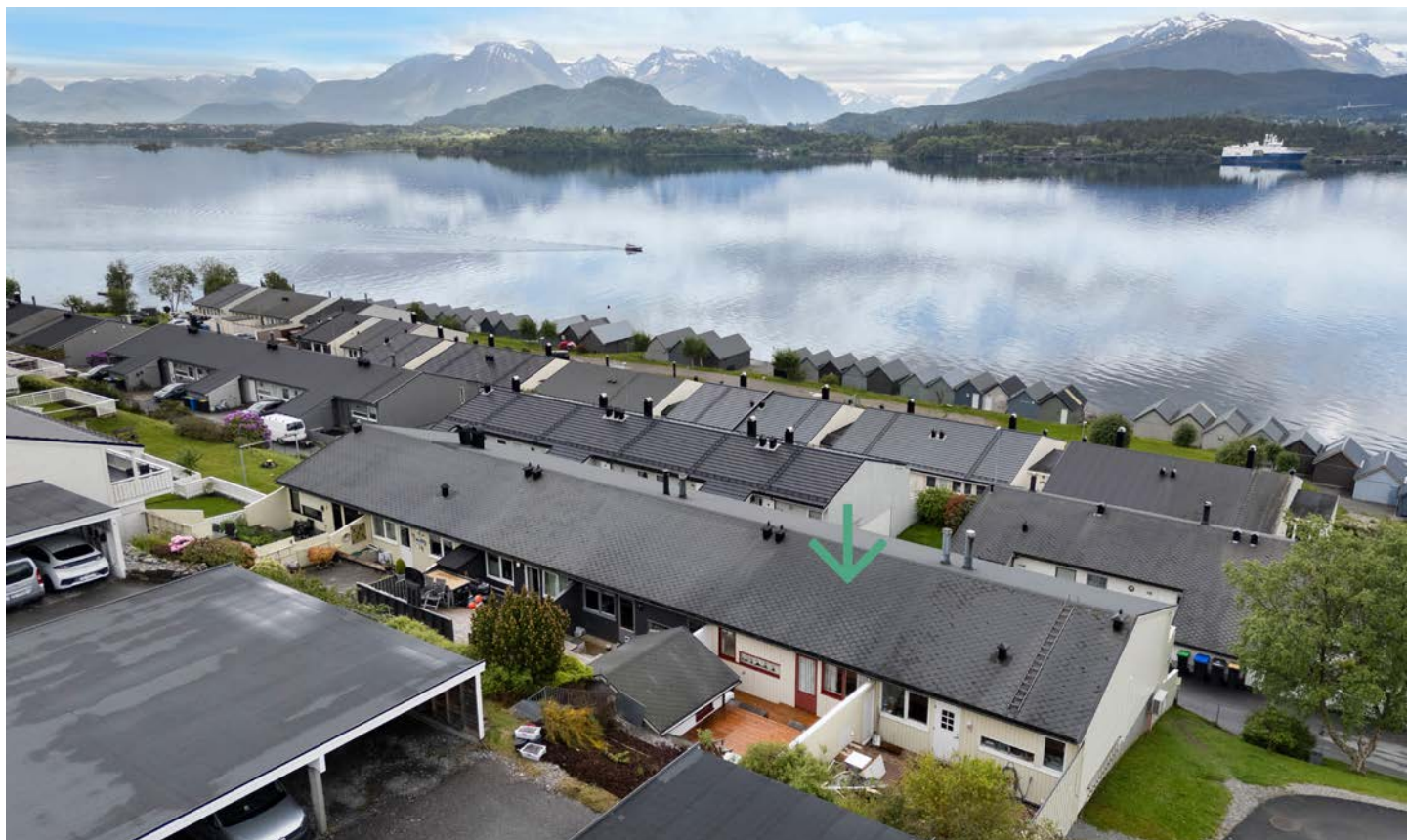


# Hatlevika 120

ÅLESUND | HATLANE

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 119/125 kvm  
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Hatlevika 120

**Innholdsrikt rekkehus med 3 soverom og nydelig utsikt mot Sunnmørsalpene | Carport i fellesanlegg**

Adresse	Hatlevika 120 6016 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
BRA-i/BRA Total	119/125 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1981
Soverom	3

Velkommen til Hatlevika 120 - Et innholdsrikt rekkehus fra 1981 med flott beliggenhet i etablert og populært boligområde i Ålesund. Boligen går over to plan og inneholder vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom og 3 boder i første etasje. I andre etasje er det stue, kjøkken og soverom. Fra stuen er det utgang til veranda og terrasse mot sør med vakker utsikt. Boligen har også carport på fellesareal.

Fra boligen er man i umiddelbar nærhet til det aller meste. Flotte turstier og sjøen er minutters gange unna. Dagligvarebutikk, skole og idrettshall har en gåavstand på under 10 minutter. Hatlane er et meget attraktivt boligområde i Ålesund, der man bor nærme både sentrum og Moa.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
928 06 440 / ole@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	28
Plantegning	48
Vedlegg	51
Budgivning	143

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Hatlevika 120, som er en del av Hatlane syd boligområde i Ålesund. Boligen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Området er kjent for sin attraktive beliggenhet og har få ledige boligtomter. Boligen har fri utsikt mot sjøen og Sunnmørsfjella mot sør, samt utsikt mot sørvest fra andre etasje.

Området er godt tilrettelagt med offentlig transport, med bussholdeplasser innen 0,5 km og tilgang til 16 ulike linjer. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger 23 minutters kjøring unna, og det er kort avstand til dagligvarebutikker som Kiwi Hatlane og Rema 1000 Gåseid.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Hatlane skole (0,7 km) og Steinerskolen Ålesund (0,9 km). Det finnes også flere barnehager i området, som Ratvikåsen barnehage (1 km) og Åse barnehage (2,7 km).

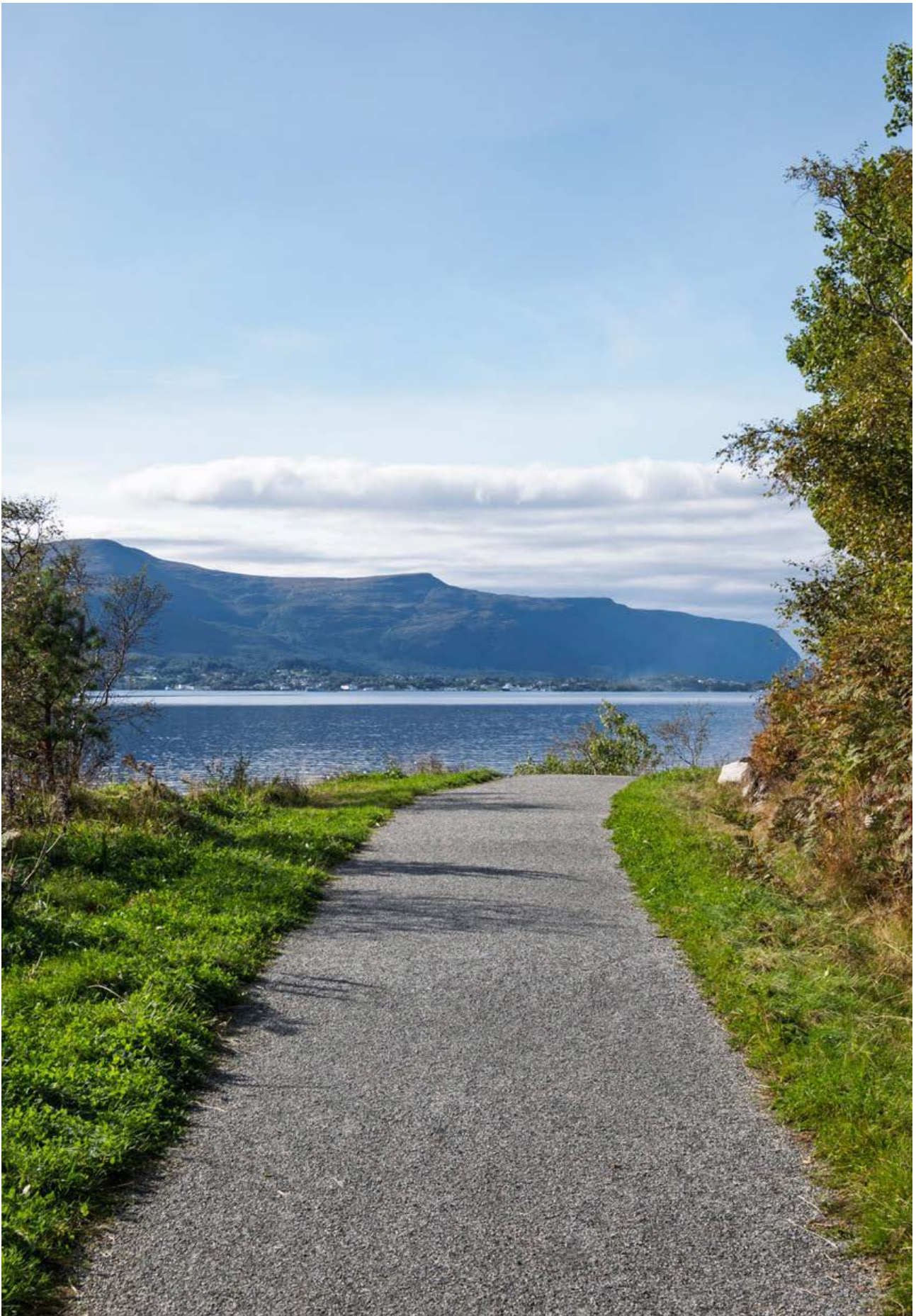
Nabolaget er vurdert som familievennlig og trygt, og det er gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter, inkludert balløkker og treningssentre som Aksla Stadion, Sporty Ratvika, Sunnmøre Padel og Family Sports Club Moa. Boligen ligger et steinkast fra den populære Fjordstien som strekker seg fra Furmyra til Bogneset. Denne brukes også flittig som skolevei for barneskoleelever.

## ADKOMST

Eiendommen Hatlevika 120 ligger i Ålesund kommune, i boligområdet Hatlane syd. Hovedadkomst til eiendommen er fra sør, med mulighet for adkomst også fra nord. Det er carportanlegg med parkering på nordsiden av eiendommen. Adkomst skjer via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





I nærheten finner man blant annet Borgundfjordstien. Dette er en tursti som går langs Borgundfjorden, mellom Bogneset og sykehuset i Ålesund.



Stien er ca. 3,5 km lang, derav 2 km mellom Bogneset og småbåthamna i Hatlevika, og 1,5 km videre til krysset mellom Borgundfjordvegen og Svartskjervegen like nedenfor sykehuset



Fjordstien ble ferdig i 2021, og den er et populært turmål



Hatlane skole flyttet inn i et helt nytt bygg i september 2013. Her er det over 9000 kvadratmeter å boltre seg på, og et flott uteområde med de fleste fasiliteter



Aksla IL har rundt 900 aktive utøvere fordelt på cirka 500 fotballspillere og 400 håndballspillere. I Ratvika disponerer Aksla IL eget idrettsanlegg med klubbhus, én 11-er kunstgressbane og to 7-er baner som stod ferdig oppgradert i 2021

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Hatlevika 120, 6016 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

2-0121/26

### SELGER

Geir Terje Bjørlykke

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 48, bruksnummer 160, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Gårdsnummer 48, bruksnummer 135, sameietye realsameie, ideell andel 3/333.

Gårdsnummer 48, bruksnummer 136, sameietye realsameie, ideell andel 3/333.

Gårdsnummer 48, bruksnummer 137, sameietye realsameie, ideell andel 3/333.

Gårdsnummer 49, bruksnummer 226, sameietye realsameie, ideell andel 3/333.

i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Rekkehus

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter E.

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 den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### STRØMFORBRUK

Selger har ikke opplyst årlig strømforbruk da han har bodd der alene og tidvis er mye bortreist. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Boligens totale strømforbruk er beregnet til 28 368 kWh per år, basert på normert klima. Dette tilsvarer et forbruk på 238,38 kWh/m<sup>2</sup> per år i lokalt klima og 251,85 kWh/m<sup>2</sup> per år i normert klima.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

### TOMT

Eiet tomt på 126.9 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Det er støpt felles trapp med nabo til hovedinngang mot sør fra underetasje. Forstøtningsmur i betong med trerekkeverk oppå mot vei sør. Det er støpt platting på på areal foran inngangspartiet med et blomsterbed mot rekkverk. På nordsiden er der bygget treplatting i to nivåer med bod bygget sammen med nabo øst. Barket skråning mot nord. Lav murkant av naturstein med støpt trapp fra platting. Det er montert en ståltrapp i skråning for adkomst til parkering/garasjer.

I tillegg medfølger følgende andeler i realsameie (fellesarealer):

KNR: 1508 GNR: 48 BNR: 135 IDEELL: 3/333 - 6 638,9 kvm

KNR: 1508 GNR: 48 BNR: 136 IDEELL: 3/333 - 4 081,3 kvm

KNR: 1508 GNR: 48 BNR: 137 IDEELL: 3/333 - 2 063,5 kvm

KNR: 1508 GNR: 49 BNR: 226 IDEELL: 3/333 - 929,2 kvm

Flere av fellesarealene er godt egnet for aktiviteter som fotball og aking.

Opplyste tomtareal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

## SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 29.05.2026 utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

## BYGGEÅR

1981

## BYGEMÅTE

Rekkehuset er oppført over to etasjer i 1981 og fremstår i stor grad som originalt fra byggeåret.

Byggegrunnen er ukjent, men antas å være løsmasser av tykk morene. Fundamenteringen består av en støpt plate på grunn.

Grunnmuren er av betong og er plassert i bakkant av boligen, hvor det er boder og vaskerom. På innsiden av grunnmuren er det montert sandwichelementer.

Dreneringen er fra byggeåret og av en ukjent type.

Ytterveggene er fra byggeåret og har en ukjent konstruksjon, antatt å være sandwichelementer. Kledningen er vurdert som godt vedlikeholdt. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et undertak av sponplater. Mellom første etasje og kryp loftet er det en ferdigisolert sandwichelementkonstruksjon. Det er ikke lagt gulv på kryp loftet.

Taket er tekket med pappshingel fra 2004, som ble lagt oppå den opprinnelige pappshingelen fra byggeåret. Takrenner og nedløp er av metall og ført ned i rør i bakken.

Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag.

Vinduene har malte trekarmner og 2-lags isolerglass. Ytterdørene er fra byggeåret, hvor hovedytterdøren er en malt tredør med utskiftet trepanel på utsiden. Balkongdørene er malte tredører med isolerglass.

Boligen har en utvidet balkong mot sør, bygget i en trekonstruksjon på bærende tresøyler og tredragere med et tredekke. Rakkverket er et malt trekkverk med stående trekledning og håndlist. Det er også forstøtningsmurer i betong mot gatenivået på sørsiden.

En bod, bygget sammen med naboen, er oppført i en murkonstruksjon mot vest og nord, som er pusset og malt både utvendig og innvendig. Mot naboen er det en vegg med trekledning. Bodene har en støpt plate på grunn og en takkonstruksjon av tresperrer med taktro og pappshingel.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

##### Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det anbefales generelt ikke å legge et nytt lag med takshingel direkte oppå et eksisterende lag med shingel eller takbelegg, da det kan svekke takkonstruksjonen og skjule eventuelle skader, men det påpekes også at det er mange som velger denne løsningen. Enkelte produsenter kan tilby teknisk godkjenning for å legge ett lag ny shingel oppå eksisterende pappshingel, men det er ikke mottatt dokumentasjon på type shingel og at 2 lag er godkjent.

##### Utvendig - Nedløp og beslag

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

##### Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

##### Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er en løsnet gipsplate i vegg mot mot nabo vest - ser inn i konstruksjonen. Dette er brannskille mot nabo - det er usikkerhet i forhold til løsning brannskille mot nabo. Gipsplate er delvis ført til undertaket. Det er ikke registrert at det er lagt gips mellom sperrer de to sperrerom ved skillevegg. Det er ikke kjent om det på denne boligen er foretatt utvendige tiltak ved brannskille, da dette er skjult.

##### Utvendig - Vinduer

Avvik: Pakninger er begynt å bli harde og fare for utettheter/luftlekkasjer. Vinduer er fra byggeår og tidspunkt for påregnelig utskiftning nærmer seg, men godt vedlikeholdt og ingen tegn til skade.

##### Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. For dører fra byggeår så er pakninger er begynt å bli harde og fare for utettheter/luftlekkasjer. Dørene er 45 år og tidspunkt for påregnelig utskiftning nærmer seg.

##### Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Dette punktet må sees i sammenheng med punktet vedrørende "rom under terreng". Det er ikke mulig å kontrollere grunnmuren siden den ligger under terreng og platekledd på innsiden. På utsiden er der bygget treplatter

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre

måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 19.06.2026 (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 1990.

Hvor lenge har du eid boligen? 35 år + 8 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Montert varmekabler og flis på gulvet. Lagt flis på vegg de tre aktuelle vegger ved badekar. Tatt bort vegg mellom toalett og bad.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

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

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

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Carporten har fått ny takpapp pga. lekkasje hos nabo. Egentlig ikke lekkasje på min eiendom.

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

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

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

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

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Fikk besøk/kontroll fra ÅSEV i 1991 da mitt strømforbruk var vesentlig annet (lavere)

enn tidligere eier. Ingen vesentlig kommentar.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

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.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ny takpapp på huset. Alle 6 eierne tilknyttet rekkehuset. Frembygd veranda mot sør for hele rekkehuset. Firmanavn (spesifisert i en e-post fra selger den 26.06.2026): Pål Søvik AS var leverandør av taktekkingen. Eriksen Bygg Ålesund ENK var det firma som stod for utvidelsen av verandaen.

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

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

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.

