godkjennes.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

10/JUL/2012

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Ose Ingeniørkontor As
Vikegata 19

6150 ØRSTA

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	OA/11/753-28/ 49/7	10.07.2012

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0506
Adresse:	Gnr. 49 Bnr. 7	
Søknad av:	21.01.11 og 03.10.11	
Bygningsnummer:	19995046 og 19995054	
Tiltakets art:	Bolig med 4 leiligheter/endring fra vertikaldelt tomannsbolig	
Tiltakshaver:	Tore Alm-Ingebrigtsen og Henning Sandsmark	
Ansvarlig søker:	Ose Ingeniørkontor AS/Tore Alm-Ingebrigtsen m.fl.	
Byggetillatelse:	12.06.2012, del.sak nr. 461/12	
Igangsettingstillatelse	Gitt for tomannsbolig	

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har 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

For
Lars Roger Lundanes
fagleder

Ole Andersen
avdelingsingeniør

01/OKT/2012

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Tore Alm-Ingebrigtsen
Hatlahagen 11

6016 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	LRL/11/499-13/ 49/7	28.09.2012

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0507
Adresse:	Gnr. 49 Bnr. 7	
Søknad av:	31.12.10 og 21.01.11	
Bygningsnummer:	300201929	
Tiltakets art:	Nybygg/garasje	
Tiltakshaver:	Tore Alm Ingebrigtsen	
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver	
Byggetillatelse:	10.02.11 , del.sak nr. 108/11	
Igangsettingstillatelse	10.02.11	

Ansvarlig søker har bekreftet at det er foretatt sluttkontroll. Gjennom dette har 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

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Hatlahagen 13A 6016 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

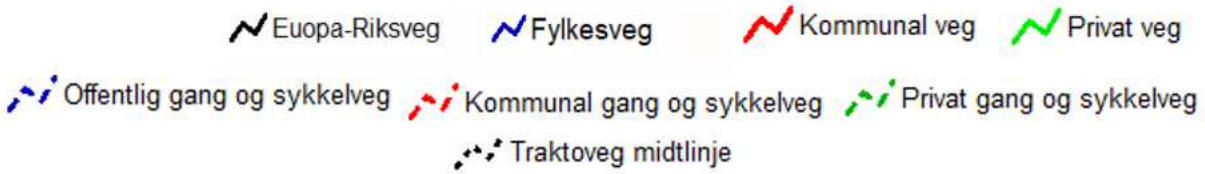
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Gangveg
- Gang- og sykkelveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Hjelpelinje fiktiv
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Hekk
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Fylkesveg gatenavn.
- Vegsperring Vegnett
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- MurLoddrett
- Skjerm
- Vegbom
- GangfeltAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Næring og carport
- Trapp
- Kommunalveg gatenavn.
- Fortau
- Kjøreveg
- Bygg godkjent revet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Skjerm
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Gang- og sykkelveg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

