PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

INDRE HATLEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Situasjonskart

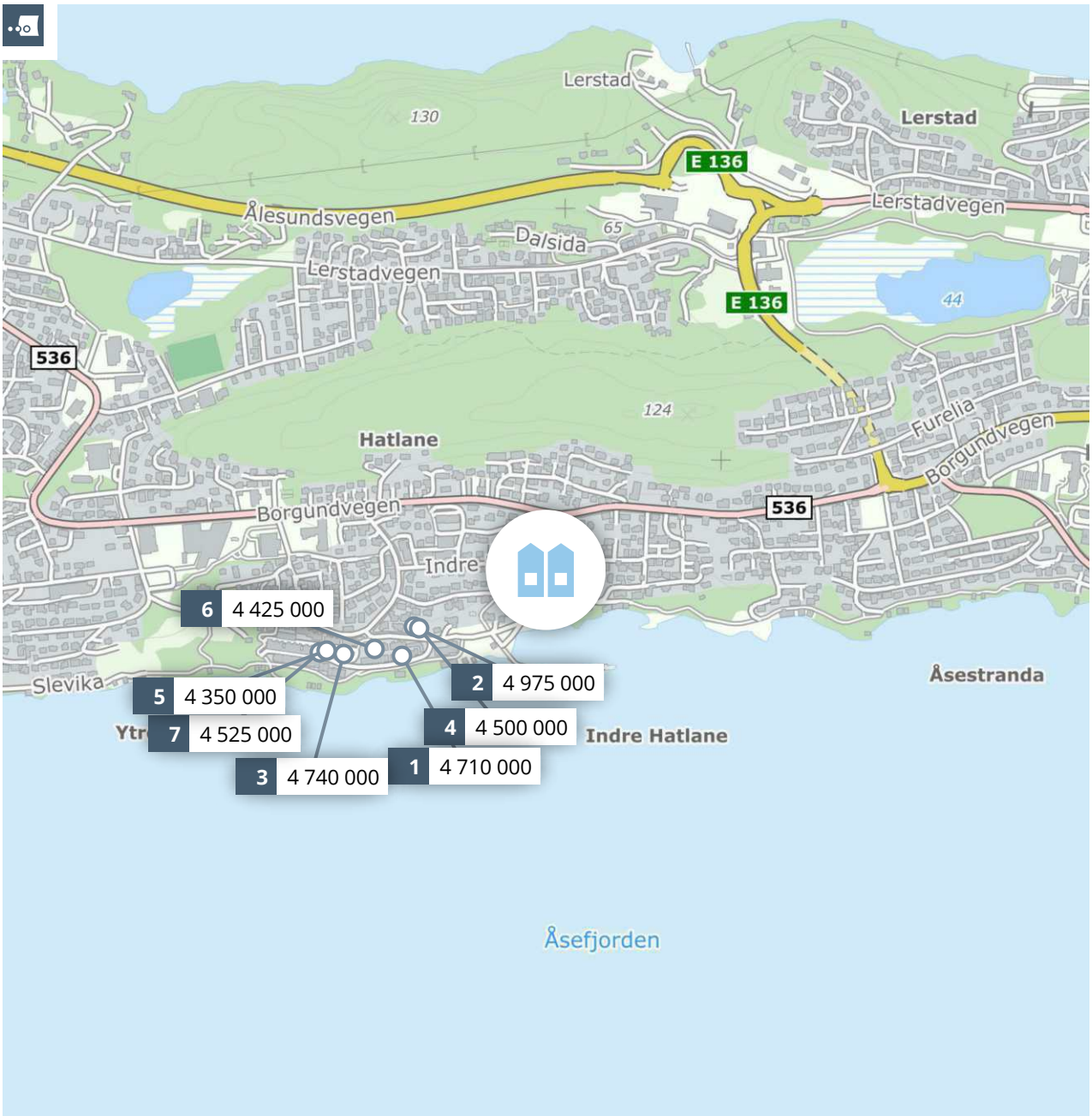
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

INDRE HATLEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 10.08.2026

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: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Indre Hatlen 36, 6016 ÅLESUND

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 49 BNR 370 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS ÅSESTRANDA

Verdivurdert til

5 100 000

-	5 100 000	34 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	150 m²	28 m²	28 m²	88 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hatlevika 32									
	119 m²	1980	140 m²	3 sov	15.05.2024	4 560 000	**4 710 000**	0	4 710 000	**39 580**
2	Hatlevika 7									
	119 m²	1981	170 m²	3 sov	20.05.2026	4 500 000	**4 975 000**	0	4 975 000	**41 807**
3	Hatlevika 68									
	111 m²	1982	138 m²	2 sov	25.02.2026	4 500 000	**4 740 000**	0	4 740 000	**42 703**
4	Hatlevika 11									
	119 m²	1981	181 m²	3 sov	07.01.2025	4 350 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**37 815**
5	Hatlevika 84									
	124 m²	1982	132 m²	3 sov	25.07.2022	4 490 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**35 081**
6	Hatlevika 4									
	111 m²	1980	190 m²	2 sov	11.02.2025	3 950 000	**4 425 000**	0	4 425 000	**39 865**
7	Hatlevika 86									
	112 m²	1982	144 m²	2 sov	19.08.2025	4 250 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**40 402**

Flott og velholdt endrekkehus med fin og usjenert beliggenhet i populært og barnevennlig område i Hatlane.

Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og utmerket turterreng. Her får man en pent opparbeidet tomt med fine, solrike og usjenerte uteområder, samt beplantning. Flott utsikt mot Åsefjorden og mektige Sunnmørsalper fra eiendommen. Garasje i garasjebygg på fellesområde, og biloppstillingsplasers utenfor boligen. Det foreligger eksklusiv bruksrett til østre del av fellesarealet hvor det her er oppført et påbygg som er en del av boligen.

1.etasje:
HTH kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Spurtplate på vegg bak vask og koketopp.

Helfliset bad. Innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning over og vegghengt skap. Utstyrt med toalett og dusjhjørne.

Praktisk vaskerom med malt betong på gulvet og tapetserte/malte vegger. Malte himlingsplater. Innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

2.etasje:
Helfliset bad fra 2014 med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning med nedfelt servant, høyskap og speil med belysning. Utstyrt med vegghengt toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte i dør.

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Lagt nytt laminatgulv i stue, gang, kjøkken og 1 av soverommene i 2023.
De fleste overflatene er nylig overflatebehandlet.

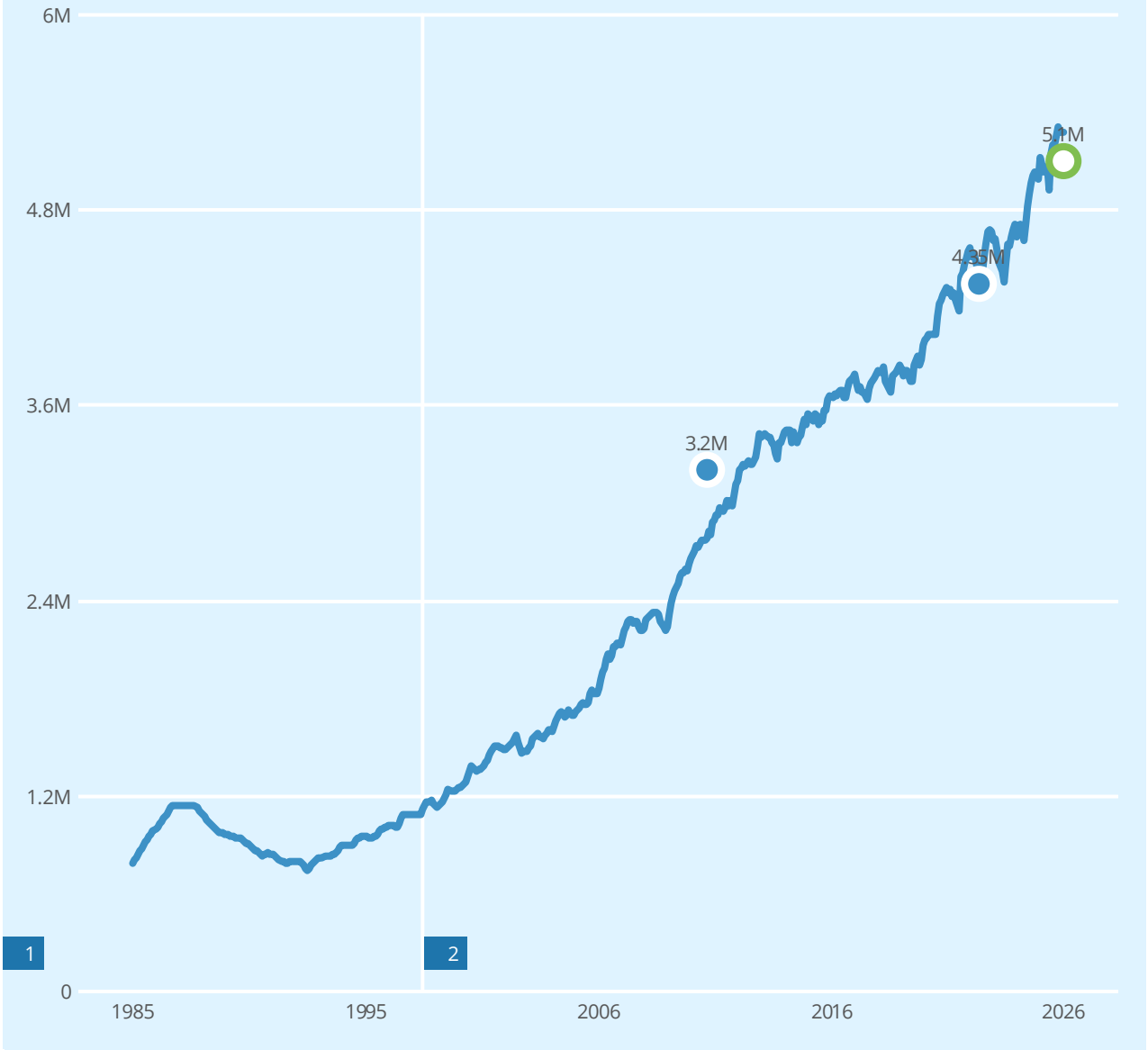
Inneholder:
1.etasje: Entré, vaskerom, gang, tv-stue, kjøkken, gang, stue, bad. Bod.
2.etasje: 4 soverom, bad, gang, bod.
Garasje.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.11.2022		22.11.2022	-	4 350 000	-	4 350 000	
28.09.2010	06.10.2010	04.11.2010	2 900 000	3 200 000	0	3 200 000	
25.03.1986		25.03.1986	-	9 125	-	9 125	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i ÅLESUND kommune nå