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

21. Er det foretatt radonmåling? Nei.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Det viser seg at bygging av veranda ikke er ferdigmeldt for alle 6 boenheter til kommunen. Dette forholdet er nå ivaretatt og det forventes mottak av ferdigattest med det første. Selger gar hatt muntlig dialog med saksbehandler og oversendt formell søknad.

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

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)? Ja. Beskrivelse: Bygd utebod sammen med nabo. Mot nord.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen

2011:

· Varmtvannstanken er på ca 120 liter - alder opplyst ca 15 år.

2007:

· Bod bygget sammen med nabo øst i bakkant av boligen.

2004:

· Taktekking er pappshingel fra 2004 som er besikttet fra taket. Ny taktekking ble lagt på pappshingel fra byggeår.

1995:

· Bad i underetasje fra byggeår som ble utvidet ved å ta toalettrom inn i badet på midten av 1990-tallet. Det ble opplyst at det da ble lagt fliser på gulv og på vegger rundt badekar.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i et område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (126.86 kvm)

### GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til Reguleringsplan for Hatlane syd (vedtaksdato 25.05.1976) så er eiendommen regulert til:

- Konsentrert småhusbebyggelse (126.86 kvm)

### BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

### REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune er det per 13.05.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen.

### PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 13.05.2026.

### DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 13.05.2026 så er det registrert 10 berørte datasett:

- Tettsteder 2025
- Radon aktsomhet
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Løsmasser
- Vassdragsområde
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Stormflo og havnivå

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

For mer informasjon om datasettene se vedlagte DOK-analyserapport.

### VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

## **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen benytter panelovner og åpen peis som oppvarmingssystem. Varmekabler er installert på badet.

I følge Ålesund Brannvesen så har selger takket nei til feiing både i 2021, 2023, 2024 og 2025. Det ble også forsøkt å gjennomføre boligtilsyn i 2009 og 2020, men dette ble registrert som bomtur. Se vedlagt informasjon fra brannvesenet. I følge selger så har ikke han benyttet seg av fyringsmuligheten, og det har derfor ikke vært behov for feiing/tilsyn.

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

## **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Boligen har ikke internett tilkoblet, men i følge eier har flere leverandører fremført kabel til bygget.

## **PARKERINGSFORHOLD**

Boligen har en carport som er en del av et fellesanlegg.

Carporten har støpt ringmur, laminerte dragere, og takteking med papp. Det er lagt opp strøm med el-punkt i bakveggen, og det finnes røranlegg for fremtidig etablering av strøm eller lys. Carporten har gruset dekke og asfaltert adkomst.

## **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adresse knyttet til privat og offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst. Den private veien er en del av realsameiet med en eierandel på 3/333. Ansvar for vedlikehold og måking er p.t. beboerne som er tilknyttet veiens ansvar.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## **BEBYGGELSE**

Det er et etablert område med i all hovedsak rekkehus og eneboliger i nærmiljøet.

## **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

### **BARNEHAGER**

Ratvikåsen barnehage (1-5 år) - 12 min gange

Ratvika barnehage (1-5 år) - 16 min gange

Åse barnehage (0-5 år) - 5 min kjøring

### **SKOLER**

Hatlane skole (1-10 kl.) - 9 min gange

Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) - 12 min gange

Aalesund International School (1-10 kl.) - 24 min gange

Fagerlia videregående skole (videregående skole) - 8 min kjøring

### **SPORT OG TRENING**

Hatlane Syd Balløkke - 2 min gange

Tennisbanene - balløkke - 6 min gange

Sprek365 Lerstad - 6 min kjøring

Family Sports Club Moa - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

#### **SKOLEKRETS**

Skolekrets 5 - Hatlane

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Nærmeste bussholdeplass er Malaga som ligger ca 7 minutters gange/0.5 km fra eiendommen. Her passerer totalt 16 ulike linjer. Til Ålesund Lufthavn Vigra er det ca 23 minutter med bil.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Registrert som rekkehus med en boenhet. Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybelrom som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

##### **REKKEHUS - NYBYGG**

Ålesund kommune har sendt over følgende i meglerpakken:

- Vedtak knyttet til søknad om byggetillatelse for 128 rekkehusleiligheter datert 28.09.1978. Vedtaket om byggetillatelse forutsetter oppfyllelse av gitte betingelser.
- Byggemeldte tegninger godkjent på vedtatte betingelser den 28.09.1978.
- Byggetillatelse nybygg 128 rekkehusleiligheter datert 26.09.1979.
- Ferdigattest nybygg rekkehus gnr 48, bnr 160 i Ålesund (salgsobjektet) datert 28.12.1981.

Kopi av byggemeldte tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av øvrig dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

##### **REKKEHUS - UTVIDELSE AV ALTANER**

Ålesund kommune har sendt over følgende i meglerpakken:

- Vedtak om godkjenning av utvidelse av altaner for Hatlevika 104, 108, 112, 116, 120 (salgsobjektet) og 124 datert 25.10.2013. Godkjenningen gjelder også som igangsettingstillatelse. Søknaden gjaldt forlengelse av altaner på et rekkehus bestående av 6 leiligheter (gnr 48 bnr 159-164). Altanene forlenges med 1,25 meter, slik at den total vil stikke 2,5 meter ut fra vegglivet.
- Byggemeldt tegning udatert.

Kopi av vedtak og byggemeldt tegning følger vedlagt i salgsoppgaven.

##### **REKKEHUS INKL. UTVIDELSE AV ALTANER - LOVLIGHET**

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

- Opprinnelig toalettrom i underetasje er tatt inn i badet, for øvrig så stemmer originale planløsninger. Endringen anses ikke å være søknadspiktig.

· Veranda mot sør er utvidet, jfr. ovennevnte. I følge vedtak/igangsettingstillatelse så må ikke tiltaket eller del av det tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dette foreligger ikke per 17.06.2026. I følge selger er søknad om ferdigattest sendt kommunen den 17.06.2026.

#### CARPORT - NYBYGG

Ålesund kommune har sendt over følgende i meglerpakken:

- Vedtak om godkjenning knyttet til garasjer for 26 biler datert 11.11.1980. Vedtaket forutsetter oppfyllelse av gitte betingelser. I følge vedtaket så tillates det ikke igangsettelse før byggetillatelse foreligger. Kommentar fra kommune datert 16.06.2026; "Det er søkt om carporter. Når det gjelder bruken av ordet garasje i vedtaket, og ikke carport, skyldes dette trolig at kravene til brannmotstand i veggene medførte at det ble kledning på 50% eller mer av veggflatenes areal."
- Byggemeldt situasjonsplan og byggemeldte tegninger datert 11.11.1980. Omtalt som carporter på tegninger, jfr. ovennevnte.

Kopi av vedtak og byggemeldt situasjonsplan og tegning følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### CARPORT - LOVLIGHET

Etter det kommunen opplyser så foreligger det ikke ferdigattest knyttet til denne carporten. Kommunen opplyser at det på kontrollseddel for byggesaken står at brukstillatelse er gitt, men det er ikke påført noen dato. Carport ble omsøkt i 1980 og har vært i bruk siden 1981. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

#### BOD - NYBYGG

Ålesund kommune har sendt over følgende i meglerpakken:

- Melding om mindre byggearbeid på eiendom - bod, selvstendig bygg, datert 09.04.1996.
- Bekreftelse på mottakelse av melding om mindre byggearbeid datert 22.05.1996. Det ble presisert at byggearbeidet måtte utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov. Konstruksjon mot nabo må oppføres i klasse B30.
- Byggemeldte tegninger (speilvendt) godkjent på vilkår datert 22.05.1996.

Kopi av bekreftelse på mottakelse av melding om mindre byggearbeid samt byggemeldt situasjonsplan og tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av øvrig dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

#### BOD - LOVLIGHET

Det er ikke krav om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på meldingssaker. Boden er i matrikkel registrert tatt i bruk den 22.05.1996.

#### TIL INFORMASJON

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter. Kommunen vil kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

#### RADONMÅLING

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

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

## INNHold

### 1. Etasje

BRA-i 60 kvm: Kjøkken, stue og soverom.

TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal.

### Underetasje

BRA-i 59 kvm: Vindfang, trapperom/gang, bad, vaskerom, 2 soverom og 3 boder.

TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal.

### Bod

BRA-e 6 kvm: Bod.

## LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger av rekkehuset, men det er avvik fra disse;

· Opprinnelig toalettrom i underetasje er tatt inn i badet, for øvrig så stemmer originale planløsninger. Endringen anses ikke å være søknadspliktig.

Se for øvrig salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

## AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

## STANDARD

### Kjøkken 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte slette fronter med pålimte profillister som er overflatemalt i ettertid. Innredningen har en laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut fra byggeår.

### Bad underetasje

Badet er fra byggeår og ble utvidet på midten av 1990-tallet ved at toalettrommet ble tatt inn i badet. Det er fliser på gulv med varmekabler og på vegger rundt badekaret. Det er vinyllist i overgang til vegg som er malt tapet. Badet er utstyrt med wc, bidet, hvit baderomsinnredning med nedfelt servant og badekar med påmonterte glassvegger på badekarkanten.

### Vaskerom underetasje

Vaskerom fra byggeår med våtromsbelegg med oppbrett oppetter vegg og klemt i sluk. Veggene er malte. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i tak.

### Innvendige overflater

Gulv: I 1. etasje er det laminat. I underetasjen er det fliser i bad, gang og vindfang, parkett i to soverom, og for øvrig gulvbelegg/teppe og malt betong.

Vegger: I 1. etasje er det malt tapet/malt strie. I underetasjen er det malt tapet/malt.

Himling: Det er innvendige malte tak i 1. etasje og malte innvendige tak i underetasjen. Overflatene er i stor grad fra byggeår.

### Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører fra byggeår.

### Pipe og ildsted

Isolert stålpipe fra byggeår. Kombinert oljefyring og åpen peis. Oljefyr fjernet. Tank/dagtank er fjernet. Noen rør gjenstår synlig i ene bod. Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin.

### Tekniske installasjoner

· Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, med en opplyst alder på ca. 15 år.
- El.anlegg fra byggeår med skrusikringer.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig - Overflater

Avvik: Overflatene er eldre overflater med en del rifter og slitasje - spesielt gulvoverflater.

Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Grunnmuren er en type Multimur- konstruksjon. Denne konstruksjonen er regnet å være fuktutsatt konstruksjon og med høy skadefrekvens pga. byggemetode. Det ble foretatt fuktmåling i trelist langs golv i bod i hjørne og målt 11,6 vektprosent fukt i treverk (risk) som er en tørr verdi. Det er gjort enkle fuktsøk på innvendige veggoverflater i boden uten å avdekke noe

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkken fra byggeår.

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilator fra byggeår med naturlig redusert bruksfunksjon. Forventet brukstid er over.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom - Underetasje - Bad - Generell

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

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er sandwichelement i vegger rundt rommet.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er sandwichelement i vegger rundt rommet.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### HVITEVARER

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap på kjøkken medfølger i handelen. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN

• Taklampe på det minste soverommet og i hovedgangen.

#### ØVRIG INFORMASJON

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 125 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

## REKKEHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Vindfang, trapperom/gang, bad, vaskerom, 2 soverom og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue og soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

24 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.1. etasje

41 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.

## BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod.

## IKKE MÅLBARE AREALER

CARPORT

Carport på ca 11 kvm er ikke målbart BRA-areal.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

### VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 068,- for år 2026

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer

- Feie- og tilsynsgebyr
- Renovasjon 140 l
- Vanngjebyr abonnement bolig
- Forskudd vann
- Avløpsgebyr abonnement bolig
- Forskudd avløp

Det er installert vannmåler i boligen og avgiften vil derfor variere med forbruket. I følge selger ble vannmåleren installert for ca 4 år siden.

Ålesund kommune har ordinært 4 betalingsterminer for kommunale avgifter per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. En kan imidlertid søke kommunen om å få månedlig fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Ålesund kommune.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

### EIENDOMSSKATT

Kr 4 772,- for år 2026

#### INFO EIENDOMSSKATT

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

#### VELFORENING/HUSEIERLAG

Beboerne må forholde seg til andel av plenklipping, snøbrøyting, veivedlikehold og carport på fellesarealer/realsameier. Selger opplyser at det ikke har vært noen struktur på dette med velforening i området, men at noen har tatt initiativ til å spørre markedet om priser for plenklipping og snøbrøyting. Selger opplyser at det virker som det blir samlet inn penger når summen på bankkontoen blir lav, og at han har betalt mottatte krav når de har kommet. Men det er altså per i dag ingen fast struktur og fast årlig beløp. Arbeidet har tidligere også vært utført som dugnadsarbeid.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 907 662,- som primærbolig for 2025

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Selger har opplyst formuesverdi primærbolig per 2025.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 108 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Andel i realsameie:

902821-1/58 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 48 BNR: 135 IDEELL: 3/333

902822-1/58 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 48 BNR: 136 IDEELL: 3/333

902823-1/58 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 48 BNR: 137 IDEELL: 3/333

902834-1/58 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 49 BNR: 226 IDEELL: 3/333

#### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1981/3711-1/58 03.06.1981 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Overenskomst vedr. Hatlane Syd Indre, om vedlikehold og vedlikeholdsrett datert 25.11.1980/tinglyst 03.06.1981.

Undertegnede eier av gnr 48, bnr 190 forplikter herved nåværende og fremtidige eiere til å delta ved felles vedlikehold av lekeplasser, interne veger, utearealer etc.

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

1982/3384-1/58 25.05.1982 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Dvs: Jfr. Den Norske stats husbank - overenskomst om samvirke vedkommende vertikaldelt bolig datert 05.02.1982/tinglyst 25.05.1982.

Undertegnet av eierne av:

Gnr. 48 bnr. 159 i Ålesund

Gnr. 48 bnr. 160 i Ålesund

Gnr. 48 bnr. 161 i Ålesund

Gnr. 48 bnr. 162 i Ålesund  
Gnr. 48 bnr. 163 i Ålesund  
Gnr. 48 bnr. 164 i Ålesund

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

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

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

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

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

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

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

#### GRUNNDATA

1980/7530-1/58 04.12.1980 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 48 BNR: 135

2020/1629509-1/200 01.01.2020 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 48 BNR: 160

2024/891276-1/200 01.01.2024 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 48 BNR: 160

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

#### GRUNNBOKSDATO

15.06.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

#### POLISENUMMER

94589872

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.06.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

### MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ole@notar.no  
Mobil: 928 06 440

### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger rekkehus
- Ferdigattest rekkehus
- Vedtak om godkjennelse utvidelse altaner
- Byggemeldt tegning utvidelse altaner
- Vedtak carporter
- Byggemeldt situasjonsplan og tegning carporter
- Mottakelse av melding om mindre byggearbeid bod
- Byggemeldt situasjonsplan og tegninger bod
- Historikk feiling og tilsyn Ålesund Brannvesen
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Matrikkelkart realsameier
- Kommunedelplan

- Reguleringsplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

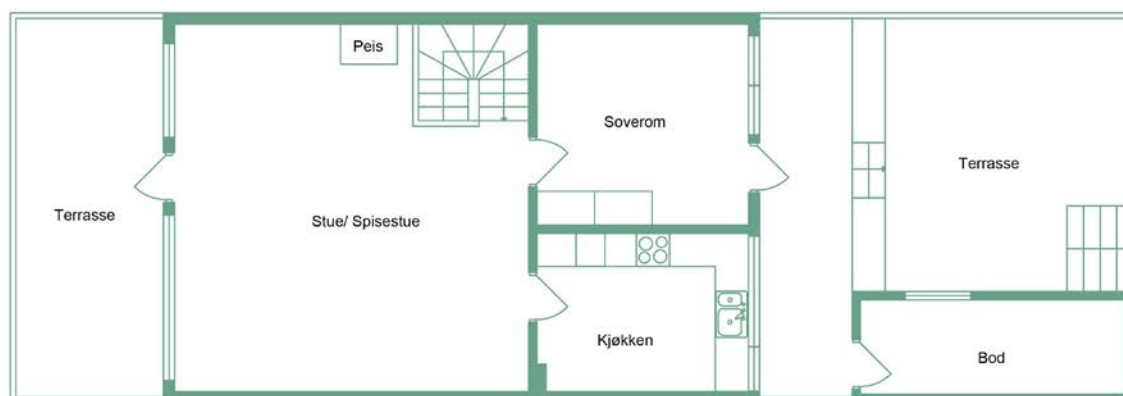
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



notar

Hatlevika 120

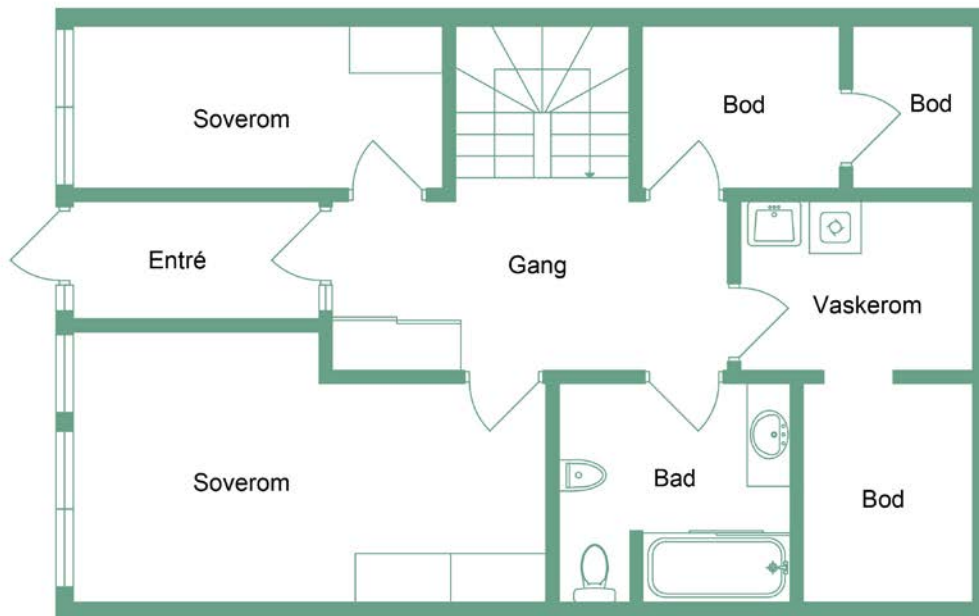
1 Etg

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Hatlevika 120

U Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## HATLEVIKA 120

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger rekkehus
- Ferdigattest rekkehus
- Vedtak om godkjenning utvidelse altaner
- Byggemeldt tegning utvidelse altaner
- Vedtak carporter
- Byggemeldt situasjonsplan og tegning carporter
- Mottakelse av melding om mindre byggearbeid bod
- Byggemeldt situasjonsplan og tegninger bod
- Historikk feiling og tilsyn Ålesund Brannvesen
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Oversiktskart realsameier
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

# Tilstandsrapport



Rekkehus

Hatlevika 120, 6016 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 48, bnr. 160

## Markedsverdi

**4 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 14127-1718

Eiendomsverdi ref nr: WG2134

Foretak: Byggtakst Møre AS

Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



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

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

tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle

typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.”