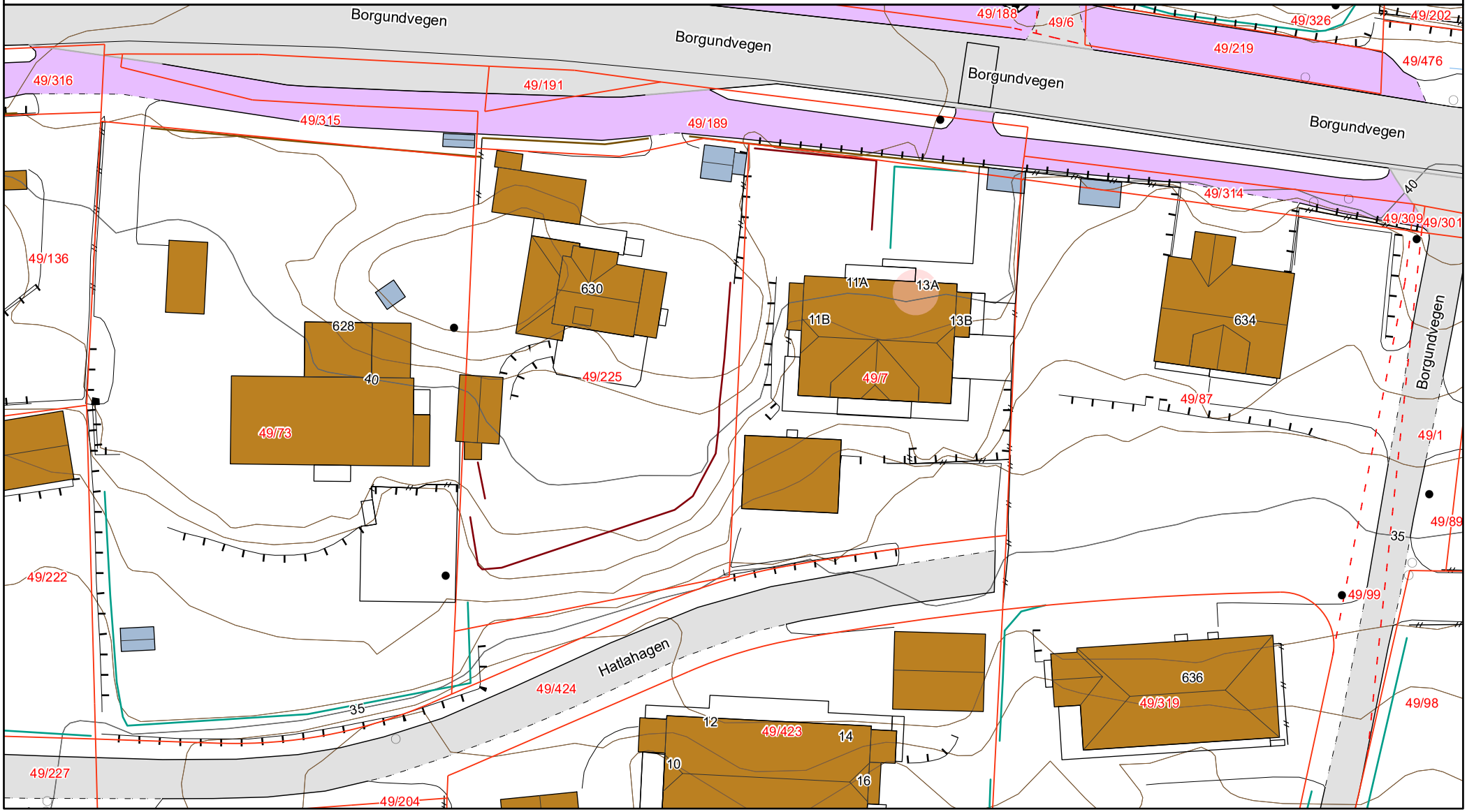
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Oversiktskart

Adresse: **Hatlahagen 13B, 6016 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/49/7/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1049 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.11.2025