6
rekkehus til salgs

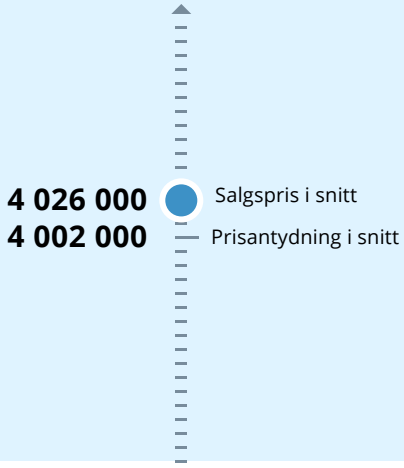


Annonsene har i snitt ligget ute i

43
dager

Rekkehus solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

14
rekkehus solgt

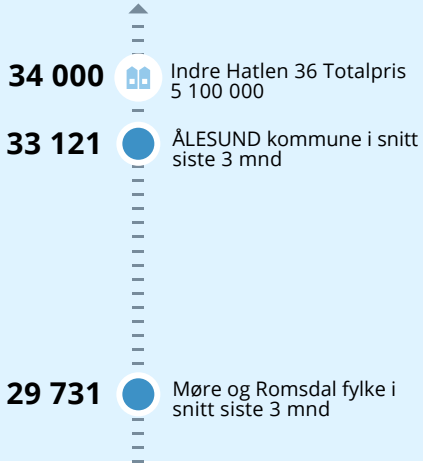


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Indre Hatlen 36 , 6016 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 49, bnr. 370

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2132 **Eiendomsverdi ref nr:** UR1484

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

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.

TTE Consult AS

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

Hvorfor velge oss?

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

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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Norsk takst

TTE CONSULT – EN DEL AV TRISTGRUPPEN

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus fra 1985 beliggende i Indre Hatlen på Åsestranda i Ålesund kommune. Boligen går over 2 plan med 1. og 2. etasje. Boligen har terrasser i tre både på øst og sørsiden i tilligg til veranda som har utgang både fra soverom i 2. etasje og utvendig trapp i tre fra 1. etasje. Boligen har i tillegg en større utebod mot øst i tilknytning til boligen samt tilgang til garasje i rekke like ved. Boligen har jevnlig blitt vedlikeholdt og oppgradert og fremstår med normal standard, men kjøper må påregne oppgraderinger/vedlikehold på enkelte bygningsdeler, spesielt våtrom, som følge av alder og slitasje.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet manglende sikker tilkomst. Det er takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. På tilbygget er det sperrekonstruksjon av tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg er fra 90-tallet. Vinduer i 2 etg er byttet i 2021, bortsett fra vindu på bad i 2 etg, som er fra ca 2014 ref eier. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Malt tredør ved inngang til vaskerom. Det er ukjent alder på inngangsdører. Balkongdør i 2 etg er fra 2021, balkongdør i tv stue er fra 90-tallet, mens balkongdør i stue 1 etg er fra byggeår ref dato på produkt. Det er platting med utgang fra stue på ca 63 m2. Plattingen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og gjerde/levegg i malt tre. Plattingen er delvis overbygget med spotter i himling. Det er veranda med utgang fra soverom i 2 etg på ca 12m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre. Det er platting med utgang fra tv-stue og vaskerom på ca 13m2. Plattingen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre. Det er utvendig trapp i tre mellom platting 1 etg og veranda 2 etg. Rekkverk i malt tre. Bod på ca. 13 m2 i tilknytning til boligen. Boden har støpt gulv, antatt isolerte kledde vegger og himling. Innlagt strøm, vinduer og boddør. Montert flere skap på vegg. God oppbevaringsplass. Anbefaler kjøper å montere ventil på vegg selv om det er luftespalte i vinduene. Noe avskalling av maling på gulvet. Bod er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Lagt nytt laminatgulv i stue, gang, kjøkken og 1 av soverommene i 2023. De fleste overflatene er nylig overflatebehandlet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. i 1 etg er det plate av betong. Det er målt høydeforskjell på ca 11mm igjennom gang og 2 soverom i 2 etg. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløper i malt tre. Trappen ble pusset ned og malt i 2023. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflater:
Det er flis på gulv, flis på vegger og malt panel i himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett, og dusjhjørne. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt avtrekksvifte. Sluk er av eldre type, plastsluk eller tilsvarende.

Vaskerom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflater:
Det er malt betong på gulv, tapetserte/malte vegger og malte himlingsplater. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Rommet har kun naturlig avtrekk tilknyttet felles ventilasjonsanlegg. Sluk er av eldre type, plastsluk eller tilsvarende.

Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave om at det er etablert smøremembran i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, speil med lys, veggmontert toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er montert sprutplate på vegg bak vask og koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Besiktiget i rørskap. Det ble etablert nye rør til bad i 2 etg i 2014. Rørskapet er plassert i vaskerom i 1 etg. Resterende rørføringer er fra byggeår. Hovedinntak og stoppekrane er plassert i skap under vask på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er en smartbereder. Det er sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gang i 1 etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1985. Det er ukjent type drenering. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tomten er flatt opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel/biloppstillingsplass og treplattinger på øst og sør side, diverse beplantning. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Det som i dag er bad i 1 etg et på byggemeldte tegninger tegnet inn som bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumenter i kommunen som viser at dette er omsøkt.
I 2 etg er bad slått sammen med toalettrom, og det er etablert 1 ekstra soverom. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Deler av tilbygget mot øst ligger på GNR/BNR 49/371. Det foreligger en eksklusiv bruksrett av denne delen.
Det foreligger ikke midlertid brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg.