Rapportansvarlig

*Steinar Åkre*

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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

Rekkehus over 2 etasjer registrert tatt i bruk 28.12.1981  
Boligen framstår i stor grad original fra byggeår.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og ildsted utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet.

## Rekkehus - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er pappshingel fra 2004 som er besiktiget fra taket. Ny taktekking ble lagt på pappshingel fra byggeår. Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken. Yttervegger er fra byggeår - ukjent konstruksjon legger til grunn sandwichelementer som det er ellers i huset. Kledningen er vurdert godt vedlikeholdt. Ingen registrert slitasje eller skader. Takkonstruksjon er W-takstoler i tre med undertak av sponplater. Det sandwichelement ferdigisolert konstruksjon mellom 1 etg og kryploft. Det er ikke lagt gulv på kryploft. Vinduer med malte trekarmen og 2 lags isolerglass. Vinduskarmen er vurdert godt vedlikeholdt. Ytterdører fra byggeår og er vurdert godt vedlikeholdt. Hovedytterdør er malt tredør - skiftet trepanel på utsiden og nylig vedlikeholdt/malt. Balkongdører stue og soverom nord er malte tredør med isolerglass. Balkong ca 16 m<sup>2</sup> mot sør er utvidet mot sør i trekonstruksjon på bærende tresøyler/tredrager med tredekke. Malt trekkverk med stående trekledning og håndlist.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater innvendig i boligen:  
I 1. etasje er det laminat på golvene, vegger er malt tapet/malt strie og det er innvendige malte tak.  
I underetasje er det fliser i bad, gang og vindfang, parkett to soverom ellers golvbelegg/teppe og malt betong, vegger er malt tapet/malt og det er malte innvendige tak.  
I denne boligen tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett kunne forekomme og er normalt i alle brukte boliger.  
Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Det er støpt plate på grunn isolert stålpiper fra byggeår. Kombinert oljefyring og åpen peis.

Oljefyr fjernet. Tank/dagtank er fjernet. Noen rør gjenstår synlig i ene bod.

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og skorsteiner utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet. Underetasje med sandwichelementer montert på innsiden av grunnmur i bakkant (en slags Multimur-konstruksjon). Det er ikke gjort hulltaking da veggen ikke er utført, men bare en kompakt sandwichkonstruksjon med fast isolasjon. Boligen har lakkert tretrapp/repostrapp med åpne stusstrinn og rekkverk med stående spiler indre vange. Returgelender i 1 etasje med stående spiler.  
Innvendig har boligen finerdører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje fra byggeår. Opplyst utvidet ved å at toalettrom er tatt inn i bad på midten av 1990-tallet. Det ble opplyst at det da ble lagt fliser på gulv og på vegger rundt badekar. Det er vinyllist i overgang til vegg som er malt tapet. Badet er utstyrt med wc, bidet, hvit baderomsinnredning med nedfelt servant og badekar med påmonterte glassvegger på badekarkant. Varmekabler. Vaskerom fra byggeår med våtromsbelegg med oppbrett oppetter vegg og klemt i sluk. Vegger er malte. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak er naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte slette fronter - med pålimte profilister og overflatemalt i ettertid. Laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter - alder opplyst ca 15 år. El.anlegg fra byggeår med skrusikringer

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn - iht DOK-analyse: Løsmasser - Tykk morene.  
Dreneringen er fra byggeår 1981 - ukjent type drenering. Betong grunnmur. Dette gjelde i bakkant av boligen hvor der er boder og vaskerom. På innsiden av grunnmuren er montert sandwichelementer mot mur. Dette er veggelementer tilsvarende innervegger med gipsplate limt på begge sider av isolasjon. Forstøtningsmurer er av betong mot gatenivå på sørsiden. Trekkverk oppå  
Det er skrånende tomt - med barket skråning til treplattung på nordsiden.  
Ut fra krav/anbefaling i standarden hvor det skal være fall på 1:50 ut fra boligen i 3 meters avstand er ikke dette oppfylt. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er

# Beskrivelse av eiendommen

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	125 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Toalettrom tatt inn i badet ellers originale planløsninger.  
Utvidet veranda mot sør er registrert byggemeldt - foreligger ikke ferdigattest

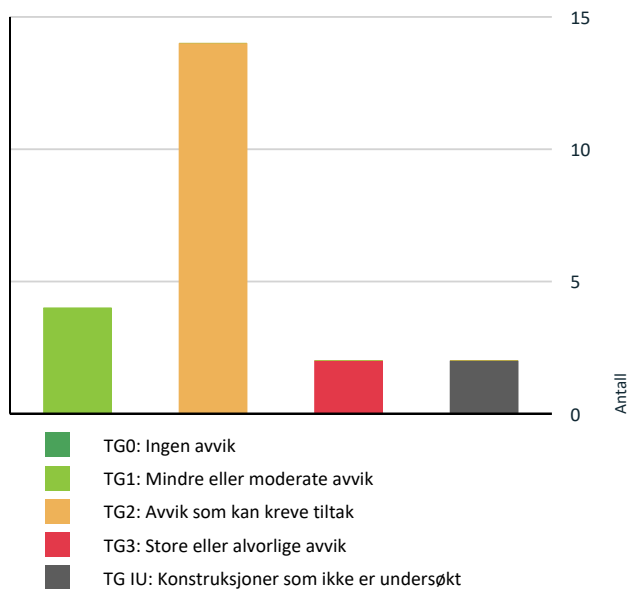
## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

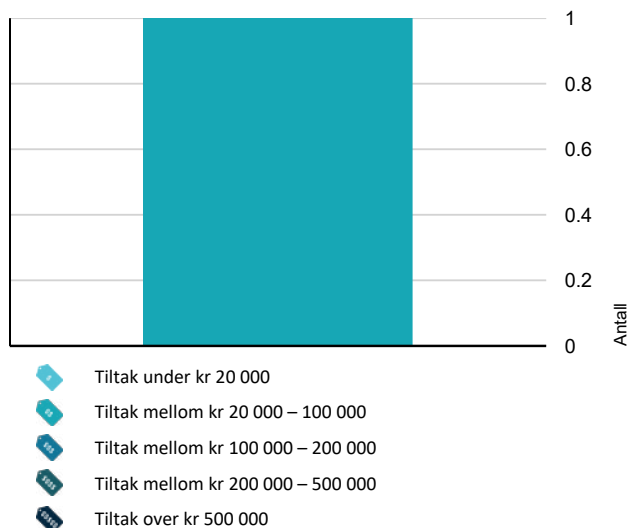
Bygget sammen med nabo. Ikke søknadspliktig tiltak, men melding om byggearbeid er sendt til kommunen ref brev datert 22.05.1996.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)




Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

### Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Toalettrom er tatt inn i badet etter boligkjøp på 1990-tallet
------	---------------	---

	Tilbygg	Utvidet balkonger mot sør
--	---------	---------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking er pappshingel fra 2004 som er besiktiget fra taket. Ny taktekking ble lagt på pappshingel fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det anbefales generelt ikke å legge et nytt lag med takshingel direkte oppå et eksisterende lag med shingel eller takbelegg, da det kan svekke takkonstruksjonen og skjule eventuelle skader, men det påpekes også at det er mange som velger denne løsningen. Enkelte produsenter kan tilby teknisk godkjenning for å legge ett lag ny shingel oppå eksisterende pappshingel, men det er ikke mottatt dokumentasjon på type shingel og at 2 lag er godkjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekking og undertak bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

For å oppnå bedre tilstandsgrad må taktekking og undertak etter hvert skiftes ut.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er fra byggeår - ukjent konstruksjon legger til grunn sandwichelementer som det er ellers i huset. Kledningen er vurdert godt vedlikeholdt. Ingen registrert slitasje eller skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i boligen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon er W-takstoler i tre med undertak av sponplater. Det sandwichelement ferdigisolert konstruksjon mellom 1 etg og kryp loft. Det er ikke lagt golv på kryp loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en løsnet gipsplate i vegg mot mot nabo vest - ser inn i konstruksjonen. Dette er brannskille mot nabo - det er usikkerhet i forhold til løsning brannskille mot nabo. Gipsplate er delvis ført til undertaket. Det er ikke registrert at det er lagt gips mellom sperrer de to sperrerom ved skillevegg. Det er ikke kjent om det på denne boligen er foretatt utvendige tiltak ved brannskille, da dette er skjult.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten tilstrekkelige brannskiller kan en brann spre seg raskt gjennom takkonstruksjonen til andre deler av bygningen

# Tilstandsrapport



Åpning i plateskjøt brannvegg mot nabo



Noe luftlekkasje rundt takluke

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med malte trekarmene og 2 lags isolerglass. Vinduskarmene er vurdert godt vedlikeholdt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakninger er begynt å bli harde og fare for utettheter/luftlekkasjer. Vinduer er fra byggeår og tidspunkt for påregnelig utskiftning nærmer seg, men godt vedlikeholdt og ingen tegn til skade.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakninger bør vurderes skiftet for å unngå utettheter og luftlekkasjer. Vinduene alder tilsier at utskiftning må påregnes innen rimelig tid, da eldre vinduer har økt risiko for varmetap og redusert funksjon.

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører fra byggeår og er vurdert godt vedlikeholdt. Hovedytterdør er malt tredør - skiftet trepanel på utsiden og nylig vedlikeholdt/malt. Balkongdører stue og soverom nord er malte tredør med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

For dører fra byggeår så er pakninger begynt å bli harde og fare for utettheter/luftlekkasjer. Dørene er 45 år og tidspunkt for påregnelig utskiftning nærmer seg.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Pakninger bør skiftes for å hindre utettheter og luftlekkasjer.

På grunn av dørenes alder må det påregnes behov for utskiftning av dører på sikt, da harde pakninger og slitasje øker risikoen for varmetap, trekk og redusert komfort.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong ca 16 m<sup>2</sup> mot sør er utvidet mot sør i trekonstruksjon på bærende tresøyler/tredrager med tredekke. Malt trekkverk med stående trekledning og håndlist.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Det er følgende overflater innvendig i boligen som i stor grad av eldre dato/byggeår:

I 1. etasje er det laminat på golvene, vegger er malt tapet/malt strie og det er innvendige malte tak.

I underetasje er det fliser i bad, gang og vindfang, parkett i to soverom ellers golvbelegg/teppe og malt betong, vegger er malt tapet/malt og det er malte innvendige tak.

I denne boligen tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett kunne forekomme og er normalt i alle brukte boliger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene er eldre overflater med en del rifter og slitasje - spesielt golvoverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er naturlig at overflater oppgraderes da man har passert normal forventet brukstid. Overflater tåler mindre etterhvert spesielt med økt bruksslitasje.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Det er støpt plate på grunn  
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etg over en  
lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 15 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom i 1. etg over en  
lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 10 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom sørøst u.etg. over  
en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 7 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapperom u. etg  
over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 8 mm gjennom hele  
rommet.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Underetasje med sandwichelementer montert på innsiden av grunnmur  
i bakkant ( en slags type Multimur-konstruksjon ).  
Det er ikke gjort hulltaking da veggen ikke er utforet, men bare en  
kompakt sandwichkonstruksjon med fast isolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er en type Multimur- konstruksjon. Denne konstruksjonen  
er regnet å være fuktutsatt konstruksjon og med høy skadefrekvens pga.  
byggemetode.

Det ble foretatt fuktmåling i trelist langs gulv i bod i hjørne og målt 11,6  
vektprosent fukt i treverk ( risk ) som er en tørr verdi. Det er gjort enkle  
fuktsøk på innvendige veggoverflater i boden uten å avdekke noe

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og fuktovervåkning av konstruksjonen for å  
oppdage eventuelle endringer over tid, da Multimur-konstruksjoner er  
kjent for å være fuktutsatte og har høy skadefrekvens.  
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader og  
redusert levetid på konstruksjonen.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad i underetasje fra byggeår som ble utvidet ved å ta toalettrom inn i  
badet på midten av 1990-tallet. Det ble opplyst at det da ble lagt fliser  
på gulv og på vegger rundt badekar. Det er vinyllist i overgang til vegg  
som er malt tapet.

Badet er utstyrt med wc, bidet, hvit baderomsinnredning med nedfelt  
servant og badekar med påmonterte glassvegger på badekarkant.  
Varmekabler.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997.  
Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av  
tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter  
dagens krav til våtsone.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og  
fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger ikke  
tilfredsstiller dagens krav til tetthet.



### UNDERETASJE > BAD

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er sandwichelement i vegger rundt rommet - se bildet.



Viser type delevegger i boligen

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med våtromsbelegg med oppbrett oppetter vegg og klemt i sluk. Vegger er malte. Opplegg for vaskemaksin. Ventil i tak er naturlig ventilasjon.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

I kostnadsestimatet kr 20.000 - 100.000 er det tatt med nytt våtromsbelegg og overflatebehandling av vegger med fuktsikker overflate i våtsoner. En totalrenovering av vaskerommet kan ofte ha en kostnad over kr. 200.000 avhengig av materialvalg og hvilke tiltak man velger å gjøre.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er sandwichelement i vegger rundt rommet - se bildet.



Viser type delevegger i boligen

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte slette fronter - med pålimte profilister og overflatemalt i ettertid. Laminat benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken fra byggeår

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator fra byggeår med naturlig redusert bruksfunksjon. Forventet brukstid er over.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes, da den har overskredet forventet brukstid og har redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for dårlig avtrekk og redusert luftkvalitet på kjøkkenet.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å overvåke anlegget jevnlig og vurdere utskiftning av vannledningene ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter - alder opplyst ca 15 år.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn - lht DOK-analyse: Løsmasser - Tykk morene. .

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår 1981 - 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvensen av gammel drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til fukt/råteskader og dårlig inneklima.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Betong grunnmur. Dette gjelder i bakkant av boligen hvor der er boder og vaskerom. På innsiden av grunnmuren er montert sandwichelementer mot mur. Dette er veggelementer tilsvarende innervegger med gipsplate limt på begge sider av isolasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette punktet må sees i sammenheng med punktet vedrørende "rom under terreng".

Det er ikke mulig å kontrollere grunnmuren siden den ligger under terreng og platekledd på innsiden. På utsiden er der bygget treplatter

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes noe vedlikehold av grunnmur ved utbedringer av drenering/fuktsikring.

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

# Tilstandsrapport

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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

### Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

2007

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Beskrivelse**

Bod bygget sammen med nabo øst i bakkant av boligen.

Boden er oppført i murkonstruksjon mot vest og nord utvendig/innvendig pusset/malt - bindingsverk med utvendig trekledning. Støpt plate på grunn. Trekledning på vegg mot nabo.

Takkonstruksjon er tresperrer med taktro med pappshingel takteking.

Ikke innlagt strøm/lys.

Vinyldør uten glass.

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

## Carport



### Anvendelse

Carport

### Byggeår

1981

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Beskrivelse

Carportanlegg med nyere tett bakvegg er oppført i fellesareal.

Det er støpt ringmur i ca 1 m høyde i bakkant og på side. Det er støpte søyler og laminerte dragere som bæring av takkonstruksjon oppå betongsøyler.

Takkonstruksjon i tre er skjult konstruksjon - flatt takk med papptekking - ny taktekking.

Det er innvendig lagt plate under bærende trekonstruksjon

Innvendig kledning er malt.

Opplagt strøm med el.punkt i bakvegg.

Gruset dekke.

Det er lagt opp røranlegg med elbokser i bakvegg for fremtidig etablering av strøm/lys. Innlagt strøm/lys. Asfalter fram til carport.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m<sup>2</sup>/119 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Vindfang, Trapperom, Bad, Vaskerom, 3 Bod

*Andre bygg:* Bod, Carport

*Bruksareal andre bygg:* 6 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**4 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 000 000**

### Markedsvurdering

Boligeiendom med attraktiv beliggende i Hatlevika 120 som er en del av Hatlane syd boligområde i Ålesund.

Det er fri utsikt mot sjøen og fjella i sør.

Boligen er et rekkehus over 2 etasjer fra 1981. Boligen har 3 soverom.