Matrikkelkart

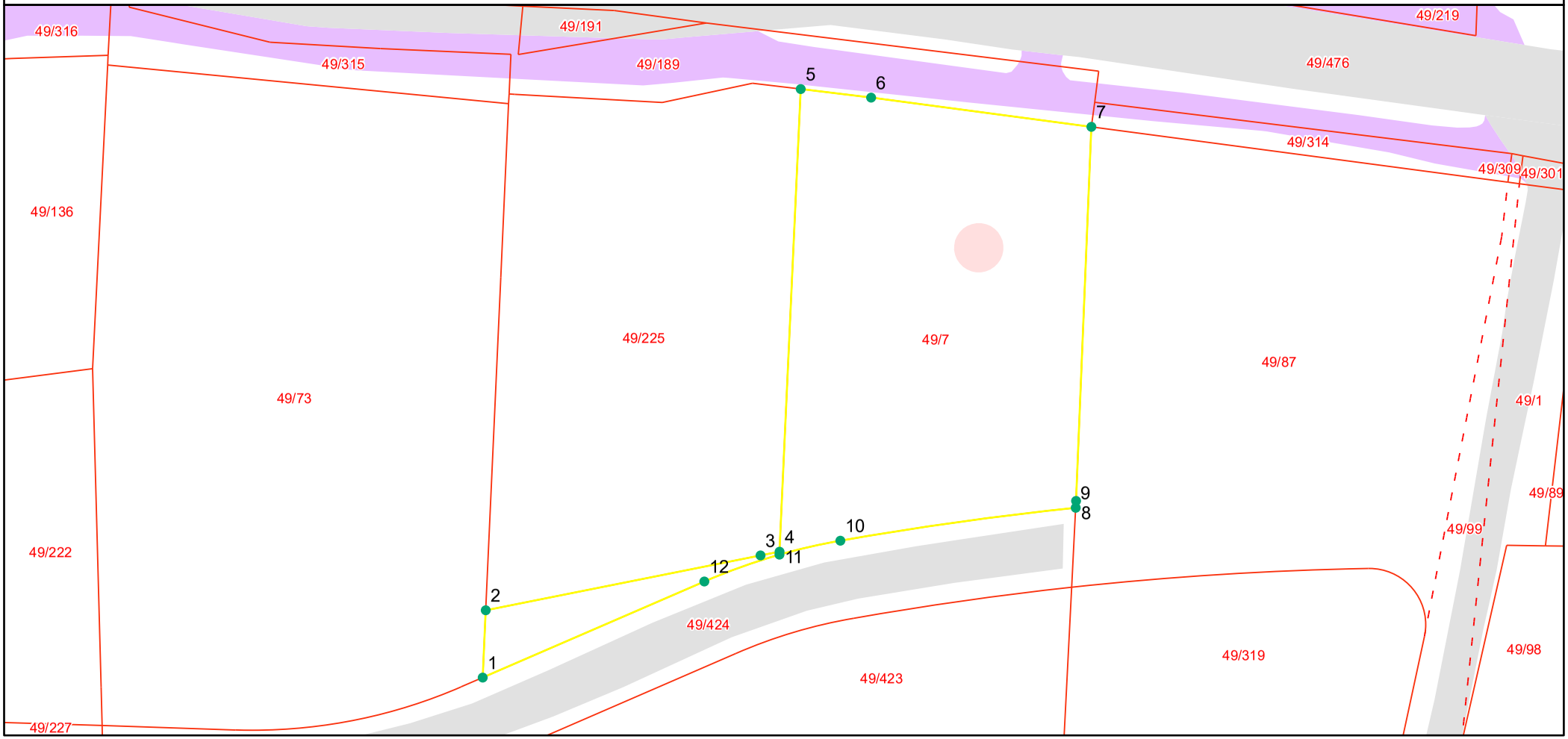
Adresse: **Hatlahagen 13B, 6016 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/49/7/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1049 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.11.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1049 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6928559.1	359913.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.01	0
2	6928565.09	359913.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	24.94	0
3	6928569.97	359938.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.73	0
4	6928570.3	359940.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	41.3	0
5	6928611.47	359941.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.31	0
6	6928610.71	359948.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	19.78	0
7	6928608.11	359967.76	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	9	33.39	0
8	6928574.82	359966.4	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	9	0.61	0
9	6928574.21	359966.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	9	21.16	296.761
10	6928571.28	359945.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	5.57	52.319
11	6928570.04	359940.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	7.11	56.918
12	6928567.65	359933.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	21.5	0

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Hatlahagen 13A 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Ålesund kommune

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Skjerm	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	Næring og carport
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

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

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Hatlahagen 13A 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

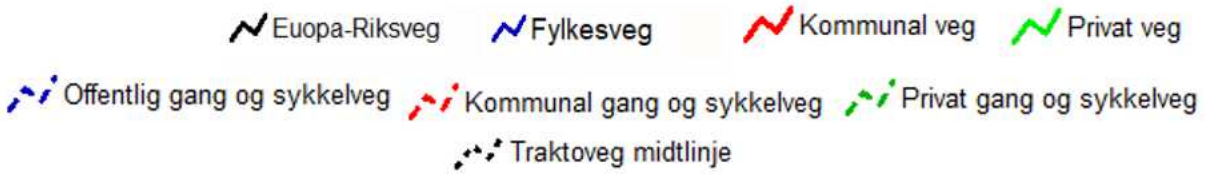
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv
Flaggstang	Skjerm	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Bebygd område	Skog	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