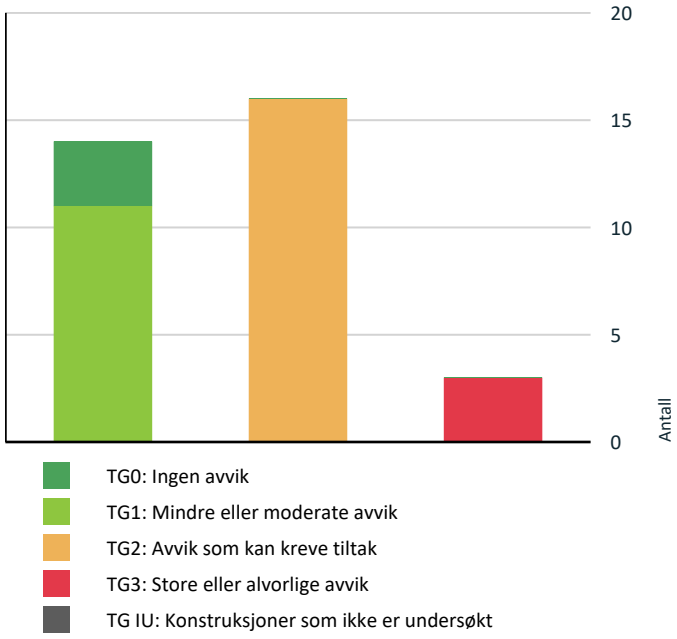
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger for dette objektet

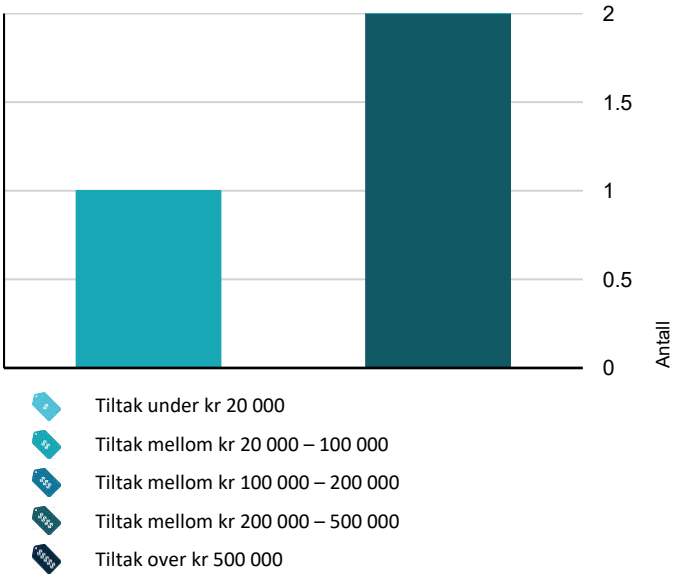
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1985

Kommentar
Ref ambita

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Installert el-bil lader. Arbeid utført av EL-24
2023	Modernisering	Trappen ble pusset ned, malt og oljet. Arbeid utført av eier
2024	Modernisering	Stue, liten gang og kjøkken pusset opp. Det ble lagt nytt kjøkken fra HTH, fjernet strietapet og paneltak, samt etablert gipsplater med listefri overgang. Det er lagt nytt laminatgulv og installert spotter i tak. Arbeid utført av eier. Det elektriske utført av EL 24
2024	Modernisering	Gangen ble malt (både fliser og vegger) og hovedsoverom. Arbeid utført av eier
2023	Modernisering	Barnerommet ble pusset opp med helsparkling av vegger, nytt laminatgulv og malt tak. Arbeid utført av eier
2025	Modernisering	Gjestesoverom og soverom/kontor ble malt. Arbeid utført av eier
2025	Modernisering	Terrassen ble beiset. Arbeid utført av eier
2026	Modernisering	Fronter på vaskerom ble malt. Arbeid utført av eier
2025	Modernisering	Installert smart varmtvannsbereder. Arbeid utført av eier med bistand av fagfolk
2026	Modernisering	Installert ny termostat på bad i 2. etasje, samt ny dimmer i fang 2. etasje. Arbeid utført av El-24
2026	Modernisering	Nytt toalett i 2. etasje. Installert juni 2026 av Fagrør. Faktura i boligmappa.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet manglende sikker tilkomst.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Merk: Eier har vasket og fjernet mose fra tak i etterkant av befaringen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taknedløp fra hovedtak er avsluttet på taktekkingen til tilbygg/inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Taknedløpet bør føres helt ned til bakken eller til egnet avløp for å unngå at vann ledes ut på taktekkingen til tilbygget. Dagens løsning kan føre til økt fuktbelastning og skade på taktekking og underliggende konstruksjoner.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Det er registrert oppsrukket, værslitte og løse bord i overgang mellom hoveddel og tilbygg mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør gjennomføres vedlikehold og utskifting av oppsprukne, værslitte og løse bord i overgang mellom hoveddel og tilbygg mot øst, for å hindre ytterligere forringelse av kledningen og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. På tilbygget er det sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe antydning til kondensdannelse i undertaket like ved det gamle utkoblede loftsviften.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre kondensdannelse i undertaket, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller isolasjonen i området rundt den gamle, frakoblede loftsviften. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og muggdannelse i takkonstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i tilbygg er fra 90-tallet. Vinduer i 2 etg er byttet i 2021, bortsett fra vindu på bad i 2 etg, som er fra ca 2014 ref eier.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Malt tredør ved inngang til vaskerom.
Det er ukjent alder på inngangsdører. Balkongdør i 2 etg er fra 2021, balkongdør i tv stue er fra 90-tallet, mens balkongdør i stue 1 etg er fra byggeår ref dato på produkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ukjent om beslaget under balkongdøren i 2 etg er ført opp i beslagsporet under dørterskelen. Der er fuget i underkanten av dørstokken, og fuge har begynt å sprekke/tørke ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør kontrolleres om beslaget under balkongdøren i 2. etasje er korrekt montert i beslagsporet under dørterskelen, og det anbefales å utbedre eller erstatte uttørket og sprukket fuge. Mangelfullt beslag eller utett fuge kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan gi skader på bygningsdeler og økt behov for vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er platting med utgang fra stue på ca 63 m2. Plattingen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og gjerde/levegg i malt tre. Plattingen er delvis overbygget med spotter i himling.
Det er veranda med utgang fra soverom i 2 etg på ca 12m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre.
Det er platting med utgang fra tv-stue og vaskerom på ca 13m2. Plattingen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre.
Merk: Eier skal male/overflatebehandle rekkverk/gjerder før salg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Beslaget i overgang mellom dekke og vegg har for lite fall bort fra fasaden.
Det er ikke etablert tilstrekkelig med gjennomlufting i himlingen under veranda i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Beslaget i overgang mellom dekke og vegg bør utbedres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra fasaden, for å unngå vanninntrenging og fuktskader på veggkonstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig gjennomlufting i himlingen under verandaen i 2. etasje for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til råteskader og redusert konstruksjonens levetid.







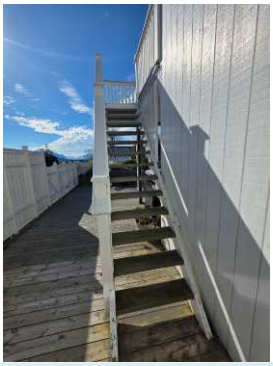


TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i tre mellom platting 1 etg og veranda 2 etg. Rekkverk i malt tre.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Lagt nytt laminatgulv i stue, gang, kjøkken og 1 av soverommene i 2023.
De fleste overflatene er nylig overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kortskjøt på laminatgulv er sklidd i fra mellom kjøkken og gang. Dette skyldes at gulvet er lagt sammenhengende mellom rommen, uten at det er avdelt med overgangslist.
Det er registrert sprekker i fliser i gang, og stedvis noe bomlyd.
Det er en fuktskade i himlingsplater på det ene soverommet i 2 etg.
Skaden sammer sannynsynligvis fra en eldre lekkasje, da det er ingen tegn til lekkasje på loft, og det gis ingen utslag på fukt ved overflatesøk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres overgangslist mellom kjøkken og gang for å sikre at laminatgulvet holdes på plass og for å unngå ytterligere forskyvning eller skade på gulvet. Sprekker i fliser og bomlyd bør utbedres for å forhindre videre skade og redusere risikoen for at fliser løsner eller får økt slitasje over tid. Fuktskade i himlingsplater på soverom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, for å unngå risiko for skjulte fuktskader eller muggdannelse som kan påvirke inneklimaet negativt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. i 1 etg er det plate av betong.
Merk: Det er målt høydeforskjell på ca 20mm igjennom stue, gang og kjøkken i 1 etg.
Det er målt høydeforskjell på ca 11mm igjennom gang og 2 soverom i 2 etg.

Vurdering av avvik:

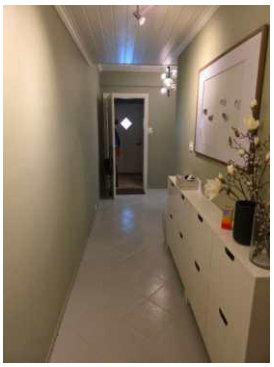
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på ca 21mm i gang i 1 etg.

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.