Boligen framstår i stor grad original fra byggeår og har oppgraderingsbehov.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hatlevika 68 ,6016 ÅLESUND 111 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	24-02-2026	4 500 000	<b>4 740 000</b>		4 740 000	<b>42 703</b>
2 Hatlevika 86 ,6016 ÅLESUND 104 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	18-08-2025	4 250 000	<b>4 525 000</b>		4 525 000	<b>40 402</b>
3 Hatlevika 4 ,6016 ÅLESUND 111 m <sup>2</sup> 1980 2 sov	10-02-2025	3 950 000	<b>4 425 000</b>		4 425 000	<b>39 865</b>
4 Hatlevika 11 ,6016 ÅLESUND 109 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	06-01-2025	4 350 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>37 815</b>
5 Hatlevika 14 ,6016 ÅLESUND 100 m <sup>2</sup> 1981 2 sov	27-08-2025	4 100 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>35 714</b>
6 Hatlevika 106 ,6016 ÅLESUND 110 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	11-01-2024	3 900 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>35 455</b>
7 Hatlevika 124 ,6016 ÅLESUND 107 m <sup>2</sup> 1981 2 sov	15-05-2025	3 890 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>30 672</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Utvidelse balkong	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Diverse	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 410 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>
--	------------	------------------

# 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

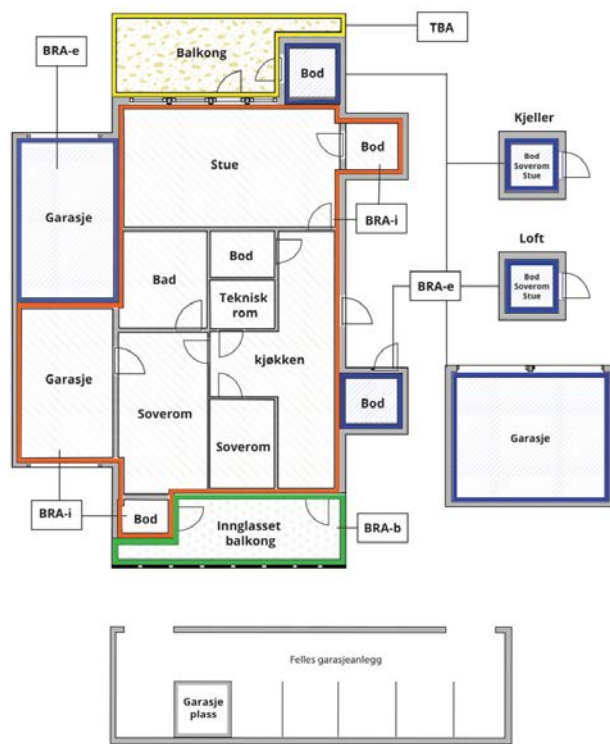
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningkonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60			60	41
Underetasje	59			59	24
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, soverom 1		
Underetasje	Vindfang, trapperom/gang, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Toalettrom tatt inn i badet ellers originale planløsninger.

Utvidet veranda mot sør er registrert byggemeldt - foreligger ikke ferdigattest

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bygget sammen med nabo. Ikke søknadspliktig tiltak, men melding om byggearbeid er sendt til kommunen ref brev datert 22.05.1996.

## Carport

### Romfordeling

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

### Kommentar

Carport ca 11 m2 er ikke målbart BRA-areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
29.5.2026	Steinar Åkre	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1508 ÅLESUND	48	160		0	126.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hatlevika 120

### Hjemmelshaver

Bjørlykke Geir Terje

### Kommentar

Eierandel 3/333 av fellesareal oppgitt i eiendomsinformasjon fra Ålesund Kommune av gnr/bnr 48/135, 48/136, 48/137, 49/226.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hatlevika 120 med hovedadkomst fra sør - også adkomst fra nord. Det er carportanlegg med parkering på nordsiden. Boligen ligger i et av de mest attraktive boligområdene i Ålesund og her er få ledige boligtomter. Boligen har fri utsikt mot sør sjøen og Sunnmørsfjella mot sør - utsikt mot sørvest fra 2 etasje er der også utsikt mot sørvest.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

### Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Det er støpt felles trapp med nabo til hovedinngang mot sør fra underetasje. Forstøtningsmur i betong med trekkeverk oppå mot vei sør. Det er støpt plattning på areal foran inngangspartiet med et blomsterbed mot rekkverk. På nordsiden er der bygget treplattning i to nivåer med bod bygget sammen med nabo øst. Barket skråning mot nord. Lav murkant av naturstein med støpt trapp fra plattning. Det er montert en ståltrapp i skråning for adkomst til parkering/garasjer.

## Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Gjensidige forsikring	94589872			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest carporter	08.01.1982		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	28.09.1978	Godkjent dato	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	28.12.1981		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunal informasjon om boligen	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	Korrigeringer etter tilbakemelding og gjennomgang av rapportutkast med eier.
2	17.06.2026	Liten korrigering under punktet "lovlighet" - byggemeldt utvidet balkong og registrert meldt fra om bygging av utebod.

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

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

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Denne rapporten er utført iht gjeldende NS3600 og iht. til endret gjeldende teknisk forskrift fra 01.01.2026. Det legges til grunn tilstandsrapportering som minimum og utføres i samsvar med forskriften. Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Ved innhenting av kommunale opplysninger tar kommunen følgende forbehold:

"Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger."

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringsdatoen. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0121/26	
Selger 1 navn	
Geir Terje Bjørlykke	
Gateadresse	
Hatlevika 120	
Poststed	Postnr
ALESUND	6016
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	94589872

## 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

Initialer selger: GTB

1

Document reference: 2-0121/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 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, tømmerarbeid 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

Ny takpapp på huset. Alle 6 eierne tilknyttet rekkehuset. Frembygd veranda mot sør for hele rekkehuset

Arbeid utført av

Pål Søvik AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det viser seg at bygging av veranda ikke er ferdigmeldt for alle 6 boenheter til kommunen. Dette forholdet er nå ivare tatt og det forventes mottak av ferdigattest med det første. Selger gar hatt muntlig dialog med saksbehandler og oversendt formell søknad.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bygd utebod sammen med nabo. Mot nord.

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Terje Bjølykke	f525e8e015bcdde8cb4bf 8daf83ce99738b44bb6	19.06.2026 22:53:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0121/26

- 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>

# Nabolagsprofil

Hatlevika 120 - Nabolaget Indre Hatlen - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚗 Malaga	7 min 🚶
Totalt 16 ulike linjer	
0.5 km	
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	23 min 🚗

## Skoler

Hatlane skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
451 elever, 38 klasser	
0.7 km	
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	12 min 🚶
84 elever, 5 klasser	
0.9 km	
Aalesund International School (1-10 kl.)	24 min 🚶
136 elever, 9 klasser	
2 km	
Fagerlia videregående skole	8 min 🚗
960 elever, 65 klasser	
4.1 km	
Spjelkavik videregående skole	10 min 🚗
492 elever	
5.6 km	

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Gåseid EL	16 min 🚶
-------------------	----------

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

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

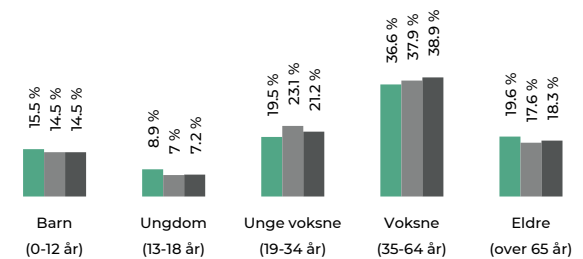
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ratvikåsen barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
28 barn	
1 km	
Ratvika barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
77 barn	
1.3 km	
Åse barnehage (0-5 år)	5 min 🚗
80 barn	
2.7 km	

## Dagligvare

Kiwi Hatlane	9 min 🚶
PostNord	
0.7 km	
Rema 1000 Gåseid	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	
1.3 km	



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Gateparkering

Lett 87/100

## Støynivået

Lite støynivå 87/100

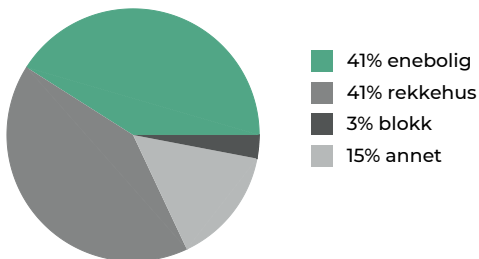
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

🏃 Hatlane Syd balløkke	2 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏃 Tennisbanene - balløkke	6 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏃 Sprek365 Lerstad	6 min 🚶
🏃 Family Sports Club Moa	8 min 🚶

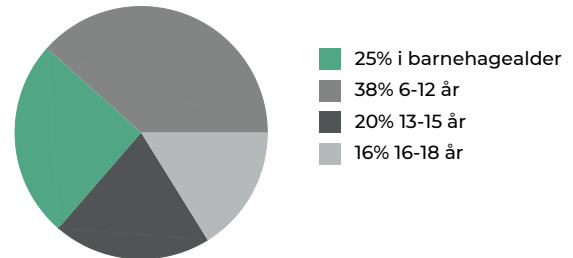
## Boligmasse



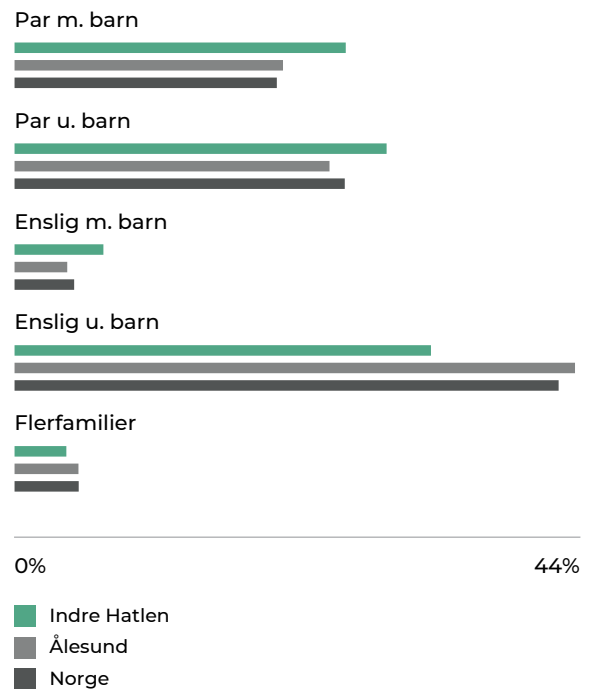
## Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	8 min 🚶
📍 Sjukehusapoteket Ålesund	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

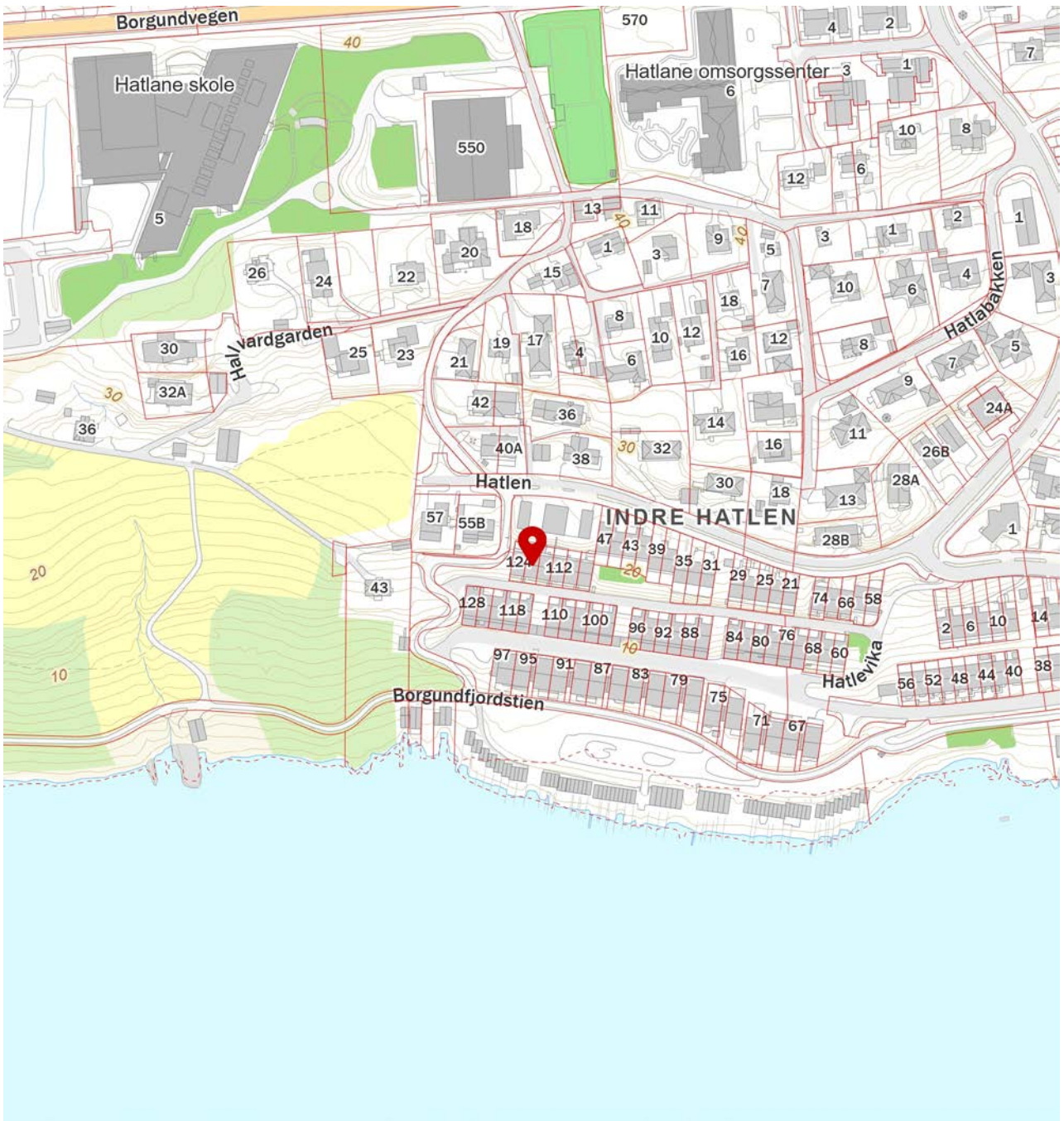
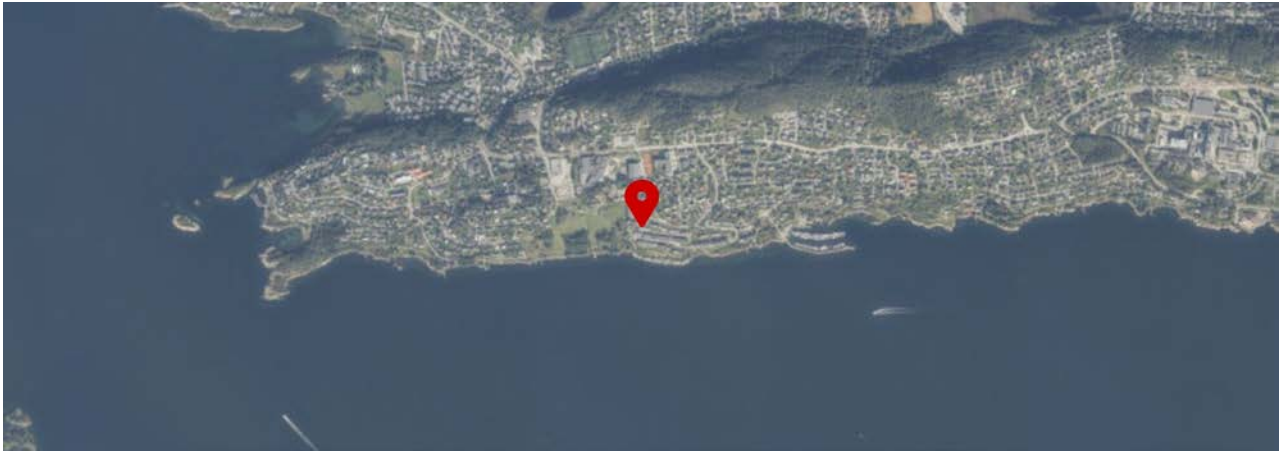


## Sivilstand

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



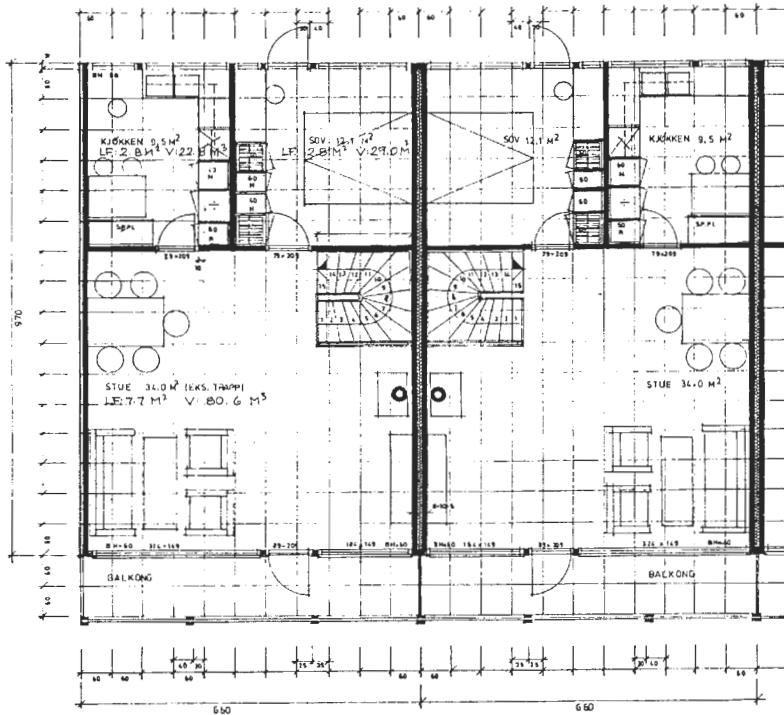
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

R 3 1 ETG.