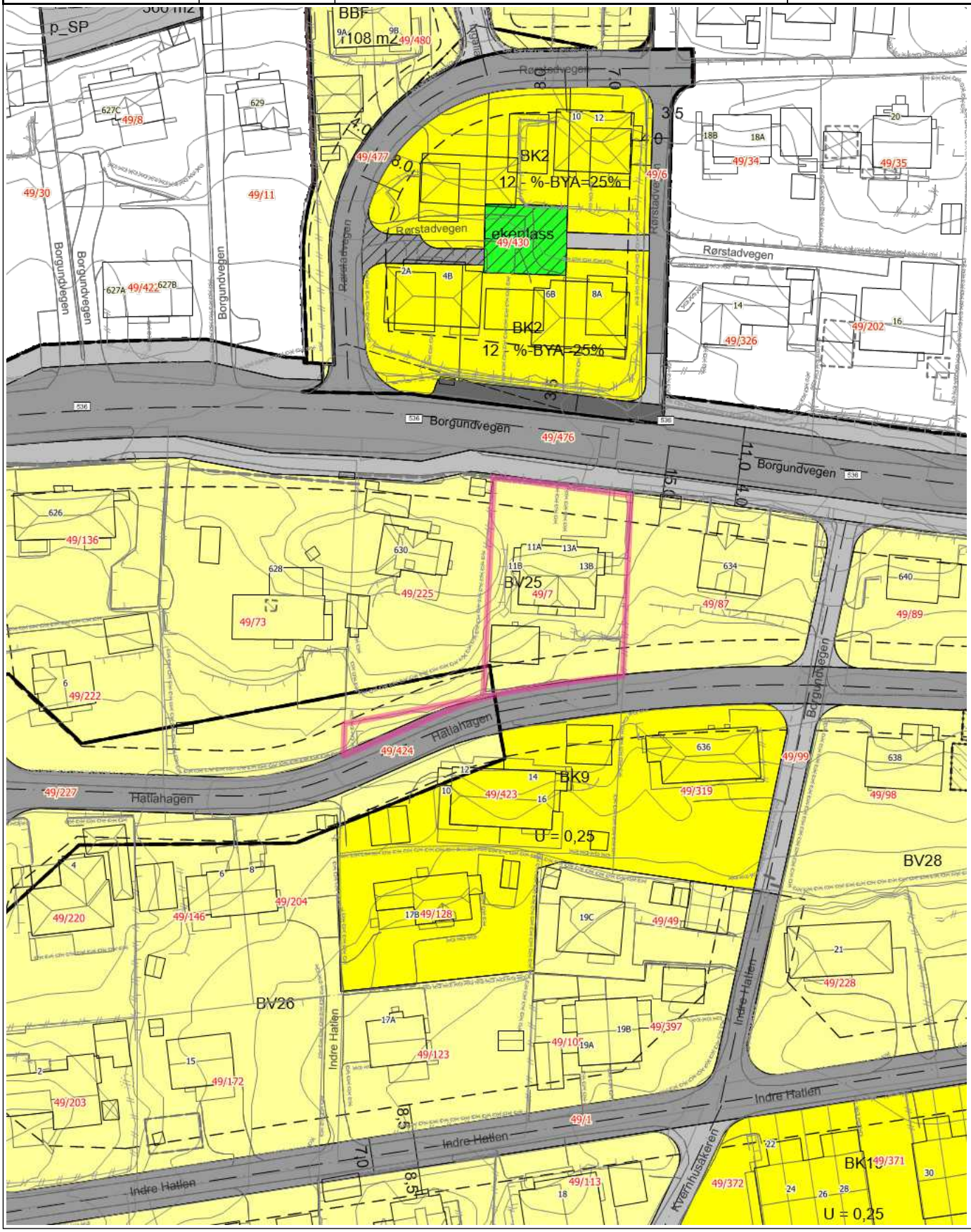
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Hatlahagen 13A 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

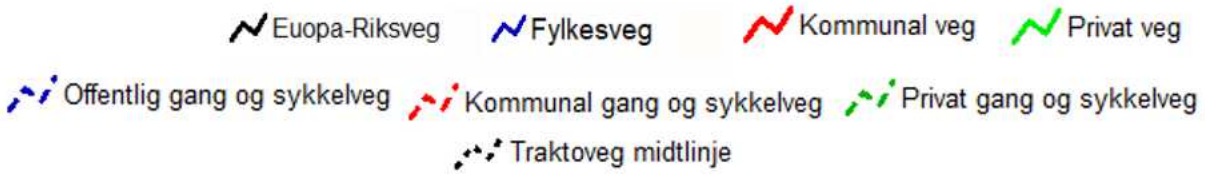
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Skjerm
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Felles avkjørsel
- Felles leke areal
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Veg
- Parkeringsplasser
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