Høydeforskjellene bør utbedres dersom de medfører ulemper for bruk eller innredning, eller dersom det er tegn til videre bevegelse i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering, samt risiko for videre skjevheter eller følgeskader på gulv og vegger.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert rennemerker fra vann ned langs pipen i 1 etg.
Dette er ikke synlig i 2 etg og på loft, da pipen er innkasset i 2 etg, og isolert/innebygget på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier har vært på taket og festet toppen av pipehatten i etterkant av befaringen. De har ikke oppdaget noe vannmerker på pipen i etterkant. Dette bør overvåkes over tid for å se at det ikke kommer inn fukt/vann. Dersom problemet vedvarer må det gjennomføres tiltak.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløper i malt tre. Trappen ble pusset ned og malt i 2023.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:

Overflater:
Det er malt betong på gulv, tapetserte/malte vegger og malte himlingsplater. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Rommet har kun naturlig avtrekk tilknyttet felles ventilasjonsanlegg, det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, plastsluk eller tilsvarende. Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt på gulvet, og det er ikke etablert mansjett med klemring rundt sluk. Det er registrert sprekker og utettheter flere plasser ved tettesjikt på gulv og på vegg, noe som gjør at tettesjikter i våtrommet er vurdert til å ikke fungere.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er skader / mangler ved tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt, utskifting av sluk og forbedring av ventilasjon og tilluft, for å oppnå tilfredsstillende funksjon og sikkerhet etter dagens krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det betydelig risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, lekkasjer og følgeskader som kan medføre store utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtende vegg til våtsone fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:

Overflater:
Det er flis på gulv, flis på vegger og malt panel i himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett, og dusjhjørne.

Vurdering:
Rommet har avtrekk via elektrisk styrt avtrekksvifte, det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, plastsluk eller tilsvarende. Nerdre rad med flis på veggen mot tv-stue er sprukket opp, og veggen buler. Dette skyldes en lekkasje fra dusjsonen.
Det er registrert sprekker og utettheter flere plasser ved tettesjikt på gulv og på vegg, noe som gjør at tettesjikter i våtrommet er vurdert til å ikke fungere.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er skader / mangler ved tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må totalrenoveres for å sikre tilfredsstillende tettesjikt og funksjon etter dagens krav.

Dersom dette ikke utføres, vil det være betydelig risiko for vannskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre store kostnader og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtende vegg til våtsone fra tv-stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er påvist fuktskader i veggen som følge av utett våtrom. Omfanget av skaden er ikke kjent. Det bør påregnes noe skade i andre vegger også, som tilstøter våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
• Badet/våtsonen står foran utbedring

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader, samt utbedring av påviste skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og potensiell spredning til tilstøtende vegger.
Kostnadsestimat gjelder undersøkelse/partiell utbedring

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall på gulvet i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet (mindre enn 1:100).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fliser med bomlyd bør overvåkes, og utbedring bør vurderes dersom disse løsner, for å unngå ytterligere skade på gulvet. Det bør vurderes alternative tiltak som for eksempel montere vannstoppesensor ved dørterskel i rommet. Dette for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Manglende høydeforskjell ved dørterskel kan medføre økt fare for vannlekkasje ut av våtrommet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave om at det er etablert smøremembran i rommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon fra utførelse på membran/tettesjikt. Dette var et krav da våtrommet ble oppført. Som følge av at det ikke foreligger dokumentasjon tar undertegnede forbehold om at det kan være feil/mangelfull utførelse ved membran/tettesjikt i våtrommet, som ikke er synlig ved besiktigelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført, noe som medfører økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, speil med lys, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe skader på nedre del av baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadene på nedre del av baderomsinnredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og unngå økt risiko for fuktskader eller redusert funksjon.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte i dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilluftspalte under døren er for liten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilluftspalten under døren bør økes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. For liten tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller muggdannelse.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtende vegg til våtsone i gang/trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Dette er ikke noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er montert sprutplate av frostet glass på vegg bak vask og koketopp.
Merk: Anbefaler at det innstalleres vannstoppesensor under vask og oppvaskmaskin på kjøkken i boligen. Dette for å redusere skadeomfang på tilliggende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje.
Eier har montert nye sprutplater på vegg og utbedret skade i benkeplate i etterkant av befaringen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Besiktiget i rørskap.
Det ble etablert nye rør til bad i 2 etg i 2014. Rørskapet er plassert i vaskerom i 1 etg. Resterende rørføringer er fra byggeår. Hovedinntak og stoppekrane er plassert i skap under vask på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder for kobber rør.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er en smartbereder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gang i 1 etg.

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.
   1985

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 ble utført en utvidet elkontroll av anlegget i 2022, hvor avvik ble rettet.
   Arbeid utført i nåværende eiers eietid er dokumentert med samsvarseklæringer som ligger på boligmappa.no.

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

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1985. Det er ukjent type drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt. Konsekvensen av eldre og ukjent drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flatt opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel/biloppstillingsplass og treplattinger på øst og sør side, diverse beplantning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Iht. tidligere salgsoppgaver

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

Beskrivelse
Enkel garasje i rekke oppført med asfaltert dekke, stenderverksskonstruksjon med liggende trekledning, flat takkonstruksjon tekket med papp, enkel vippeport i tre. Garasjen fremstå med lav standard, og det må påregnes vedlikehold og oppgradering i årene som kommer. Registrert div. råteskader på kledning. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet

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

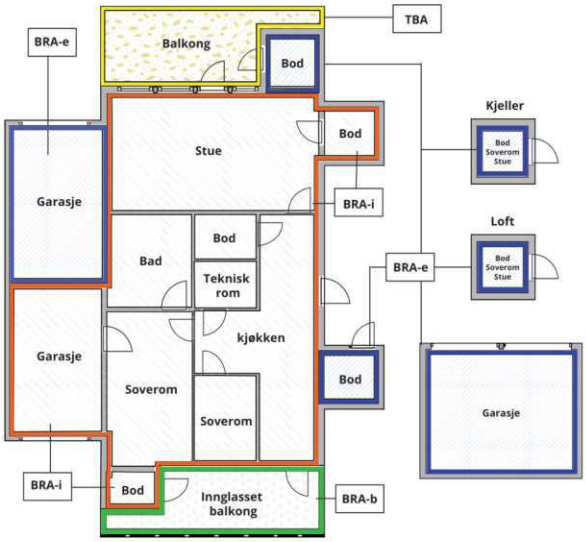
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	89	13		102	76
2 Etasje	61			61	12
SUM	**150**	**13**			**88**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, vaskerom, gang, tv-stue, kjøkken, gang 2, stue, bad	Bod	
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det som i dag er bad i 1 etg et på byggemeldte tegninger tegnet inn som bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumenter i kommunen som viser at dette er omsøkt.
I 2 etg er bad slått sammen med toalettrom, og det er etablert 1 ekstra soverom. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Deler av tilbygget mot øst ligger på GNR/BNR 49/371. Det foreligger en eksklusiv bruksrett av denne delen.
Det foreligger ikke midlertid brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker har utført div arbeid på det elektriske anlegger. Se samsvarseklæringer på boligmappa.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se kommentar under Byggetegninger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke mottatt tegninger for dette objektet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Martine Skrede Os	Kunde
	Espen Geving	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	49	370		0	160 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Indre Hatlen 36

Hjemmelshaver
Bye Benjamin Trulssen, Os Martine Skrede

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset er beliggende i Indre Hatlen på Hatlane/ Åsestranda i Ålesund kommune. Kort vei til flere barnehager i området, samt gangavstand til barneskolen i Hatlane. Gangavstand også til dagligvarebutikk i Hatlane samt til busstopp. Området for øvrig består for det meste av tilsvarende boliger og eneboliger. Ca. 8 km til Ålesund sentrum med alle sine sentrumsfunksjoner og ca. 4 km til Thon kjøpesenter med alle sine fasiliteter. Flotte turmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er flatt opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel/biloppstillingsplass og treplattinger på øst og sør side, diverse beplantning

Tinglyste/andre forhold

1/8 andel i fellesareal i Gnr/Bnr: 49/372 og 49/373

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunal info	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.06.2026	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/UR1484

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.
313260077

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Skrede Os	Benjamin Trulssen Bye

Gateadresse
Indre Hatlen 36

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Bad i 1. etasje er klar for oppussing. Viser for øvrig til tilstandsrapport.

Document reference: 313260077

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i 2. etasje i 2014. Toalettrom og bad ble slått sammen.
Arbeid utført av	Nordstrand Bademiljø VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra tilstandsrapport da vi kjøpte: Det er opplyst i dokumentasjon fra utførende via sjekkliste at det er etablert Takodryl vinylmembran på gulvet og smurt membran på Wedi våtromsplater.

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble etablert nye rør (rør i rør) til bad i 2. etasje i 2014. Rørskap plassert på vaskerommet.
Arbeid utført av	Nordstrand Bademiljø VVS AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekk i flis på bad i 1. etasje. Her ble det registrert fukt i vegg som følge av utett våtrom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en gammel fuktflekk i taket på ene soverommet. Denne stammer antageligvis fra før det ble lagt nytt tak i 2005 av tidligere eier. Takstmann har ikke registrert noe fukt der nå. Garasjen har lav standard og er kun blitt brukt som oppbevaring for hageredskap. Se tilstandsrapport.