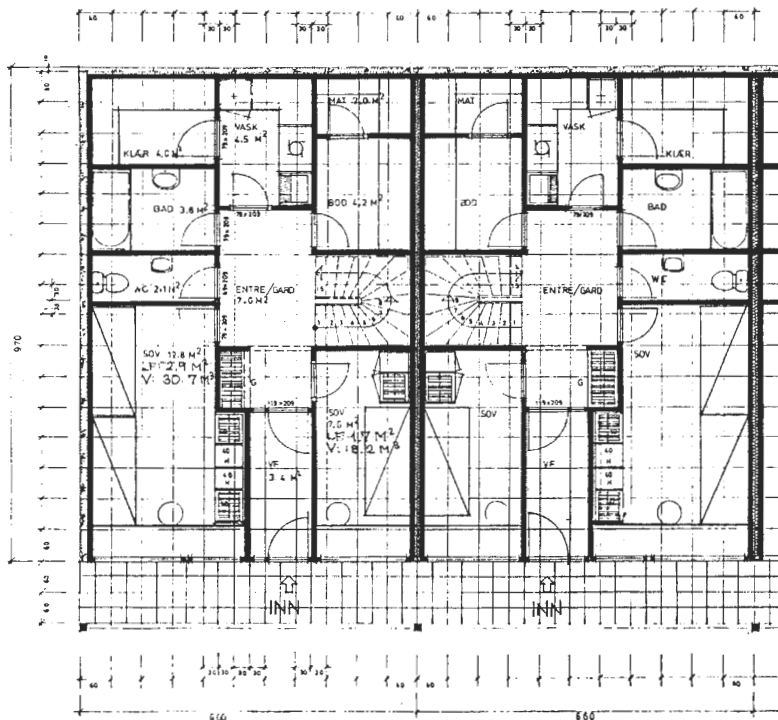
4-roms  
Br. areal 119,6 m<sup>2</sup>  
Leieareal 22,3 m<sup>2</sup>



PLAN 1. ETG. R 3

R 3 S

R 3 U. ETG.



PLAN U. ETG. R 3

R 3 S

WESTREBYGG A/S HATLANE SYD

GODKJENT  
R 3 byggeskjema utt av  
Alesund bygningskontroll  
ssk nr. 570 dat. 18.9.78

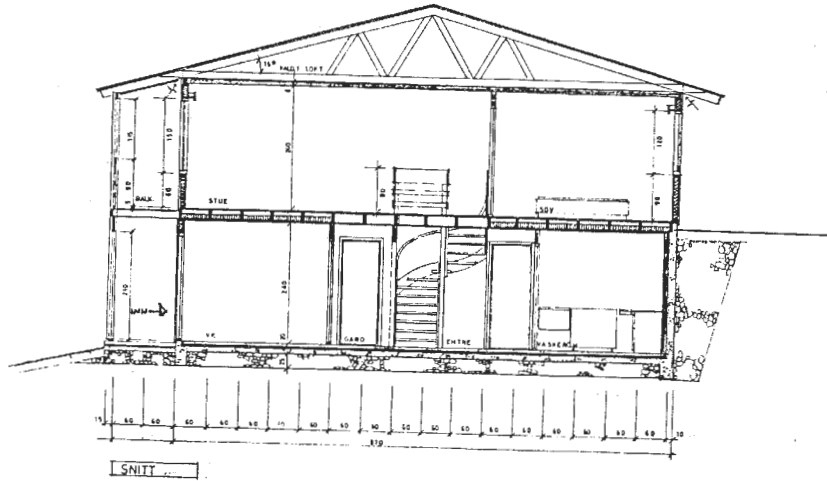
FAKSELDELSESTEGNINGER  
ut av ssk. 570  
dat. 18.9.78

TEKNISK ETAT  
Mott. 3 JULI 1978  
Ark. nr.

07 JULI 1978

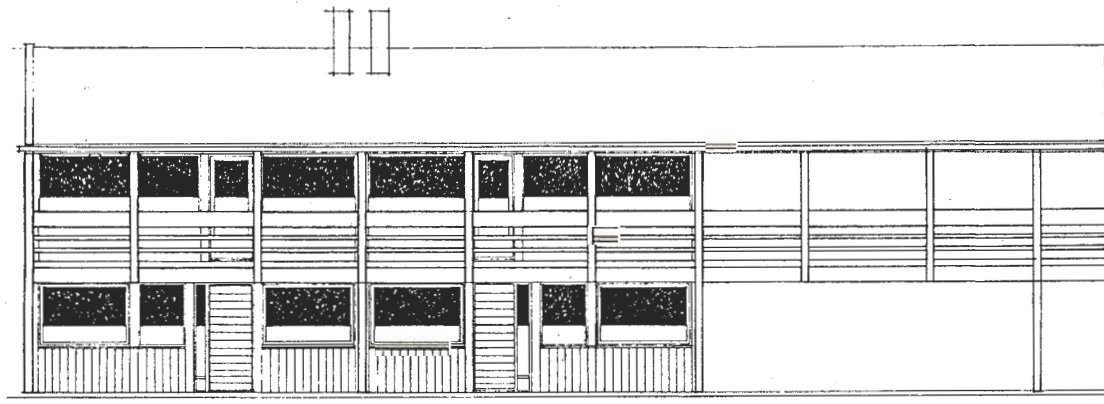
R 3

M: 1:100



ANMELDSESTEGNINGER  
 til Almannatryk-  
 råd/lovsak nr. 570  
 dat. 28. 9. 78  
 19

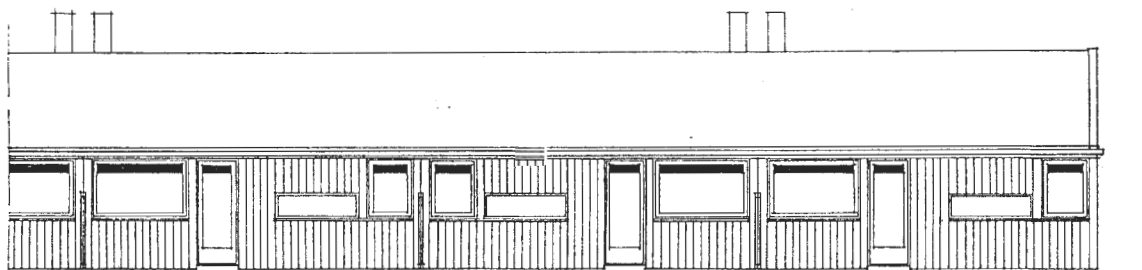
570 28. 9. 78  
 19



FASADE MOT SØR R 3

R 3 S

R 3



FASADE MOT NORD R 3

R 3 S

R 3

WESTREBYGG A/S HATLANE SYD

TEKNISK ETAT

Mott. 13 JULI 1978

Ark. nr.

8261 1707 20 1978

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

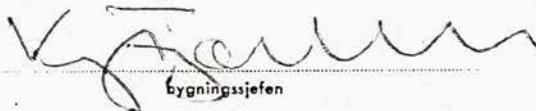
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hatlane			48	160	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Rèkkèhus	11.7.78	dato 28.9.78	sak 570/78	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Westrebygg A/S		Breivika, 6017 Åsestranda		41909	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Vestplan A/S		Idungården, 6000 Ålesund		22590	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Asbjørn Westre		Breivika, 6017 Åsestranda		41909	

Byggearbeidet påbegynt: 6.5.81

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 28.12.81

  
bygningsjefen

Kjell Fjærtøft

  
Jan Hansen  
avd.ing.

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

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

**SAKSPAPIR  
DELEGERT SAK**

---

**GNR. 48 BNR. 159-164 -VEDTAK- UTVIDELSE AV ALTANER - LARS OVE  
SILSETH M/FLERE - HATLEVIKA 104,108,112,116,120,124**

**Dokumentinformasjon:**

<i>Saksbehandler:</i> Trine Røkke Hammerås <i>Tlf:</i> 70 16 26 29	<i>ArkivsakID:</i> 13/7119 <i>JournalID:</i> 13/71643 <i>Arkiv:</i> GBR-48/159, GBR-48/160, GBR-48/161, GBR-48/162, GBR-48/163, GBR-48/164
<i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	

**Administrativ behandling:**

<i>Organ:</i> DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	<i>Vedtaksdato:</i> 25.10.2013	<i>Sak nr.</i> <b>992/13</b>
---	-----------------------------------	---------------------------------

**Vedtak:**

Søknad om tillatelse datert 11.10.2013 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at eventuell økning av golvflaten vil medføre økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

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

Før byggearbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning. Vi gjør spesielt oppmerksom på at der hvor det er usikkerhet mht. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

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

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

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

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

**Saksopplysninger:**

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0506
Adresse:	Gnr. 48	Bnr. 159
Søknad av:	11.10.2013	
Tiltakets art:	Altaner	
Tiltakshaver:	Geir T. Bjørlykke m/flere	

For området gjelder reguleringsplan for Hatlane syd med bestemmelser, stadfestet den 25.05.1976, samt arealdel av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret den 21.02.2008.

**Vurderinger:**

Søknaden gjelder forlengelse av altaner på et rekkehus bestående av 6 leiligheter ( gnr 48 bnr 159-164) Altanene skal forlenges med 1, 25 meter , slik at den total vil stikke 2,5 meter ut fra vegglivet. Naboer er varslet og ingen merknader er kommet inn. Det er gjort flere lignende tiltak i nabolaget. Bygningsmyndigheten ser og kunne godkjenne omsøkt tiltak

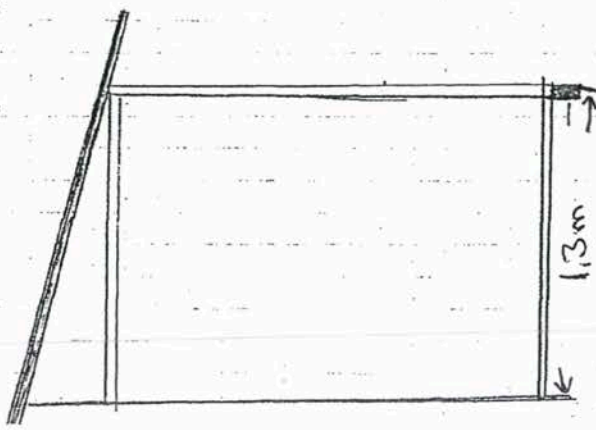
Tiltaket oppfyller kravene i pbl § 20-2 og er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig.

Dersom det er usikkert om det ligger ledninger i området, må dette avklares før iverksetting.

Lars Roger Lundanes  
fagleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Å fra Vest

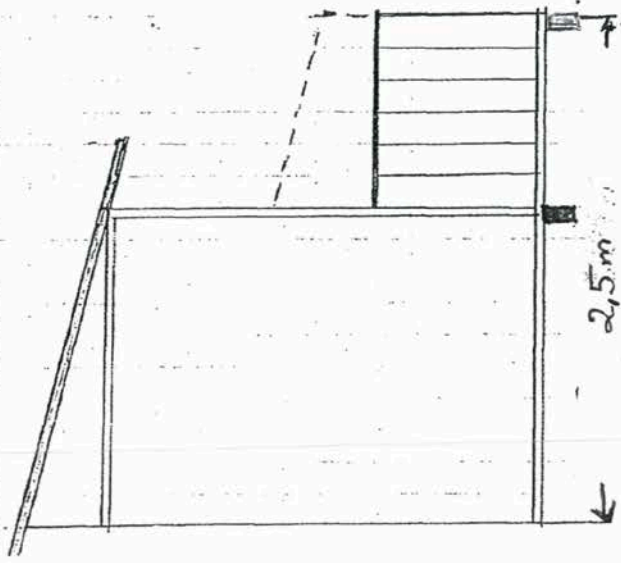
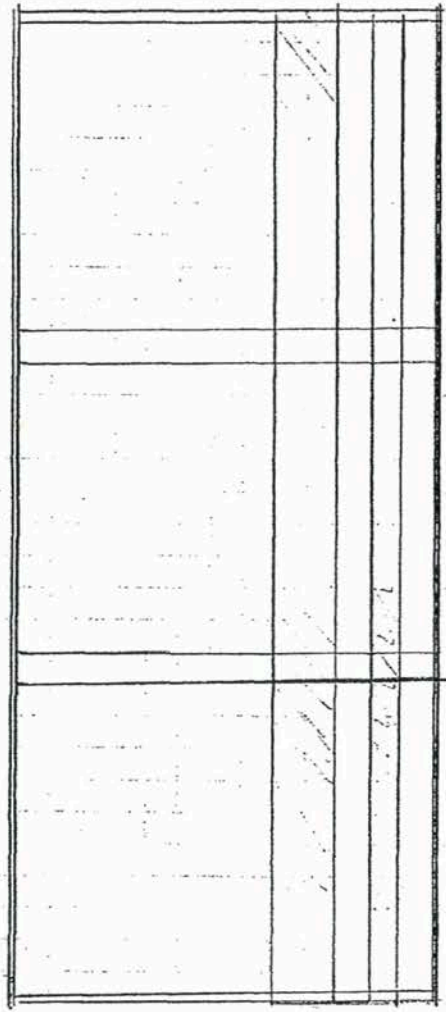


1.3m

SAMMAL FASADE

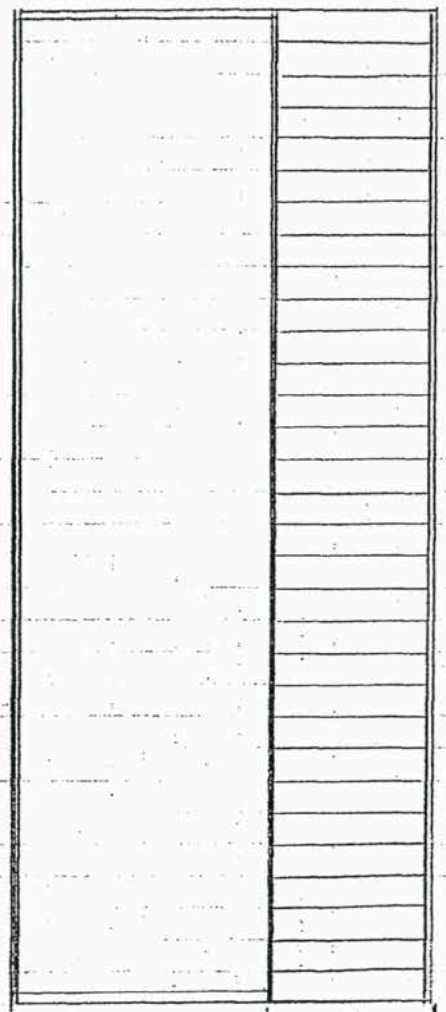
sett fra sør

Vedlegg



2.5m

U FASADE



9.50m

V

Ark. nr. W. Jansen  
Nedre Strandgt. 1

6000 ALERUND

DE/no

11. november 1980

GER. 48 IER. 135 - EIER VESTERBERG T/S - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR  
GARASJER FOR 26 BILER.

Viser til Dares søknad datert 30.00.80 vadr. ovennevnte.

Bygningssjefen har følgende merknader:

Søket grunnflate er på 297 m<sup>2</sup> og midlere gruppe må derfor søkesjoneres med  
A-60 vegg (eller avstand mellom gruppene økes til 8 m).

Vegg mot bolighusene må også være A-60 vegg da avstanden her også er under  
8 m.

For ytterligere alternative utførelser vises til byggeforskriftenes kap.  
38:43.

VEDTAK:

Dersom nedenstående vilkår nr. 1-2 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknad datert 31.10.80 om byggetillatelse.

1. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen. Kfr. bygningslovens § 93.
2. Merknader ovenfor må tas til følge.

Bygningssjefen gjør videre merksam på at i tillegg til ovenstående må også følgende ordnes:

A. Boligkontorets registreringsbevis.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og pkt. A er oppfylt/ foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Arbeid i samsvar med søknaden tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

Garasjene skal plasseres/ utmåles på tomten etter bygningsmyndighetenes anvisning. Situasjonsplan vedlagt søknaden er ikke bindende for dette utsett.

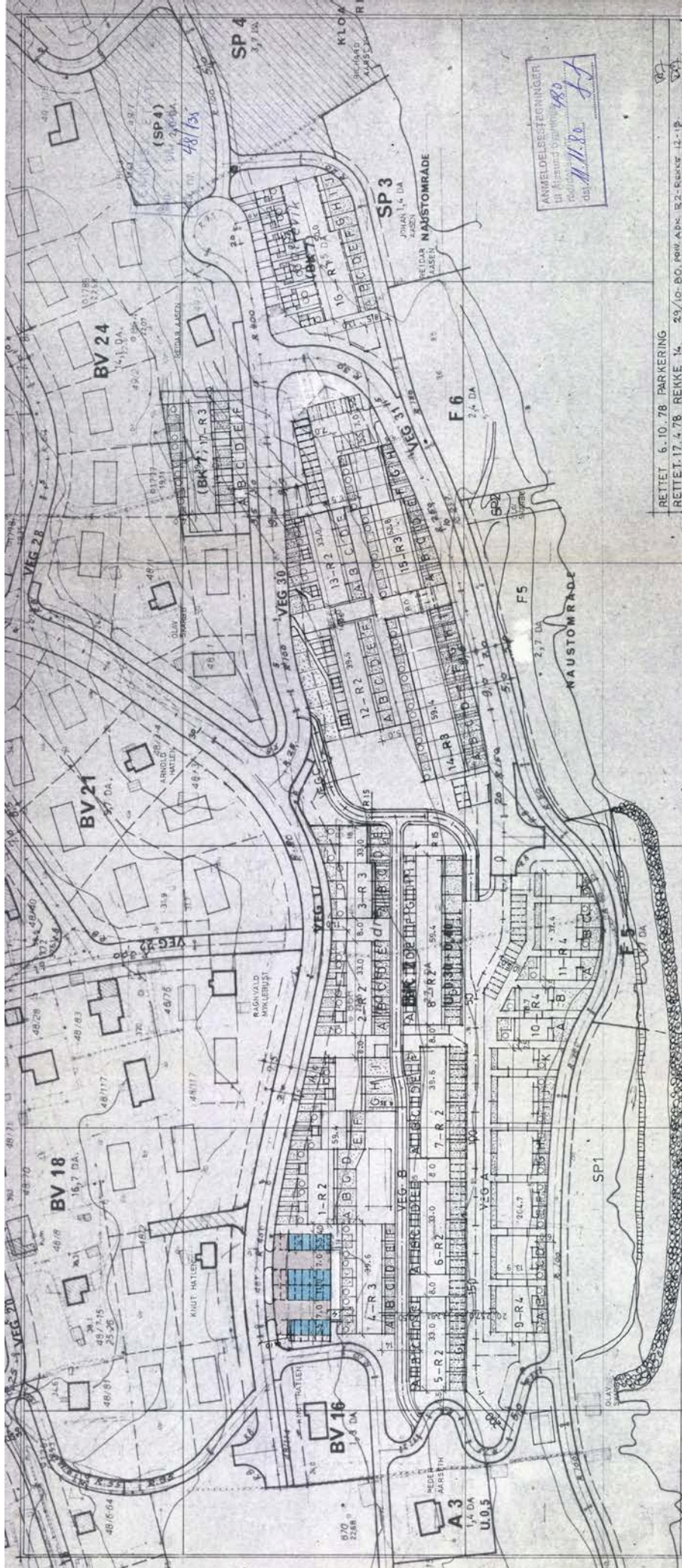
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjenningen er gitt av bygnings sjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til bygningsrådet.