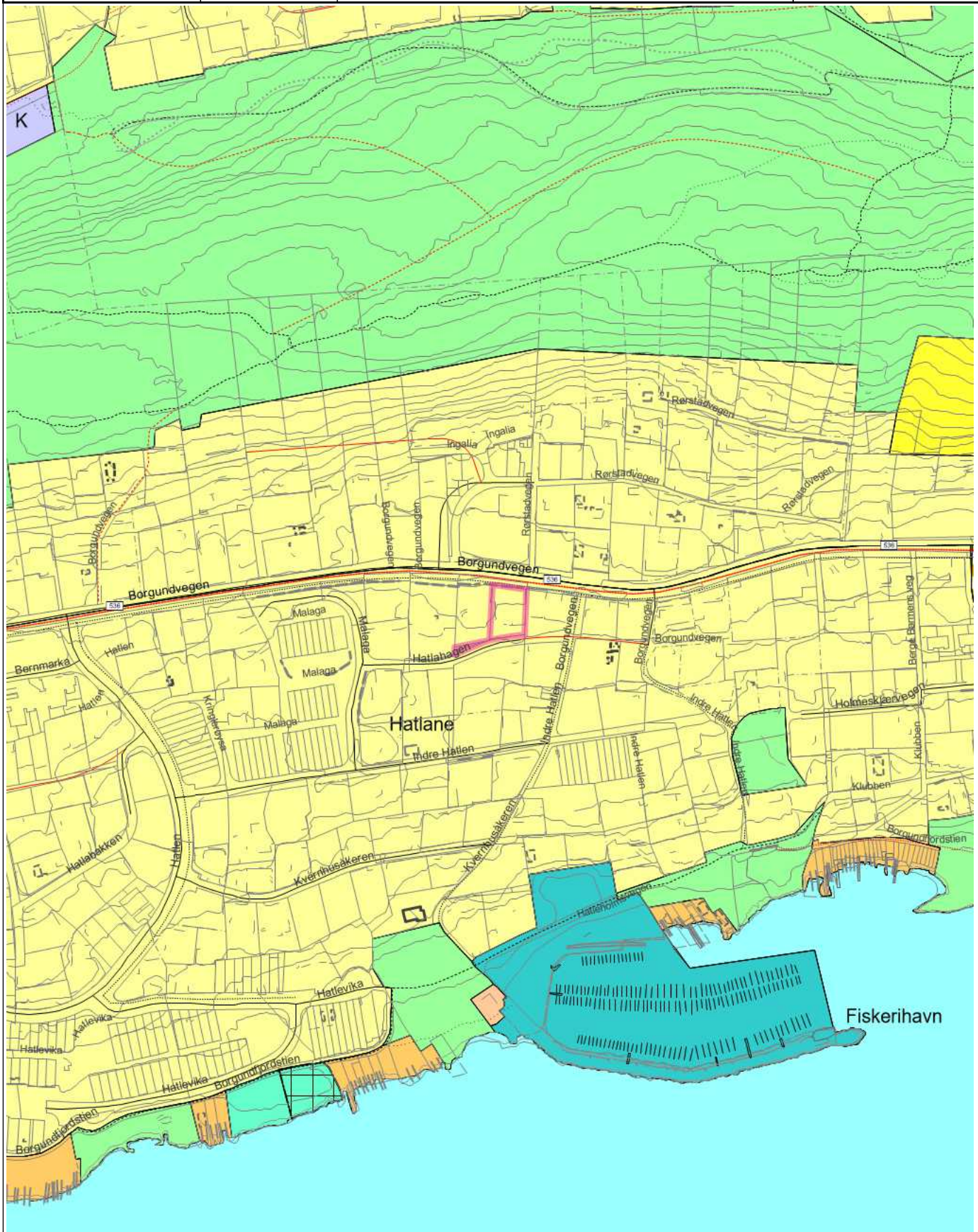
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Hatlahagen 13A 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