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

Beskrivelse	Vi har sett noen gamle rennemerker på pipen i 1. etasje. Rennemerkene kan ha en sammenheng med at pipehatten/pipetrekket har vært løst. Pipehatten vil bli festet før overtakelse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekk i flis på baderomsgulvet i 1. etasje. Takstmann fant sprekker i flis på gang også. Dette gulvet er skjevt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe maur på terrassen. Ikke utover det som anses som normalt, og det har ikke vært til sjenanse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har tidligere observert skjeggkre og det ble da opprettet en forsikringssak. Pelias gjennomførte behandling ved utlegging av gift. Vi har ikke observert skjeggkre etter dette.

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	Elkontroll utført mars 2022. Alle avvik ble da korrigert, inkl. renovert sikringsskap. All dokumentasjon ligger i boligmappen.
Arbeid utført av	EL-24

Document reference: 313260077

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elkontroll utført i mars 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installerte elbil-lader i 2023.

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

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 faglært

Beskrivelse: Det ble lagt nytt tak i 2005. Det antas at arbeidet ble utført av faglært. Viser for øvrig til tilstandsrapport.

Arbeid utført av: Vet ikke

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

Beskrivelse: Toalettrom og bad i 2. etasje har blitt slått sammen. Tv-stuen og boden er påbygg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Bad i 1. etasje er tegnet inn som bod. Tv-stuen og boden er påbygg. Viser for øvrig til tilstandsrapporten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra kjøp i 2022, samt tilstandsrapport fra salg i 2026. Skaderapport fra Fremtind/Peilas fra 2026.

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: Det medfølger fellesareal delt mellom 8 rekkehus. Fellesareal plen/hage vest for rekkehusene og fellesareal garasjeområde øst. Deler av tilbygget mot øst ligger på fellesareal. Kommunen har godkjent dette i vedtak fra 1998, og vi har skriftlig avtale med de andre deleierne. Avtalen ligger i boligmappa.

Document reference: 313260077

Tilleggskommentar

Viser for øvrig til tilstandsrapporten.

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: 313260077

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Skrede Os	0e8fd4ed89de31bfdb8ba147656f8f85b470e2f3	30.06.2026 07:36:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benjamin Trulssen Bye	1d385ccbaf71ef0b6d36ed5866691194b02bf244	30.06.2026 08:08:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260077

- → 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

Indre Hatlen 36

Nabolaget Indre Hatlen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hatlane skole (1-10 kl.) 460 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	15 min 1.3 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	7 min 4.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	9 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rørstadvegen Totalt 15 ulike linjer	4 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	23 min

BARNEHAGER

Ratvikåsen barnehage (2-5 år) 28 barn	16 min 1.3 km
Ratvika barnehage (1-5 år) 77 barn	19 min 1.7 km
Lerstad barnehage (1-5 år) 42 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hatlane	13 min
Rema 1000 Gåseid	19 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	7 min
Sjukehusapoteket Ålesund	21 min
Stormoa Vinmonopol	7 min

SPORT

Røykeritomta balløkke	6 min
Tennisbanene - balløkke	9 min
Sprek365 Lerstad	5 min
Family Sports Club Moa	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

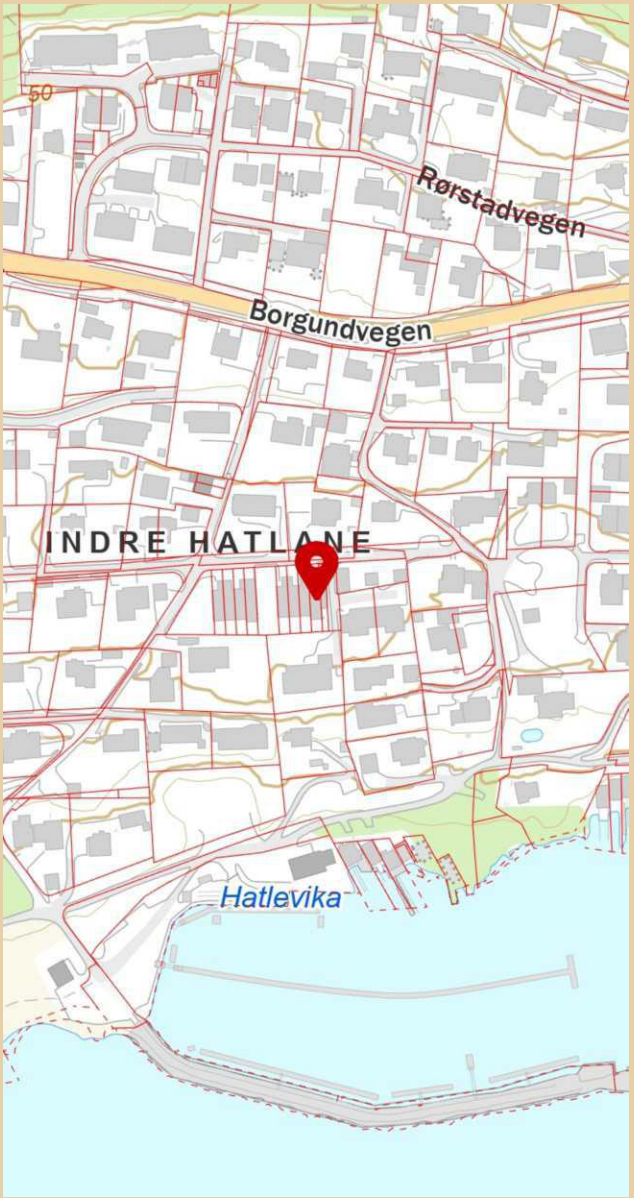
Gateparkering
Lett 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse **Indre Hatlen 36, 6016 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **13.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321355**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10130689**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **370**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **273,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **258,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 775 kWh**

Indre Hatlen 36, 6016 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Indre Hatlen 36, 6016 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

--

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hatlane, 6017 Åsestranda		49	1	Hus nr. 48

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Bolig i rekke	2.2.82	dato 25.3.82	sak 145/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Westrebygg A/S	6017 Åsestranda	41909

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestplan A/S	Keiser Wilhelmsgt. 22, Ålesund	22590

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Westre	6017 Åsestranda	41909

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Fullføring av gjenstående rekkehus.

Dette arbeid må være fullført innen 1.12.86

Ålesund den 6.11.85

bygningssjef

Kjell Fjærtoft

Sendes:

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

Jan Hansen
avd. ing.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

06/OKT/2010

ARKIV

Finn Gulbrandsen jr.
Indre Hatlen 36

6016 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	OA/09/1879-7/ 49/370	05.10.2010

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.:	0507
Adresse:	Gnr. 49 Bnr. 370	Indre Hatlen 36	
Søknad av:	22.05,2009		
Tiltakets art:	Veranda med utvendig trapp		
Tiltakshaver:	Finn Gulbrandsen		
Ansvarlig søker:	samme		
Byggetillatelse:	24.06.2009, del.sak nr. 483/09		
Igangsettingstillatelse	24.06.2009		

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat 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 § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