Med hilsen

  
Kjell Fjærtøft  
bygningssjef

  
Dagnar Brekke  
avd.ing.



ANMELDELSESTYINGEN  
 til Arkitektforeningens  
 godkjenning  
 dat. 11.8.78

RETET 6. 10. 78 PARKERING  
 RETTET 17. 4. 78 REKKE 14, 23/10-80, REV. A.P.K. R2-REKKE 12-18

# WESTREBYGG A / S

TEGNET V. J. J. J.	SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.	<b>195</b>		
MAJ 1:1000	<b>VESTPLANA</b> IDUNGÅRDEN - 6000 ÅLESUND TLF. 22 990 PROSJEKTERING OG REGULERING		
DATO 15. 3. 78			

# HATLANE SYD . NEDRE DEL . SITUASJONSPLAN . OMRADE BK 7

REKKEHUS 1 2. ETG. R1	KJØREVEG/PARKERING	PRIVAT BRUKSAREAL	G.NR. 48 B.NR. 135-136-137 G.NR. 49. B.NR. 226
REKKEHUS 1 1. ETG. U. ETG. R2-R3-R4	GANGVEG/FORTAU	SANDELEK/KVARTALSLEK	
GARASJER	EL. KIOSK	ØVRIG FELLESAREAL	

TEKNISK ETAT  
 Nr. 1. DAT. 1980  
 Ark. nr. 48/138

WESTREBYGG A/S  
 CARPORTS.

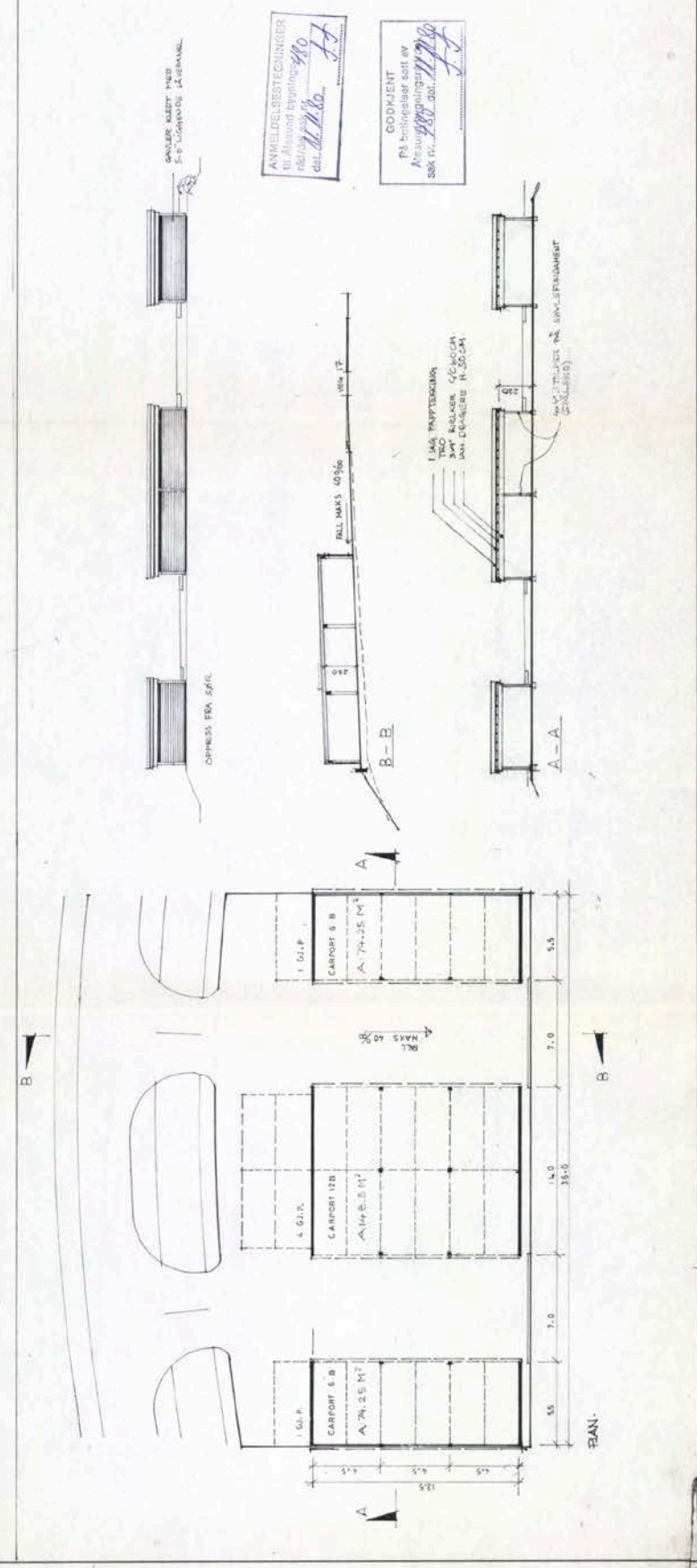
1:200  
 1:200  
 1:200



PER SVEIN AASEN  
 KJELL PETER FET  
 SVERGE MOOSTAD  
 OSKAR NORDBERG

EDVINGEN 5000 ALESUND  
 TEL: 077122390  
 BELLINGSDÅREN - 4030 EYKAVIEN  
 TEL: 077150008 847

Skala: Tegning: Rvk



BJØRLYKKE GEIR TERJE  
HATLEVIKA 120

6016 ÅLESUND

Deres ref.  
G.T.B

Vår ref.  
SL/96/1856/048/0160

Dato  
22.05.1996

**GNR. 48 BNR. 160 - MELDING OM ARBEID - OPPFØRING AV BOD  
EIER: GEIR TERJE BJØRLYKKE - ADR. HATLEVIKA**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre bygge-  
arbeider" datert 09.04.96 angående bygging av tilbygg på  
ovennevnte eiendom.

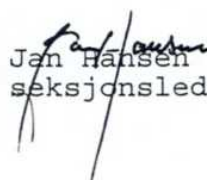
Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og  
byggningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel  
er sendt ikke krever at saken skal behandles av  
byggningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med  
gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.  
Konstruksjon mot nabo oppføres i klasse B30.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet  
m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging  
påbegynnes.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Jan Hansen  
seksjonsleder

  
Svein Langeland  
avd.ing.

Y 11800

Y 11700

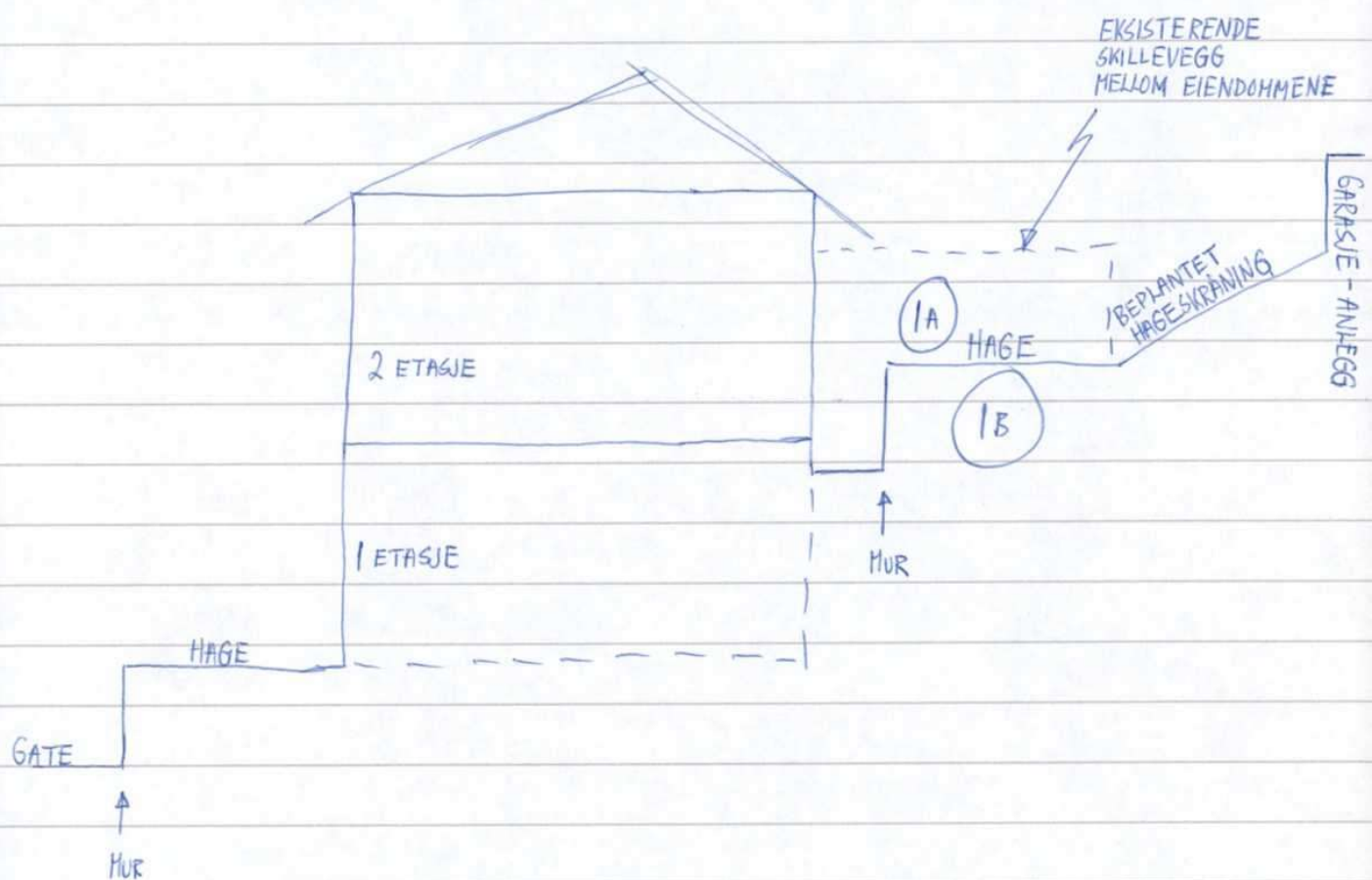
Y 11500

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JHR. 29.04.96  
MAPPE NR. 48/160  
ARK.NR. 142

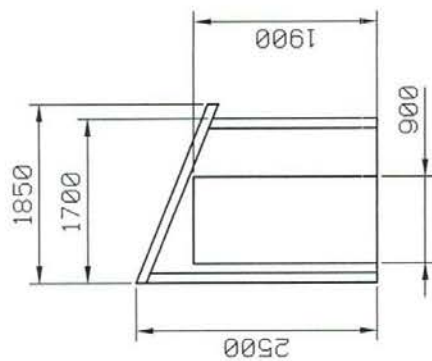
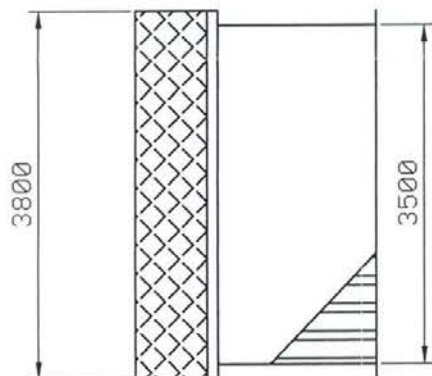
112 / 4968

48/160





PLANEN ER Å GRAVE NED TERRENGET, SE 1B OG BYGGE BOD  
 MED TAKMØNE P SAMME HØYDE SOM EKSISTERENDE SKILLEVEGG



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

AVDELINGSSJEFEN

SAK NR. .... DAT. ....

BREV DAT. 22/5-96

..... Sk

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

JUL. 29.04.96

MAPPE NR. 48/160

ARK.NR. 242

Dato	Revidert	48/160	Sign
Dato	Revidert	Spørsmått av 48/161	Sign
Dato	Revidert		Sign
Dato	Revidert		Sign

Kommentar:  
Uthuset skal bygges inntil eksisterende skillevegg.

Pg 104,95

Kontroll

Konts./Tegn

Design:

Målestokk

1:50

Uthus

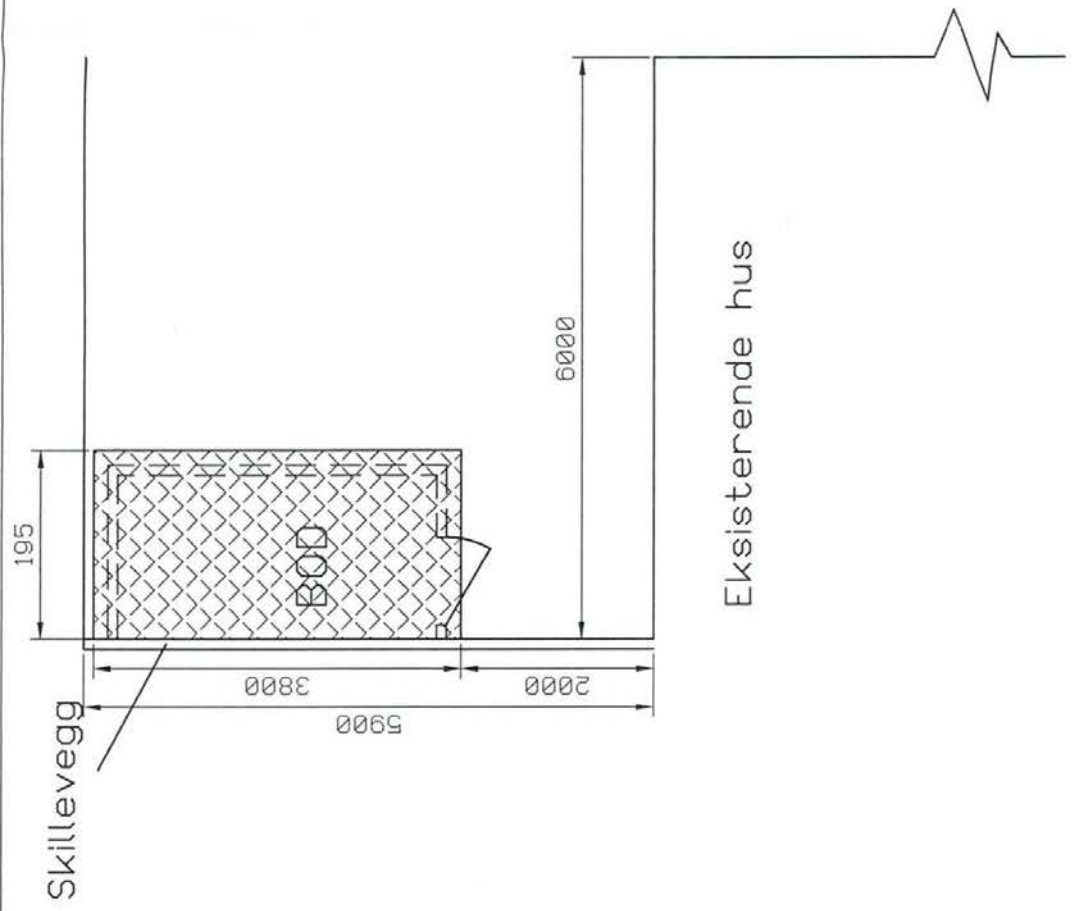
Erst.for

Erst.av

Tegn. nr

Modell

Komponent



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JHR. 29.04.96  
MAPPE NR. 48/60  
ARIK NR. 242

Dato	Revident	Sign
Dato	Revident	Sign
Dato	Revident	Sign
Dato	Revident	Sign
Kommentari Uthuset skal bygges inntil eksistereneade skillevegg.		
Pg 104.95	Kons./Tegn	Målestokk
Kontroll	g.A.S.	1:50
Uthus		Erst.for
		Erst.av
Modell		Tegn. nr
		Komponent

← Hatlevika 120 H0101, 6016 ÅLESUND

Rute nivå 3 2 Hatlane - Gåseid 2

Rekkefølge 293

## Hendelser

Dato ↓ Oppdragstype Kilde

+ LEGG TIL HENDELSE

## Aktivitet

Saksnummer	Aktivitet	Dato	Gjennomført	Utfører	Status	Åpne avvik
25/12925	Feiing	23 sep. 2025	18 sep. 2025	Lars Marius Andreassen	Annullert	0
1033308	Feiing	17 juni 2024	4 juni 2024	Lars Marius Andreassen	Annullert	0
1028824	Feiing	14 nov. 2023	14 nov. 2023	Bjørn Skutvik	Annullert	0
F-6585-149256	Feiing	6 juli 2021	6 juli 2021	miwe	Bomt. Brev ikke sendt.	0
T-4275-131265	Boligtilsyn	1 jan. 2020	13 jan. 2020	HR	Bomt. Brev ikke sendt.	0
T-2539-72991	Boligtilsyn	1 jan. 2009	23 mars 2009	HR	Bomt. Brev ikke sendt.	0

Det er takket Nei til feiing på SMS 2023,2024 og 2025. Derfor er står de med status som Annullert.



Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 48 Bnr: 160 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hatlevika 120  
6016 ÅLESUND




Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



# Ledningskart

Eiendom: Gnr: 48 Bnr: 160 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hatlevika 120  
6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

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

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtløpe			

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

**Særlig vedrørende stikkledningene 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

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



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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











Ålesund kommune

## Kommunedelplan

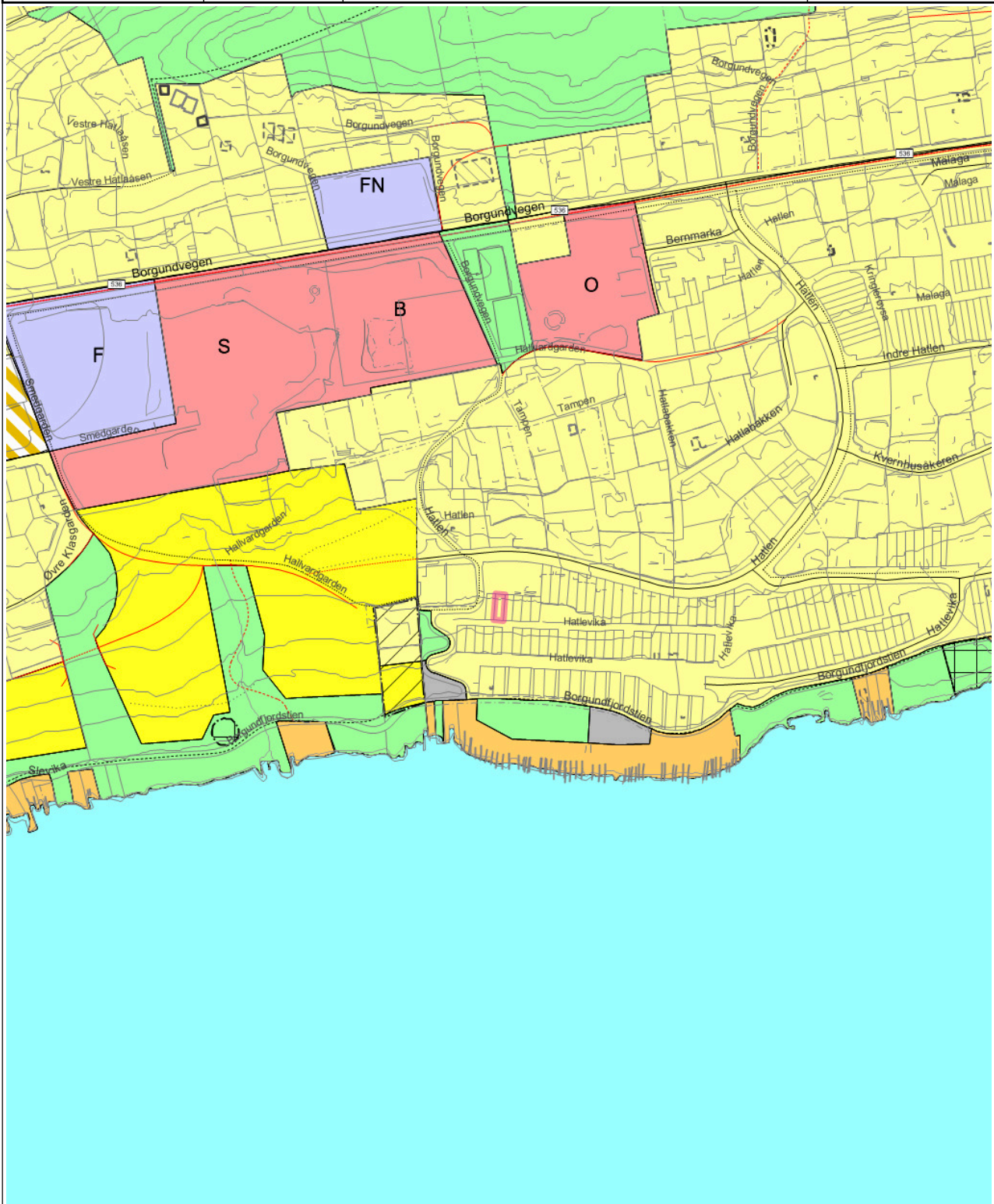
Eiendom: Gnr: 48 Bnr: 160 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hatlevika 120  
6016 ÅLESUND


















































Annen info:



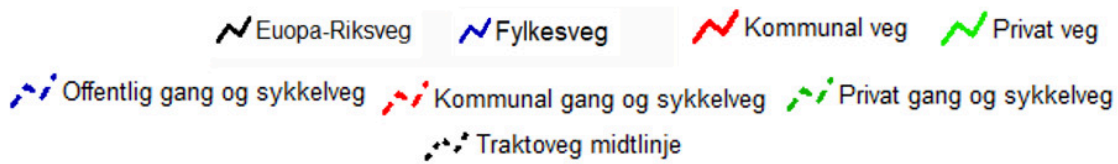
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

<p>Fylkesvegboks</p> <p>Privatveg gatenavn..</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&lt;1 5</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Slipp</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Høydekurve 5m Ålesund</p> <p> Kystkontur tekniske anlegg</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Byggetiltak Stikningsberegnet</p> <p> Atkomstveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Sykkelveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende</p> <p> Grense for angitt hensynsoner</p> <p>  Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende</p> <p> Forretninger - Nåværende</p> <p> Boligbebyggelse - Fremtidig</p> <p> Friområde - Nåværende</p>	<p>Fylkesveg gatenavn..</p> <p> Sti</p> <p> Eiendomsgrense generert</p> <p> Skjerm</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Voll</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Elv og bekk</p> <p> Kystkontur</p> <p> KpOmråde kommunedelplan gjeldende</p> <p> Fjernveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Atkomstveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Gangveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig</p> <p> Grense for båndleggingssoner</p> <p> Boligbebyggelse - Nåværende</p> <p> Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende</p> <p> Parkering - Nåværende</p> <p> Friluftsområde - Nåværende</p>	<p>Kommunalveg gatenavn..</p> <p> Vegbom</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&gt;1 5</p> <p> Idrettsanlegg</p> <p> Skjerm</p> <p> Byggetiltak Stikningsberegnet</p> <p> Forsenkningskurve Ålesund</p> <p> Kanal og grøft</p> <p> Byggetiltak Stikningsberegnet</p> <p> Bygg godkjent revet</p> <p> Hovedveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Atkomstveg - Tunnel - Fremtidig</p> <p> Gangveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Grense for arealformål</p> <p> Bevaring kulturmiljø</p> <p> Fritidsbebyggelse - Nåværende</p> <p> Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende</p> <p> Grønnstruktur - Nåværende</p>
--	--	--

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 48 Bnr: 160 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hatlevika 120  
6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Loddrett mur
 Slipp	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Påskrift reguleringsplan	 RpAngittHensynGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Måle- og avstandslinje	 Bevaringsområde
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Fritidsbebyggelse
 Offentlig bebyggelse	 Almennyttig formål	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Offentlig friområde
 Friområde i sjø og vassdrag	 Felles avkjørsel	 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal	 Felles gårdsplass	 Bevaring kulturmiljø
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Uthus, naust eller badehus	 Gang- og sykkelveg
 Gangveg, gangareal eller gågate	 Friområde	 Friluftsområde i sjø og vassdrag

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



Ålesund kommune

# Alle datasett (DOK)

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	<b>48</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

## Berørte datasett (10)

[Tettsteder 2025](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Løsmasser](#)

[Vassdragsområde](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Stormflo og havnivå](#)

## Befolkning

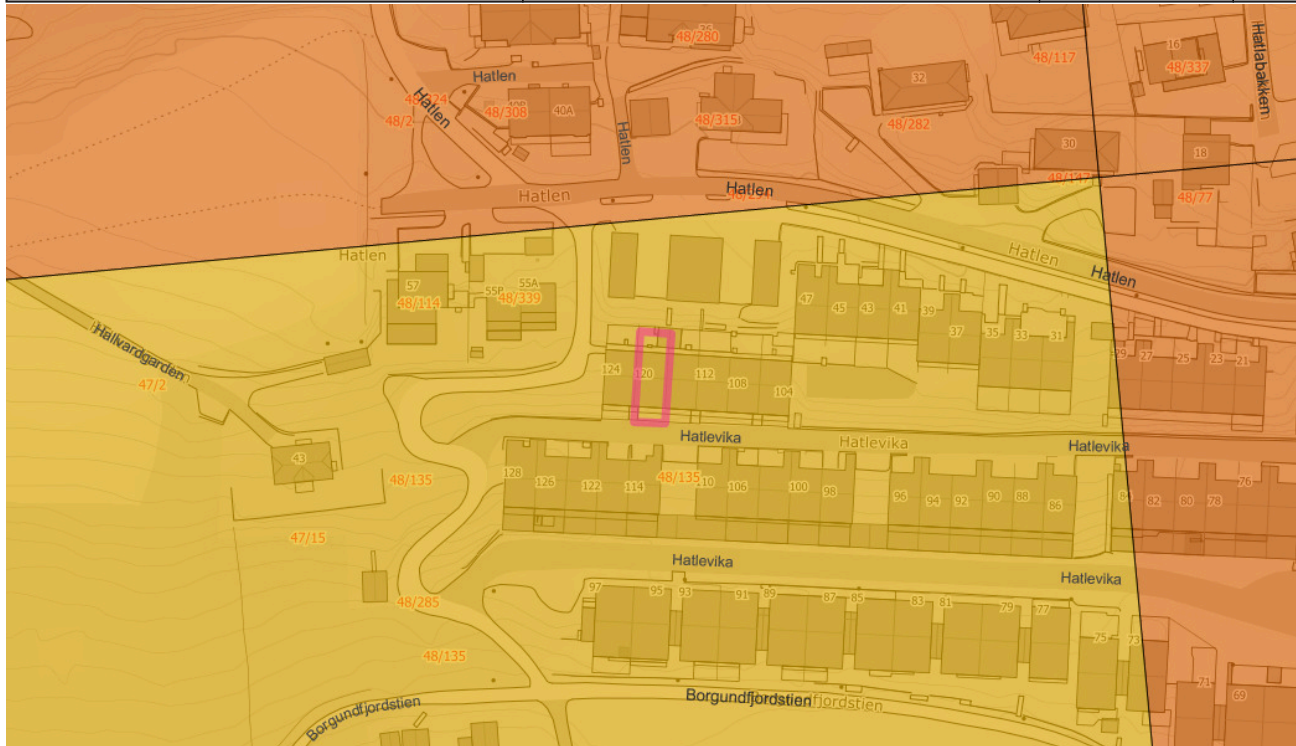
Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		126.86m <sup>2</sup>

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km<sup>2</sup>)
  125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km<sup>2</sup>)

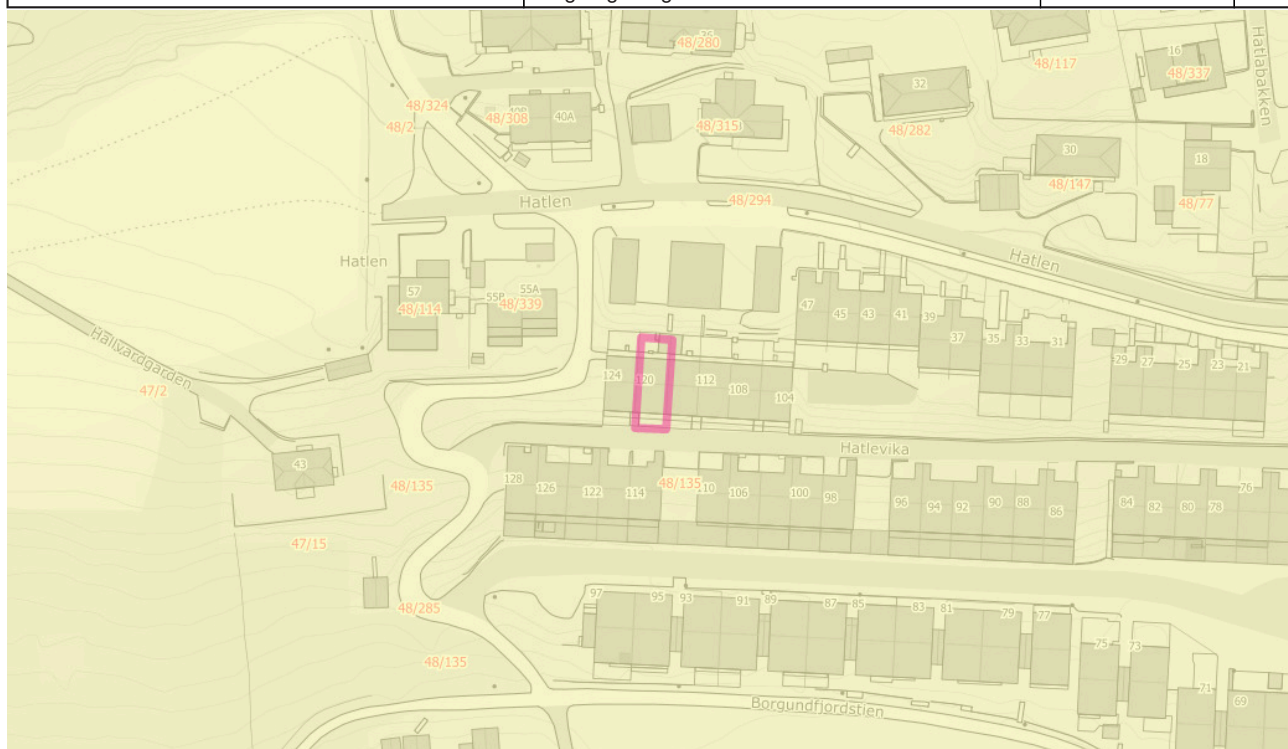
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km <sup>2</sup> )	1	x		126.86m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

1 - 6 innbyggere (<100 per km <sup>2</sup> )	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km <sup>2</sup> )	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km <sup>2</sup> )
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km <sup>2</sup> )	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km <sup>2</sup> )	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km <sup>2</sup> )

## Geologi

Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		126.86m <sup>2</sup>

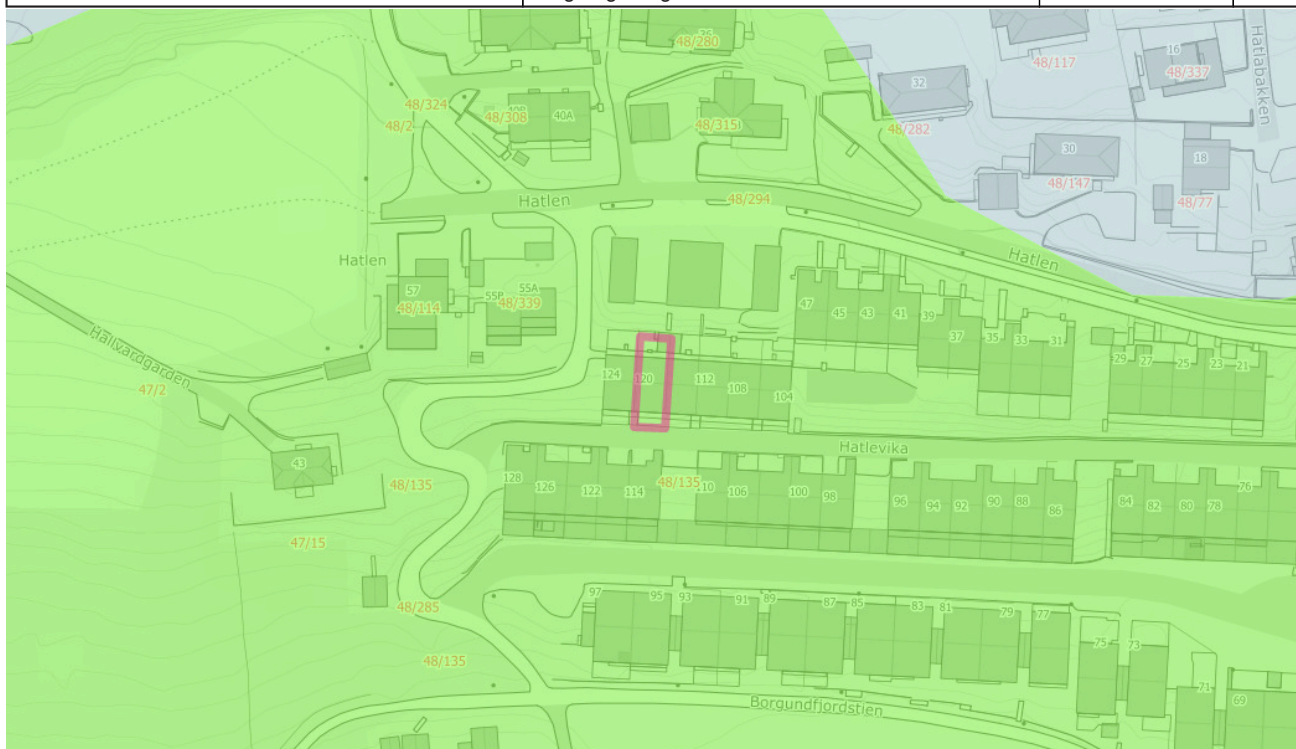
### Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



- Løsmasser - Tykk morene
  Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