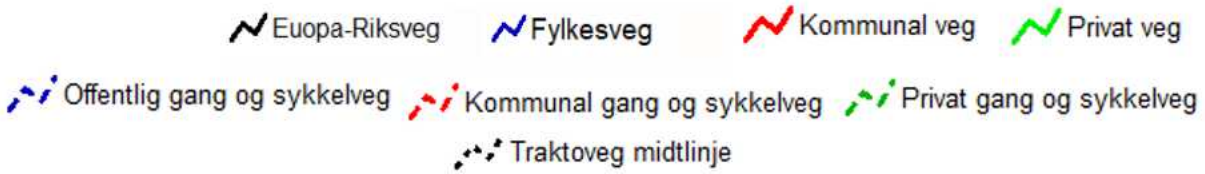
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

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 bil-oppstillingsplass 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 service-inngang. 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 bygnings-rådets 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.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 49, bnr. 7, snr. 2 i Ålesund
Adresse: Hatlahagen 13A, 6016 ÅLESUND
Onr. 313251209

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 871,-

Felleskostnader inkluderer: Husforsikring, sparing til vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr 871,-
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr

Forsikret i Frende Polisenr 868964 Forfall 20.06.25 Betalt 20.06.25

Andel felles gjeld kr. 0,- pr 20.11.25
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 5693,66 pr 20.11.25
Total formue kr. 17 924,50 pr 20.11.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Martin Ekroll

Adresse: Hatlahagen 11A

Telefon: 98052380

Fax:

E-post: ekroll.martin@gmail.com

Send svar til: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 20.11.25 / Ålesund

Maria Fjose

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsberetning for sameiet Hatlahagen 11/13, 2023

Det har i 2023 vært lite aktivitet i sameiet annet enn en dugnad og et årsmøte.

Avholdte møter:

- Årsmøte 15.mai 2023 - det ble valgt nytt styre for sameiet. Protokollen ble oppdatert og sendt til Brønnøysundregisteret i etterkant.

Vedlikehold:

- 24.04.23 var det dugnad - spyling av utside mur mot nord, spyling av platting på garasjetak og trapp. Det ble ryddet ugress og vekst langs veien bort mot postkassene.
- Seksjon 11B har malt fasade-delen sin.
- Gjort innkjøp av ny stor snøskuffe og ny gressklipper da forrige sluttet å fungere.

Annet:

- Ingen endringer av eiere.
- Videreført forsikringsavtale med Frende.

VEDTEKTER FOR SAMEIET Hatlahagen 11/13
Gnr. 49 Bnr. 7 Festenr. 0 Seksjonsnr 1-4

(Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.)

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

a) Sameiets navn er **Hatlahagen 11/13** og omfatter samtlige seksjoner på gnr. 49 bnr. 7 fnr. 0 i 1507 Ålesund kommune

b) Sameiet består av 4 seksjoner. med følgende eierandeler/-brøker:

Seksjon 1 – 108/340 deler; Seksjon 2 – 108/340 deler; Seksjon 3 – 62/340 deler; Seksjon 4 – 62/340 deler.

c) Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.

Seksjon 1 disponerer uteareal mot nordvest. Seksjon 2 disponerer uteareal mot nordøst. Seksjon 3 disponerer uteareal mot sørøst. Seksjon 4 disponerer uteareal mot sørvest.

Seksjon 1 har gangrett over uteareal til seksjon 4 for tilkomst til garasje/parkering.

Seksjon 2 har gangrett over uteareal til seksjon 3 for tilkomst til garasje/parkering.

Seksjon 3 har gangrett over uteareal til seksjon 2 for tilkomst til Borgundveien

Seksjon 4 har gangrett over uteareal til seksjon 1 for tilkomst til Borgundveien

d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

e) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

f) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameiestyre

a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av september måned.

b) Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.

c) Sameiemøtets myndighet og oppgaver:

- Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 2 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
- Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
- Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
- Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
- Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer.
- Styreleder velges av sameiermøtet.

d) Styrets myndighet og oppgaver:

- Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
- Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

(1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.

(2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal **revidert** regnskap legges frem for sameiermøtet.