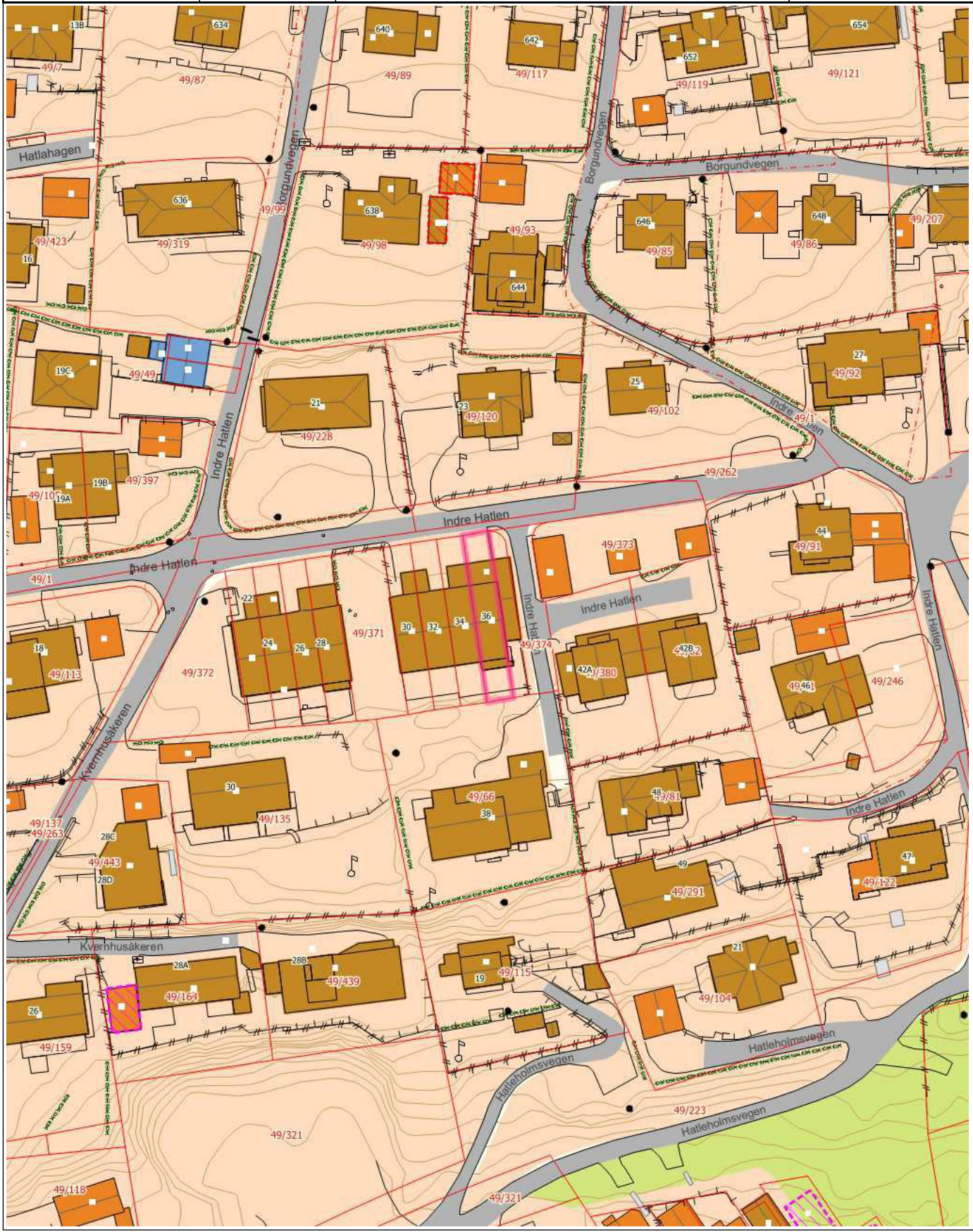
Ole Andersen
avdelingsingeniør

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Indre Hatlen 36 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

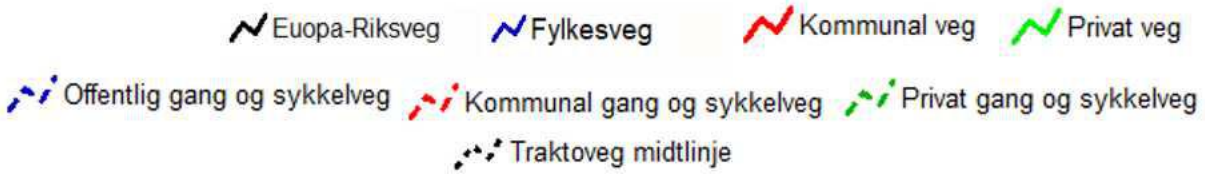
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

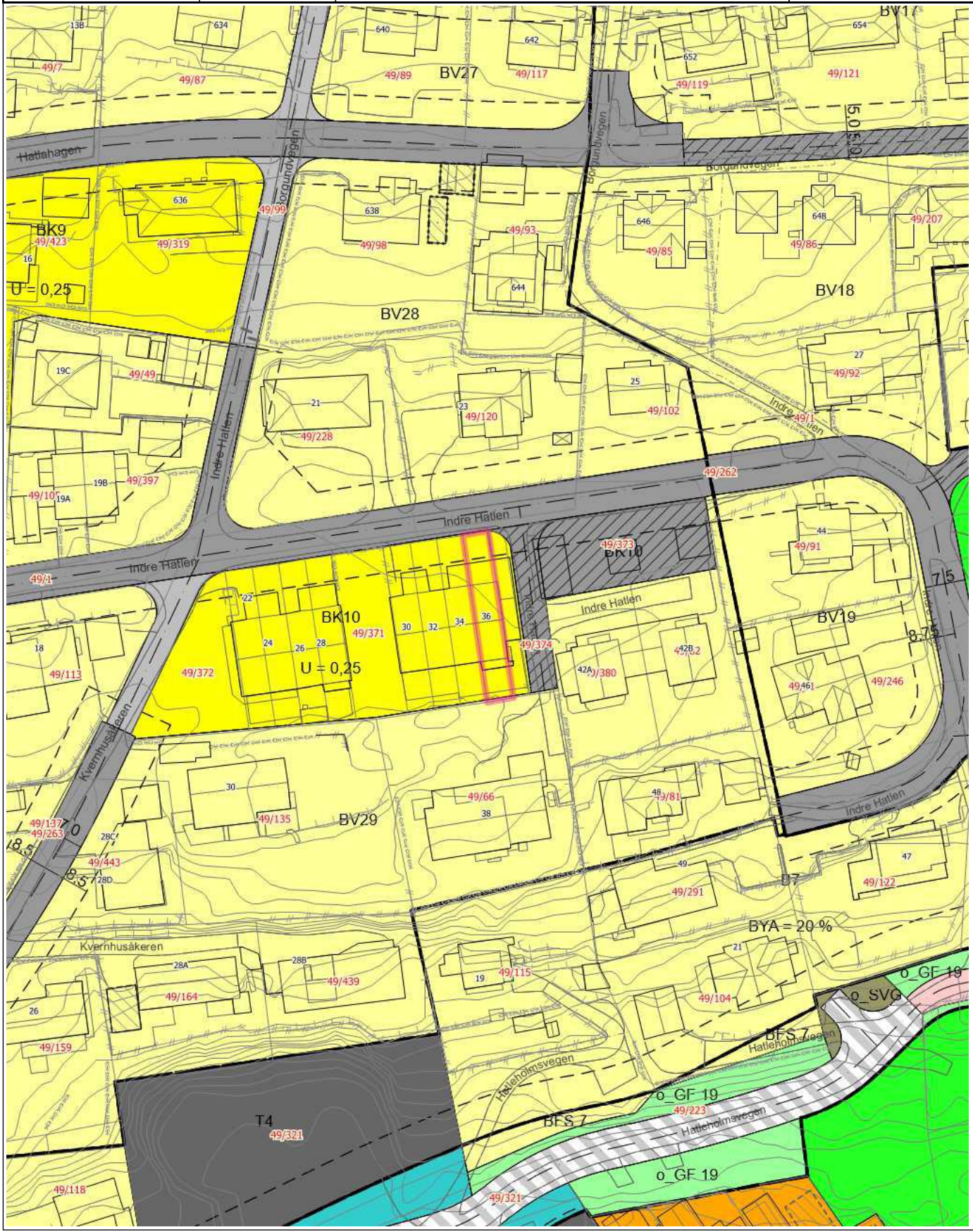
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Indre Hatlen 36 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

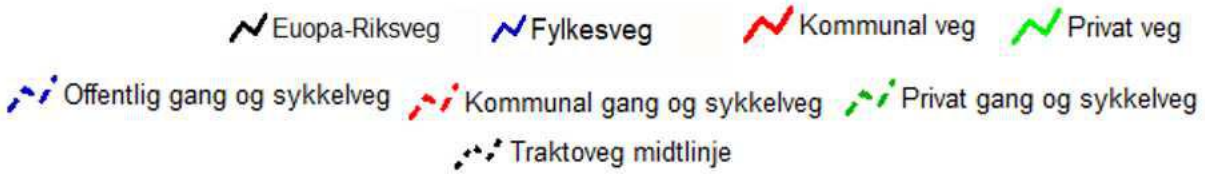
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Friområde
- Småbåthavn
- 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	

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.