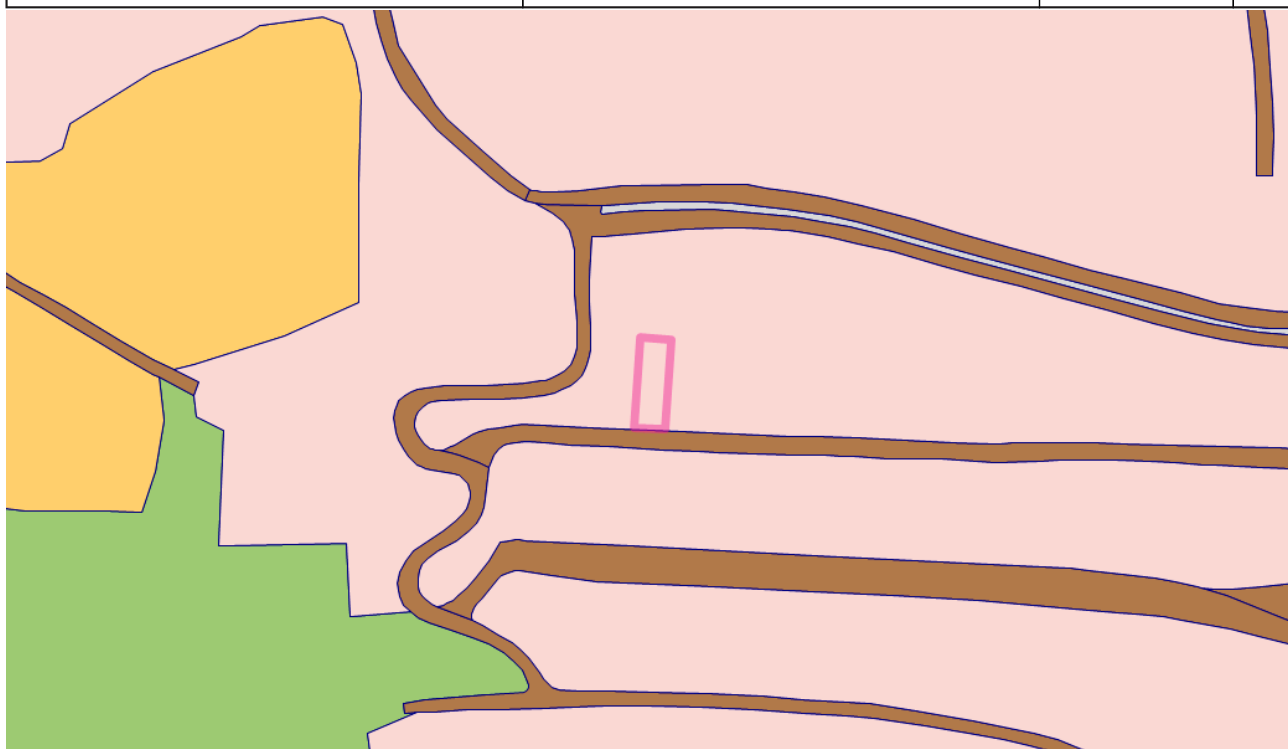
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		126.86m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

## Landbruk

Datsett	Kilde	Oppdatert dato	
			<a href="#">Kart</a>



Bebygd	Samferdsel	Fulldyrka jord
Skog	Åpen fastmark	

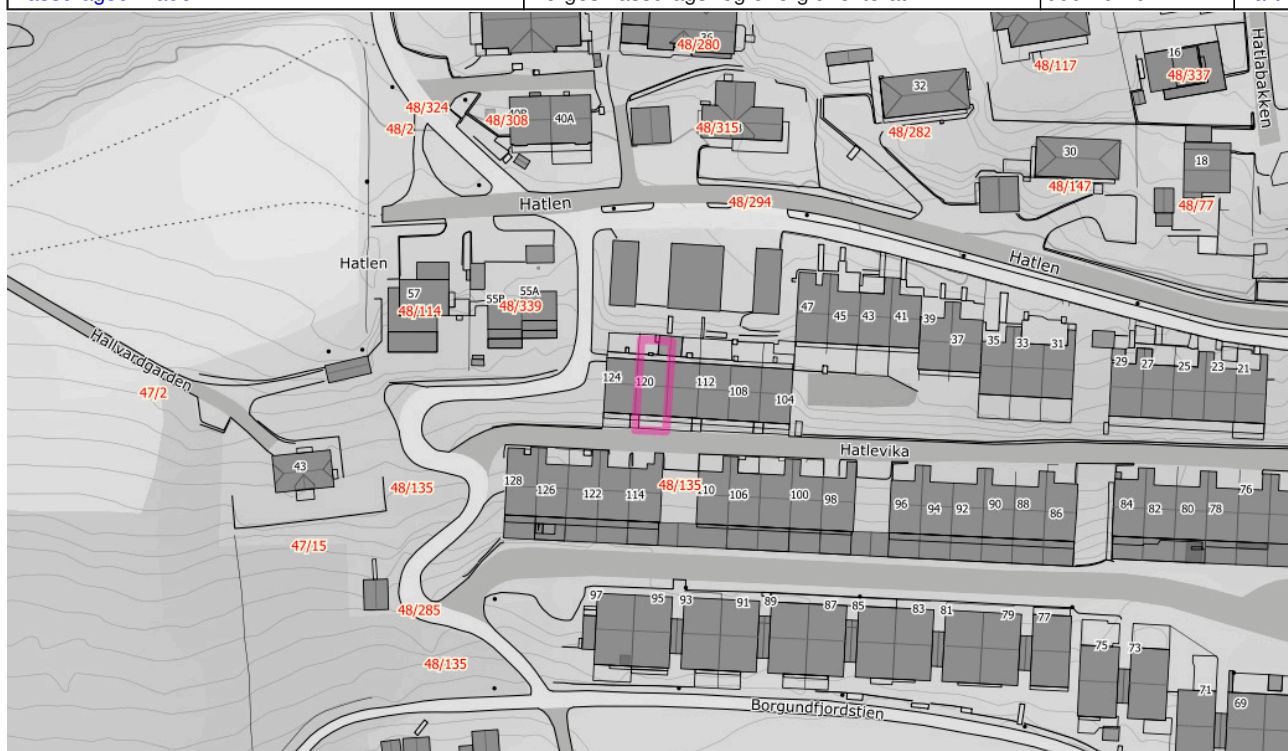
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		126.86m <sup>2</sup>

### Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

# Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



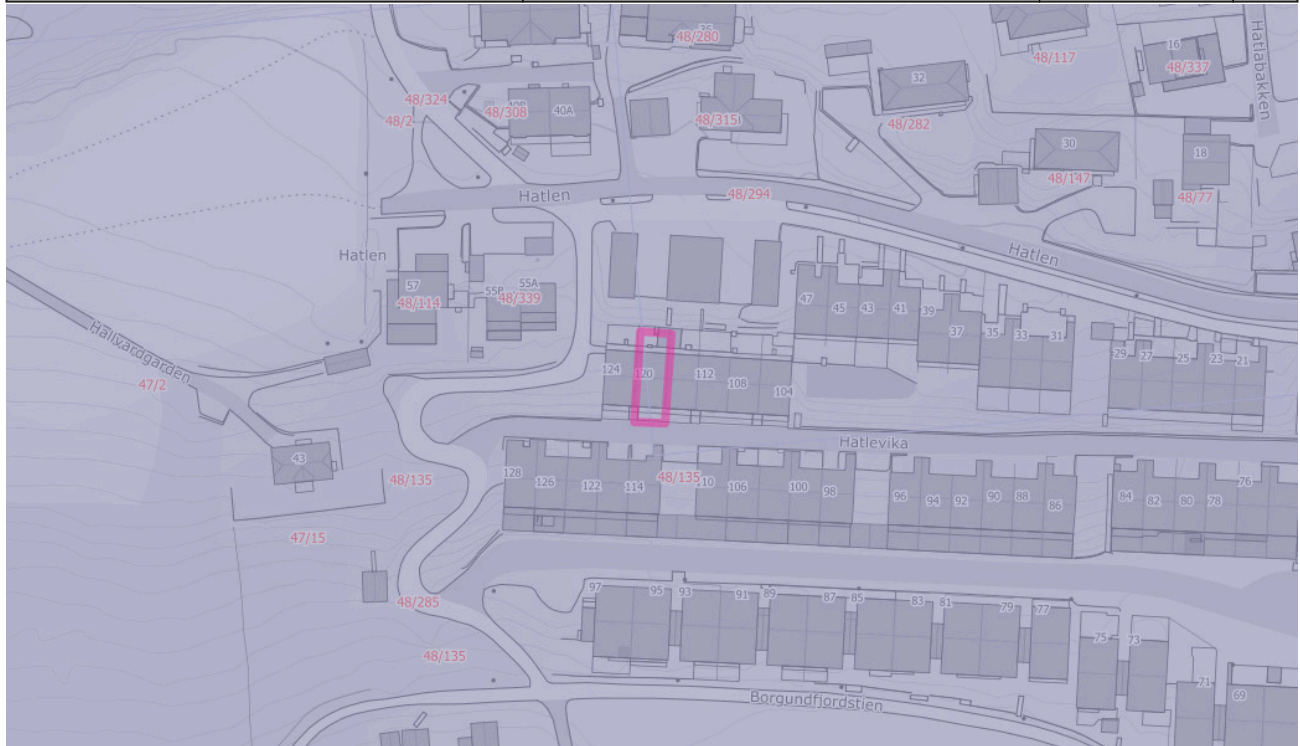
 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		126.86m <sup>2</sup>

## Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	2	x		126.86m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

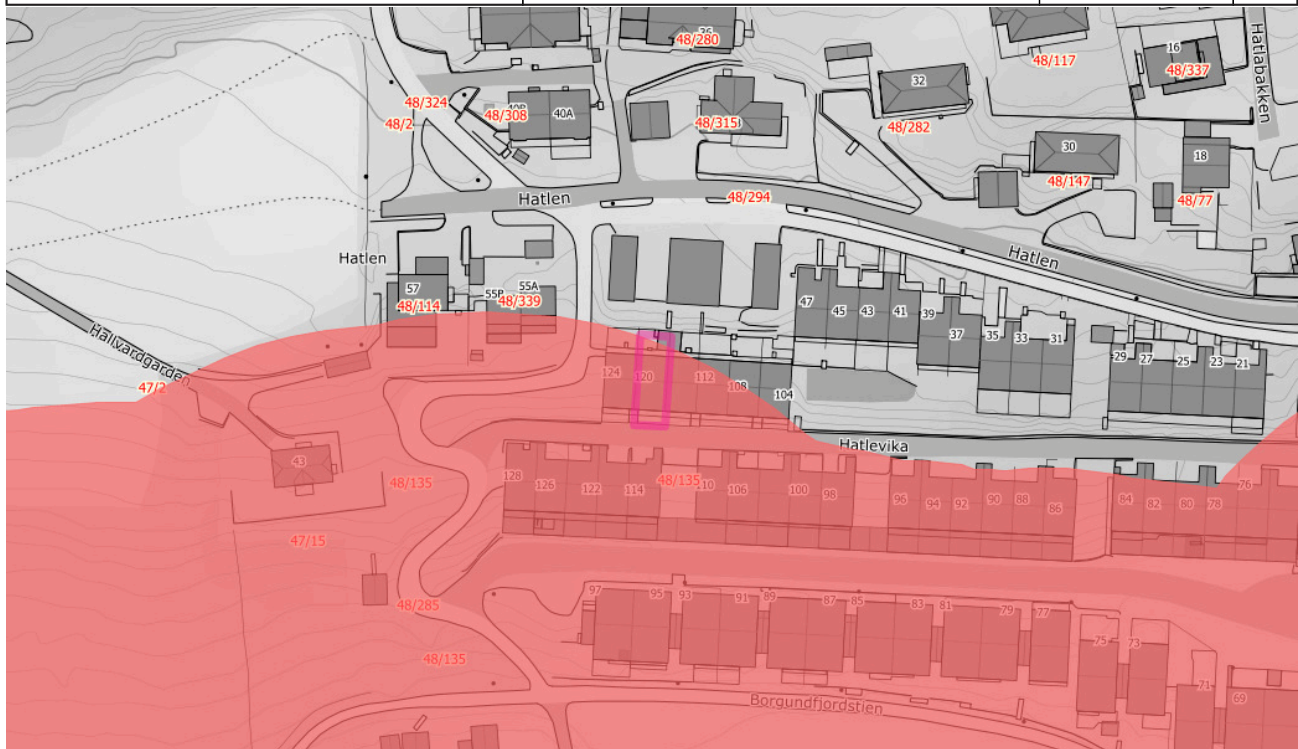
Naturtyper - Svært viktig og viktig  
 Naturtyper - Kalklindeskog  
 Naturtyper - Slåttemyr  
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig  
 Naturtyper - Kalksjø  
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei  
 Naturtyper - Hule eiker  
 Innenlandskapslandskap

# Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



■ 100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		116.52m <sup>2</sup>

## Tema uten treff:

Markagrensen



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		126.86m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Sone 1 - Urban fortetting

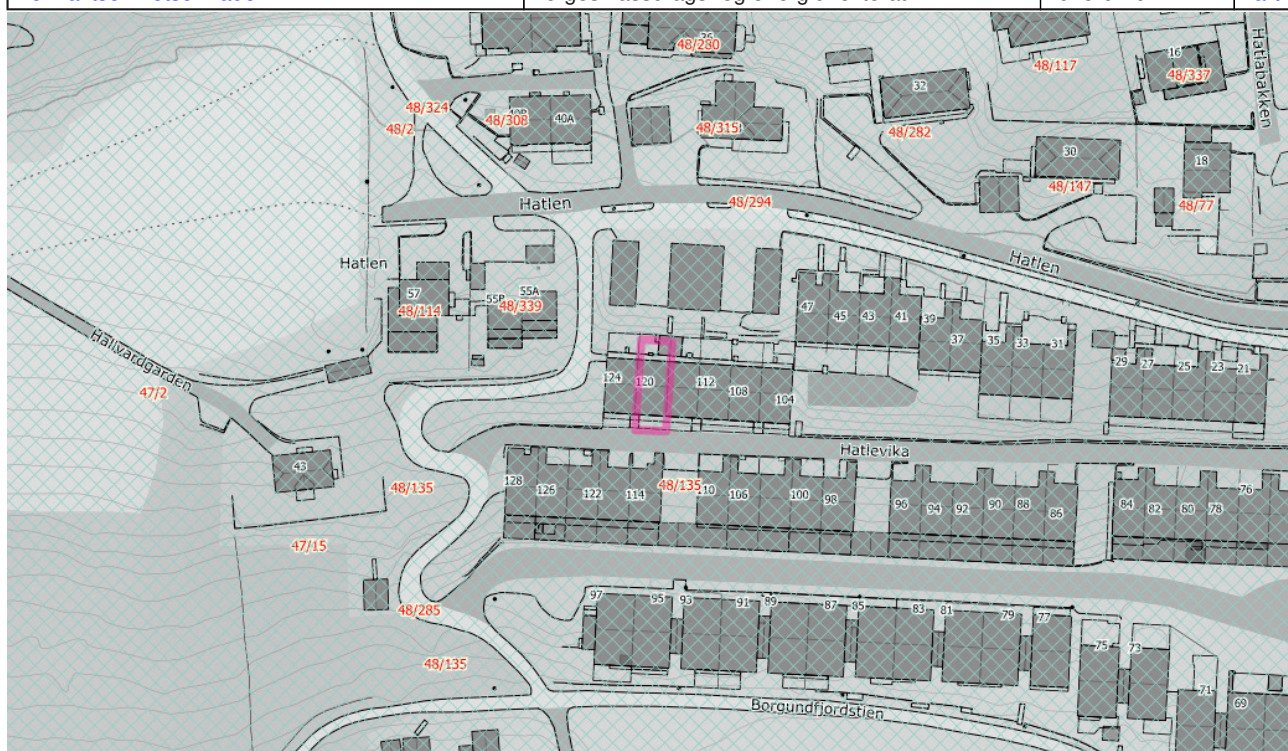
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene


Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

## Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



 Grundig kartlagt med funn  
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		126.86m <sup>2</sup>

### Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 5-6 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Flom aktsomhetsområde

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)



## Eiendomsinformasjon

### Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	48	160	0	0	1	126.86m <sup>2</sup>

### Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Rekkehus	1	76.95m <sup>2</sup>

## Arealplaner

### Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	126.86m <sup>2</sup>

### Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504237	Hatlane syd	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	126.86m <sup>2</sup>

### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Konsentrert småhusbebyggelse	126.86m <sup>2</sup>

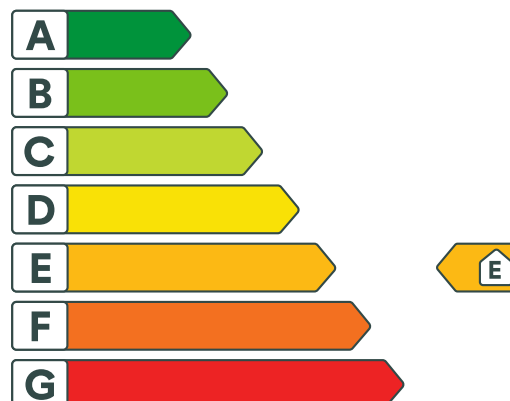
## Datasett uten treff/status ukjent (67)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Dyrkbar jord
Jordkvalitet	SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
Reindrift - Reindrifftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Nedbørfelt til hav	Inngrepsfri natur i Norge
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfasesoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Skredhendelser
Kvikkleire	Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Aktsomhetskart for snøskred	Steinsprang - aktsomhetsområder
Tilgjengelighet	

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



Adresse <b>Hatlevika 120, 6016 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>15.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-311785</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>178978055</b>
Gårdsnummer <b>48</b>	Bruksnummer <b>160</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1981</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>119,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>119,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**251,85 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**238,38 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**28 368 kWh**



## Hatlevika 120, 6016 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hatlevika 120, 6016 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 7: 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 varmelementer 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: 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. Vindsperra etableres på kald side.

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsatt med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### 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>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

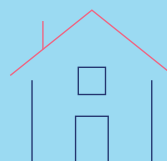
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0121/26

Adresse: Hatlevika 120, 6016 ÅLESUND, gnr. 48, bnr. 160 og  
135 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)