- Sameiermøtet kan inngå ettårige og flerårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
- Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1f) og pkt. 2c), oppstår.

e) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.
- Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f) Om tvistemål i sameiet:

- Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

- Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn, der særskilte parkeringsplasser ikke er tinglyst. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
- Garasjen eies og disponeres av seksjon 1 og 2 som angitt i grunnbok og tinglysinger.
- For øvrig gjelder bestemmelsene i LOV-2017-06-16-65 Lov om eierseksjoner

Rekneskap 2024

Sameiget Hatlahagen 11-13 Organisasjonsnummer: 927 958 449

Resultat

Salgsinntekter*	32 904
Sum driftsinntekter	32 904
Varekostnad**	19382,00
Lønns kostnad	
Anne driftskostnad	
Sum driftskostnader	19 382,00
Driftsresultat	13 522,00

*Innbetaling på felleskonto i totalt 12 månadar

Seksjon 1 og 2 betaler 871 kr i månaden, og seksjon 3 og 4 betaler 500 kr.

**Frend forsikring 19371,00 + gebyr for konto 11,00

Protokoll

Dato og klokkeslett: torsdag 10.03.25 – kl. 20.00

ble det avholdt ordinært sameiermøte 2025 i Boligsameiet Hatlahagen 11/13

Sted: Hatlahagen 11A 6016, Ålesund

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valgt: Martin Ekroll

1.2 Valg av sekretær

Valgt: Johanne Angell

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt: Maria Fjosa

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Regnskapet for 2024 godkjennes.

3. Rapport fra styret for 2024

Styrets beretning fra året 2024 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Det er ingen godtgjørelser for styret.

5. Vedtekter

Sameiets vedtekter opprettholdes.

6. Andre saker

Dugnader

- Avtalt dugnad Mandag 28. April og Onsdag 30. April - Flere dugnader diskuteres ved behov.
- Plan: Male rekkverk mot øst, rekkverk mot vest og rekkverket på garasjetak. Martin kjøper maling (her trengs ekstra innbetaling). Rydde område med postkasser.

Vedlikeholdsplaner - rengjøring

- Takvask - Innhentet tilbud på vask for 17500,- og impregnering 9800,-. Enighet om å iverksette vask. Martin undersøker i etterkant av møte om behov for impregnering. Informasjon om en evt ekstra innbetaling for impregnering vil komme når info er innhentet.
- Vask av søppeldunker: Martin utarbeider en vedlikeholdsplan med rullering på månedlig ansvar. Hver enhet vil ha tot. tre mnd med ansvar i året. Enighet om å være flinkere å komprimere papp i dunkene.
- Undersøkes pris for kjøp av vannslangeruller.
- Undersøkes pris for rekkverk langs trapp sørside.

Tentativt årstall for vedlikeholdsplanlegging:

- Vurdere vask av fasade i 2025 avhengig av utseende
- Maling av fasade (2037)

Lader Elbil:

- Christina har innhentet tilbud for elbillader-alternativer, dette ble diskutert og stemt over. Stemt om det skal settes opp ladestolpe med mulighet for hver enhet å koble opp egen lader. 3 mot 1 for å ikke sette opp felles på sameiekontoen. Konklusjon: Om noen i sameie vil sette opp lader, står man selv ansvarlig for kostnader knyttet til lader og kabellegging. Om Christina og Trine ønsker en løsning hvor det er mest praktisk med den innerste parkeringsplassen, er det enighet om at parkeringsplassene kan tinglyses.

Økonomi

- Status sameiekonto pr 10.03.25 - 35457,-
- Forsikringsavtale til 01.06.25 og vil fornyes etter dette. Forventet pris 19371,-
- Viderfører samme innbetalinger til sameie: Seksjon 1 og 2 - 871, Seksjon 3 og 4 - 500,-. Overføring til kontonummer 1506.85.09227
- Gressklipper kjøpt i 2024 kommer på regnskap for 2025.

7. Valg

7.1 Valg av leder

Valgt: Martin Ekroll, 2 nye år

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgt: Maria Fjose, 2 nye år
Christina Øye 1 år igjen.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Rolle	**Navn**	**Adresse**
Leder	Martin Ekroll	Hatlahagen 13B, 6016 Ålesund
Styremedlem 1 (økonomi)	Maria Fjose	Hatlahagen 13A, 6016 Ålesund
Styremedlem 2	Christina Øye	Hatlahagen 11B, 6016 Ålesund

Martin Ekroll
Møteleder

Maria Fjose
Valgt av årsmøtet

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hatlahagen 13A, 6016 Ålesund
Gnr. 49, Bnr. 7, Snr. 2, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251209

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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