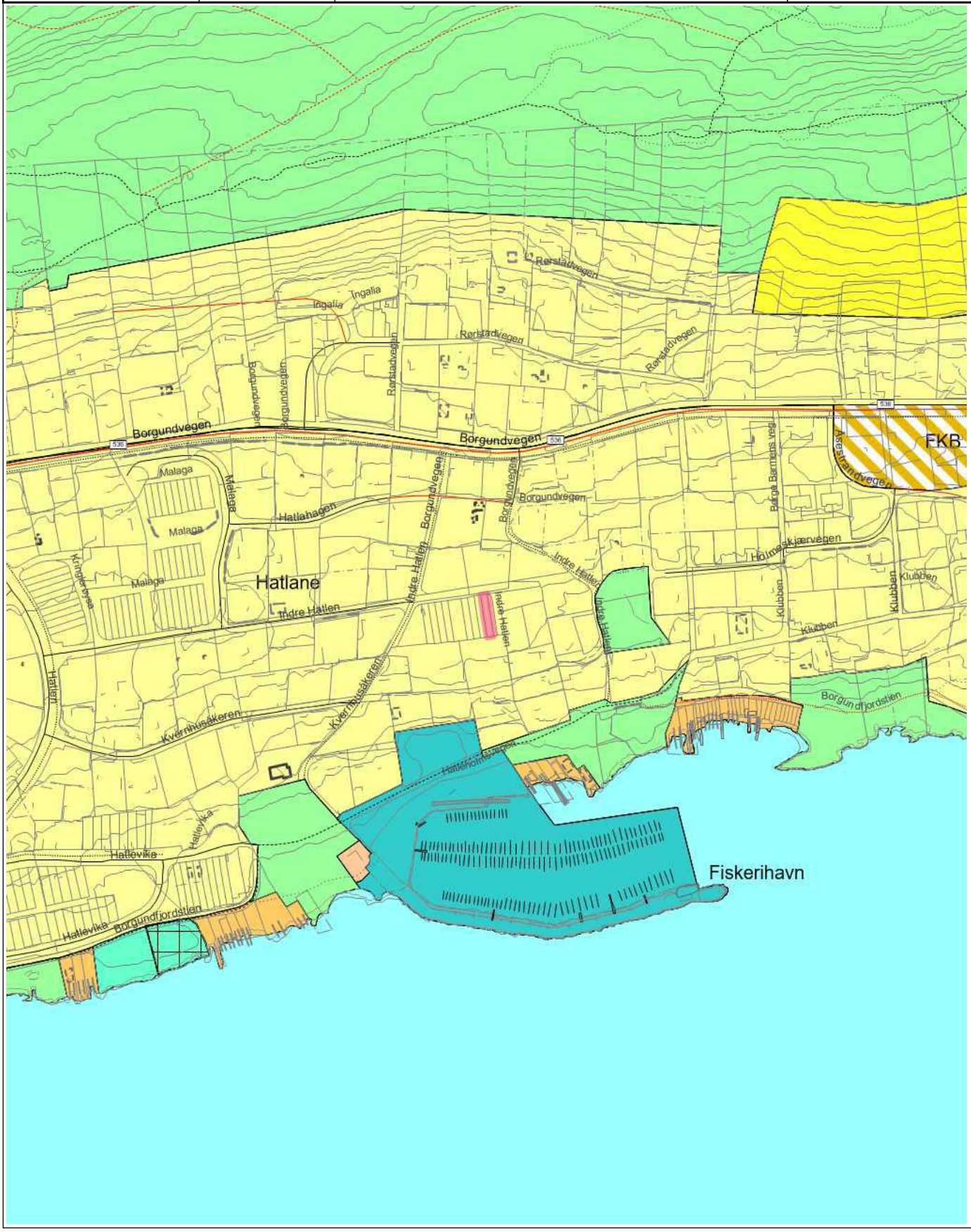
I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Indre Hatlen 36 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

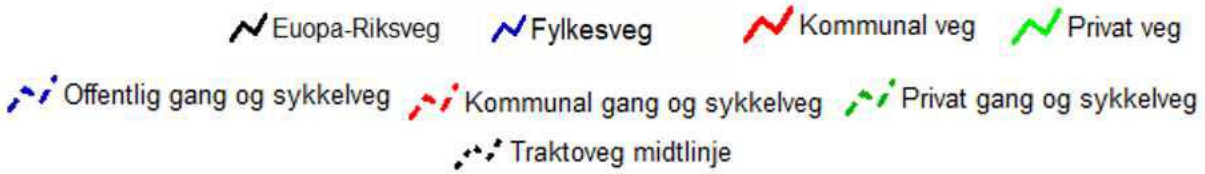
Målestokk
1:4000



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
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



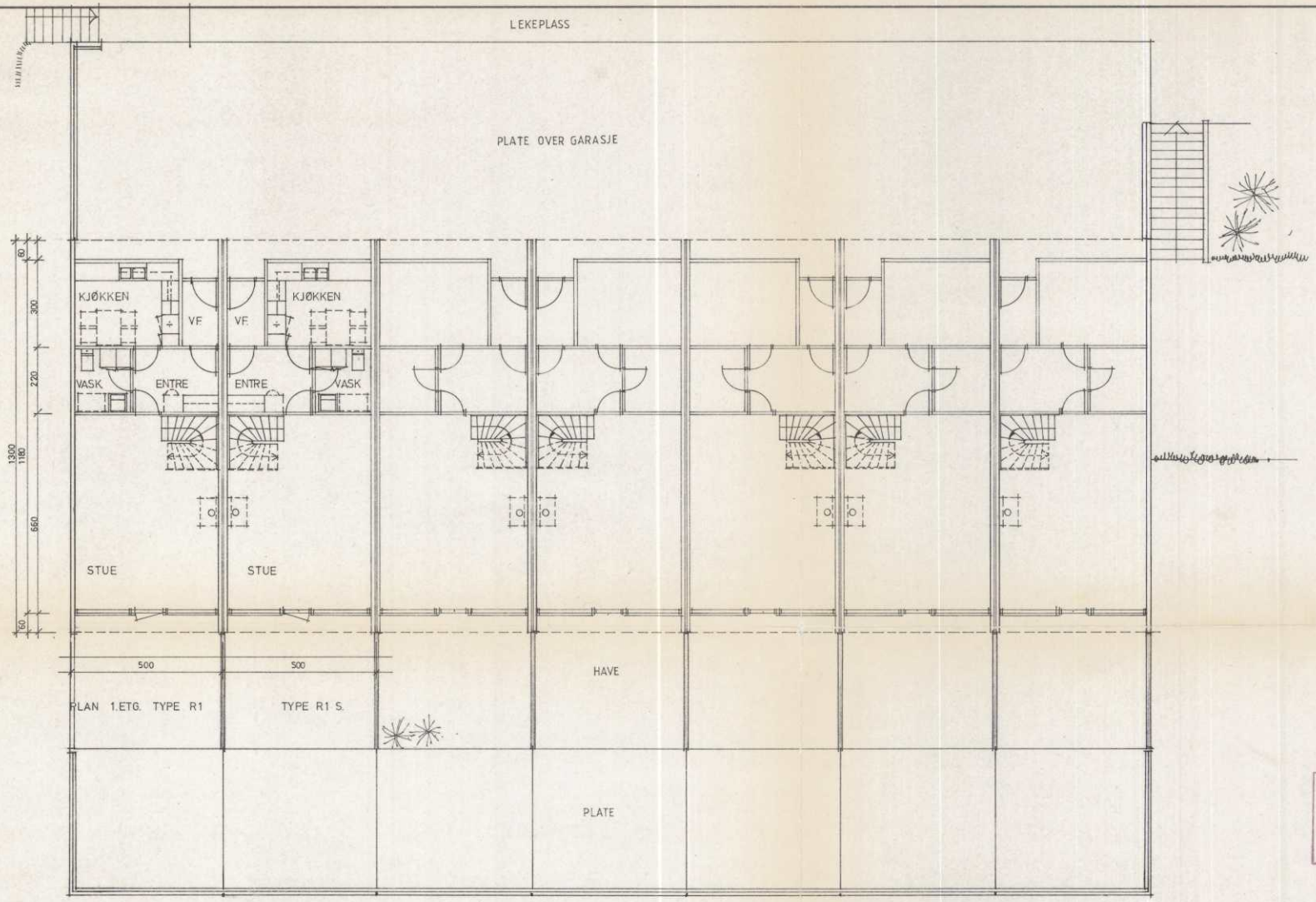
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygninga-
råd/del.sak nr.....
dat.....

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 145 dat. 25-3-82

TEKNISK ETAT
Mott.
Arr. nr. 49/par 1

GARASJEBLOKK

Rev.	Ant.	Sak - Sign - Dato

HATLANE SYD
FELT BK 8
WESTREBYGG AS.

boligtype R1, R1 S
plan 1.etg.

Tegn.		Mål	1/100
Ark.	P.S.AASEN	Dato	24.5.1982

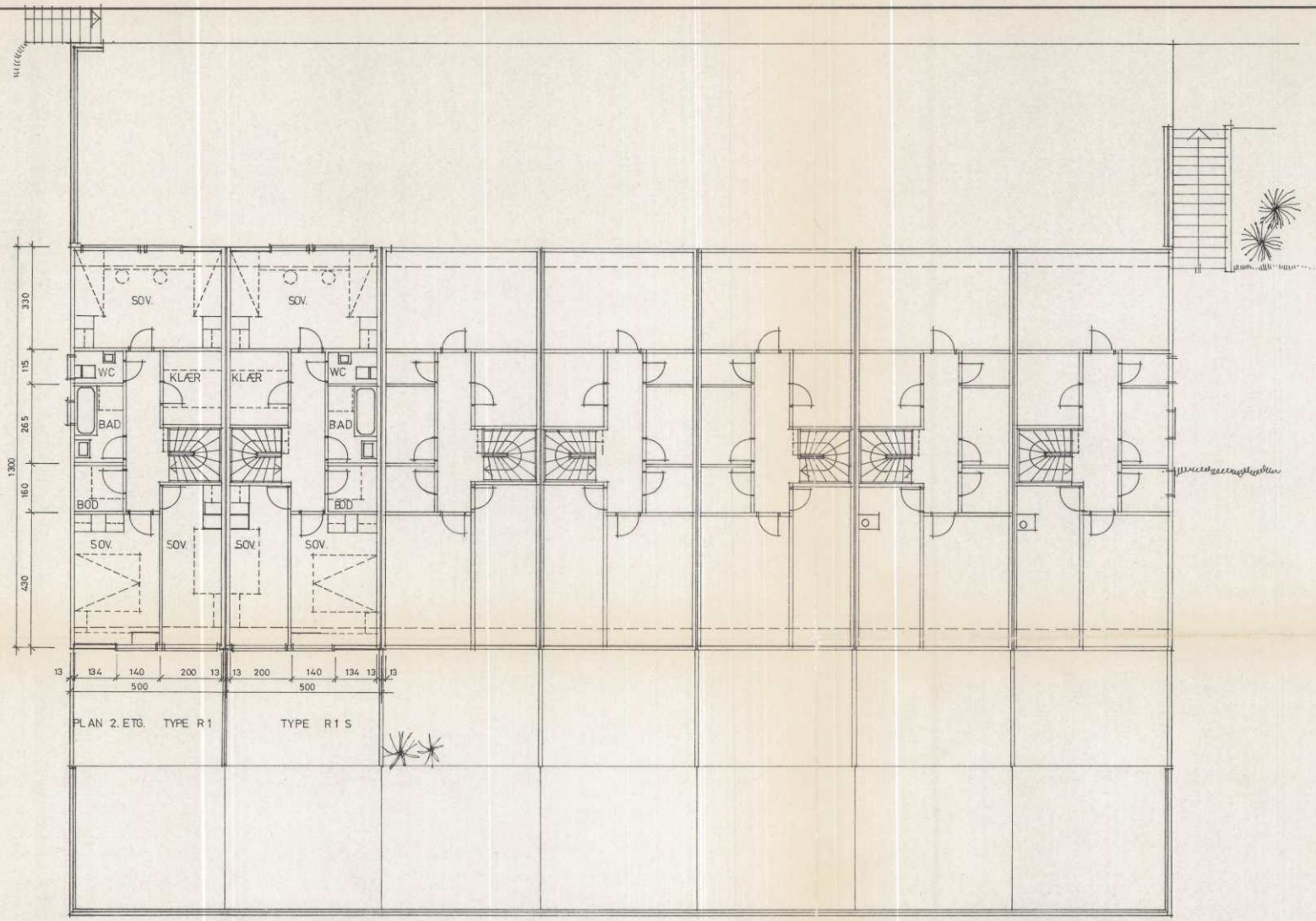
VESTPLAN AS

ARKITEKTER MNAL
PER SVEIN AASEN
KJELL PETER FET
OSKAR NORDERVAL

1DUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND
TLF. (071) 22 590 *

6230 SYKKYLVEN
TLF. (071) 51 647

Sak nr.	Tegn. nr.	Rev.



ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del.sak nr.....
dat.....

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 146 dat. 25-3-82

TEKNISK ETAT
Mott. 2-4 JUL 1982
Arb. nr. 49/part

GARASJEBLOKK

Rev.	Ant.	Sak - Sign - Dato

HATLANE SYD
FELT BK 8
WESTREBYGG A.S.

boligtype R1, R1 S
plan 2.etg.

Tegn:		Mål:	1:100
Ark.	PS. AASEN	Dato	24.5.1982

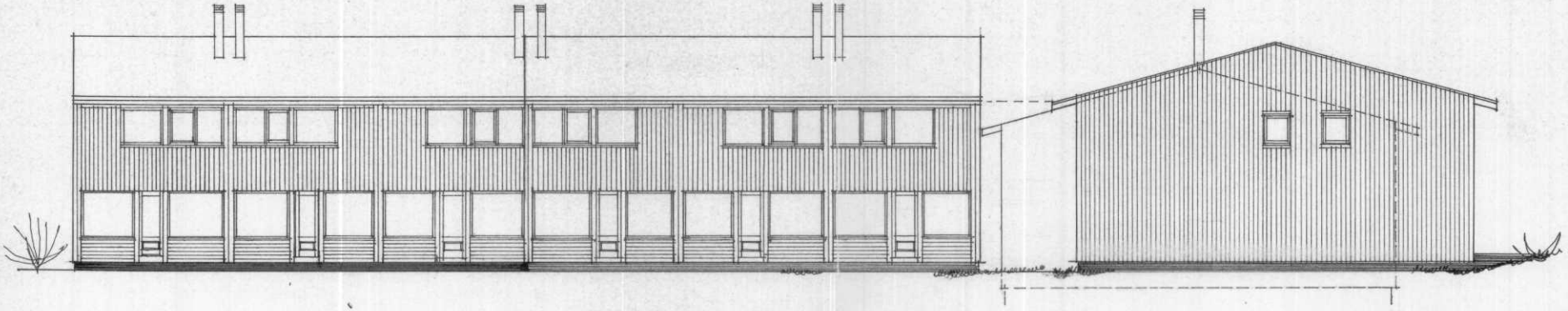
VESTPLAN AS

ARKITEKTER MNAL
PER SVEIN AASEN
KJELL PETER FET
OSKAR NORDERVAL

IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND
TLF. (071) 22 590 *

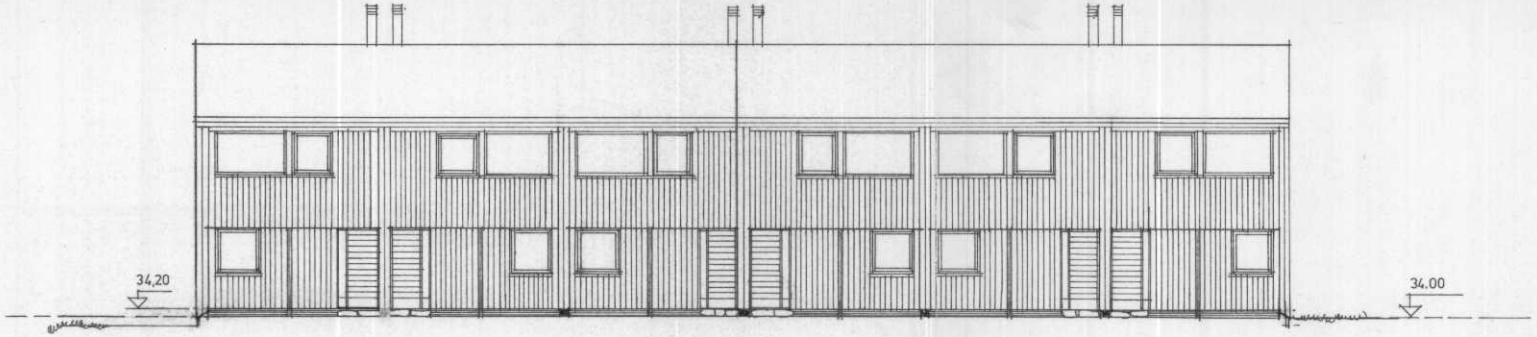
6230 SYKKYLVEN
TLF. (071) 51 647

Sak nr.	Tegn. nr.	Rev.



VESTRE REKKE MOT VEG 23, FASADE MOT SYD.

FASADE ÖST. (MOT VEST: SPEILVENDT.)
FASADE TEGNET FOR ÖSTRE REKKE (TILSV. FOR VESTRE)



VESTRE REKKE, FASADE MOT VEG 23. FASADE MOT GANGVEG (NORD.)

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del. sak nr. .....
dat. .....

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr 145 dat. 26-3-92
30-12-92

Rev.	Ant.	Sak.-Sign.-Dato

HATLANE SYD
FELT BK 8
WESTREBYGG AS

boligtype R1, R1 S

fasader

Tegn.		Mål	
Ark.		Dato	

VESTPLAN AS

ARKITEKTER MNAL
PER SVEIN AASEN
KJELL PETER FET
OSKAR NORDERVAL

IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND
TLF. (071) 22 590 *

6230 SYKKYLVEN
TLF. (071) 51 647

Sak nr.	Tegn. nr.	Rev.

aarlon

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:
Indre Hatlen 36, 6016 Ålesund
Gnr. 49, Bnr. 370, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260077

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@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.
