



PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

HATLEN 57

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

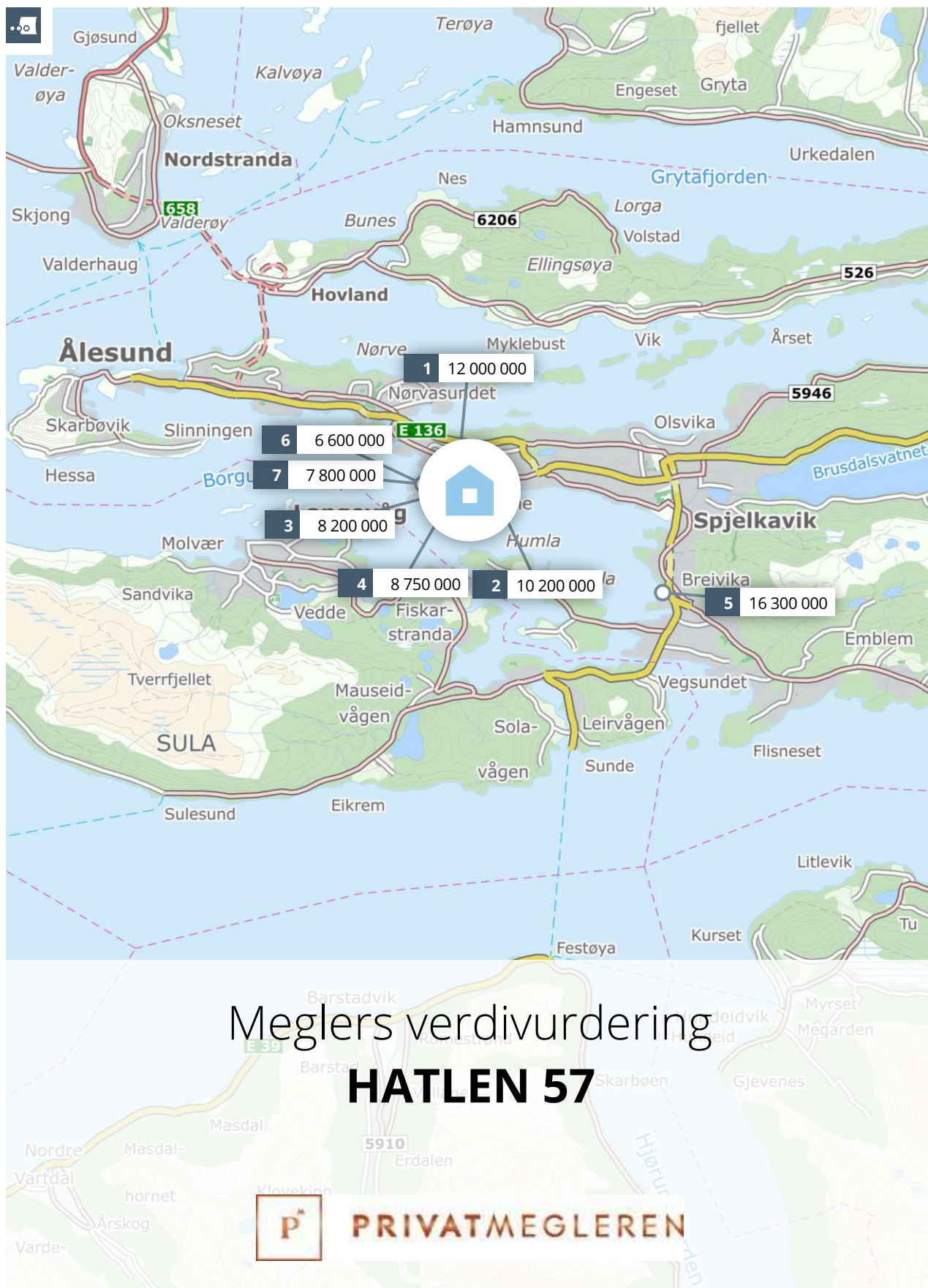
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 21.03.2025

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Hatlen 57, 6016 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 48 BNR 114 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508
ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEVIKA

Verdivurdert til

19 000 000

-	19 000 000	50 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	375 m²	5 m²	- m²	151 m²	- m²	- m²
Tomt	638 m²					
Byggeår	2022					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestre Hatlaåsen 17 246 m² 2007 768 m² 4 sov	07.01.2025	13 490 000	12 000 000	0	12 000 000	48 780
2 Kvernhusåkeren 12 250 m² 1980 1 022 m² 5 sov	16.09.2021	9 000 000	10 200 000	-	10 200 000	40 800
3 Slevika 19 245 m² 1978 1 035 m² 5 sov	14.10.2024	8 800 000	8 200 000	0	8 200 000	33 469
4 Øvre Klasgarden 7 198 m² 1938 997 m² 5 sov	14.04.2023	8 000 000	8 750 000	0	8 750 000	44 192
5 Naustvikskogen 25 343 m² 2010 1 823 m² 4 sov	19.02.2024	18 000 000	16 300 000	0	16 300 000	47 522
6 R.P. Morks veg 10 214 m² 1955 930 m² 4 sov	03.12.2024	6 950 000	6 600 000	0	6 600 000	30 841
7 R.P. Morks veg 12 A 158 m² 1983 677 m² 3 sov	23.09.2024	7 990 000	7 800 000	0	7 800 000	49 367

Moderne familiebolig m/nydelig sjøutsikt, solrik takterrasse, dobbelgarasje og høy standard fra 2022. Attraktivt område.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etterspurt område med fine turområder rett utenfor døren og tursti som fører ned mot sjøen. Utsikten er slående vakker rett mot Borgundfjorden og innover i Hjørundfjorden, som er veldig vakker med sine høye tinder og toppen Hornindalsrokken i enden.

Kjøkkenet er lekkert og betydelig påkostet med en takhøy innredning langs én vegg og en stor kjøkkenhalvøy ut mot stuen. Innredningen har sorte, matte fronter og en tynn benkeplate i skifergrå laminat. I midten av vegg med høyskap er det en nisje med trehvite foringer, bakplate og overskap, samt belysning, benk og planlimt vaskekum i sort kompositt. Videre er det integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryser og platetopp med innebygd ventilator, samt to oppvaskmaskiner slik at ingenting trenger bli stående på benken fordi maskinen er full. Lampe over kjøkkenøya, downlights i taket og de store vinduene i rommet gjør arbeidssonen ekstra lys og trivelig.

Boligen har et velinnredet og stort vaskerom i første etasje med flislagt gulv, vannbåren varme, malte vegger og listefri himling med spotbelysning. Innredningen er plassert i en romslig L-form med hvite, glatte fronter, rikelig med skap og skuffer, og en lys benkeplate



med nedfelt vaskekum i kompositt.

Nisje for vaskemaskin og tørketrommel er plassert i god arbeidshøyde over sokkelskuffer, og det er lagt opp tørkeordning mot taket. For en familie er dette et rom som brukes mye, og da er det ekstra fint med en god størrelse, mye oppbevaringsplass og dagslys fra vindu. Fra vaskerommet er det direkte inngang til en bod.

Stilig innredet toalettrom med sorte heksagonfliser på hele innerste vegg, kombinert med glatte veggflater malt i en dempet nyanse og grå gulvfliser. Innredningen er plassert langs den flislagte veggen og har sort servantmøbel med lamellfronter, en flytende hylle, rundt speil med rammebelysning, pendellampe, et sort toalett og godt luftavtrekk med filter.

Badet i underetasjen er nesten som et spa – et stort og deilig familiebad med både badekar og dobbel regnfallsdusj. Dette føles luksuriøst og elegant med alle armaturer, detaljer og skapinnredning i sort, mot lysbeige fliser på gulv og vegger. Rommet har vannbåren gulvvarme, downlights og lysstriper langs deler av himlingen. Innredningen består av en heldekkende dobbelservant på skuffeseksjon, to høyskap, speilskap med rammebelysning, et veggmontert toalett og glassdør til dusjnisen. Over badekaret er det en lyssatt veggnisje og ved siden av toalettet er det satt opp en skjermvegg med spiler for en mer privat følelse.

Badet i andre etasje er delikat med lyseblå, glatte veggflater, listefri himling med downlights, vannbåren gulvvarme, samt grå fliser på gulvet og på veggene i dusjonen. Dusjen har glassvegg med sort ramme, matchende regnfallsdusj og hånddusj. Videre har badet en bolleservant på hvit benkeplate, skuffeseksjon med lamellfronter, stort speil med rammebelysning og et veggmontert toalett.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har malte plater, spiler og fliser. Innvendige tak har malte plater.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, toalettrom, 1 soverom, vaskerom, garderobe, 2 boder og dobbel garasje.

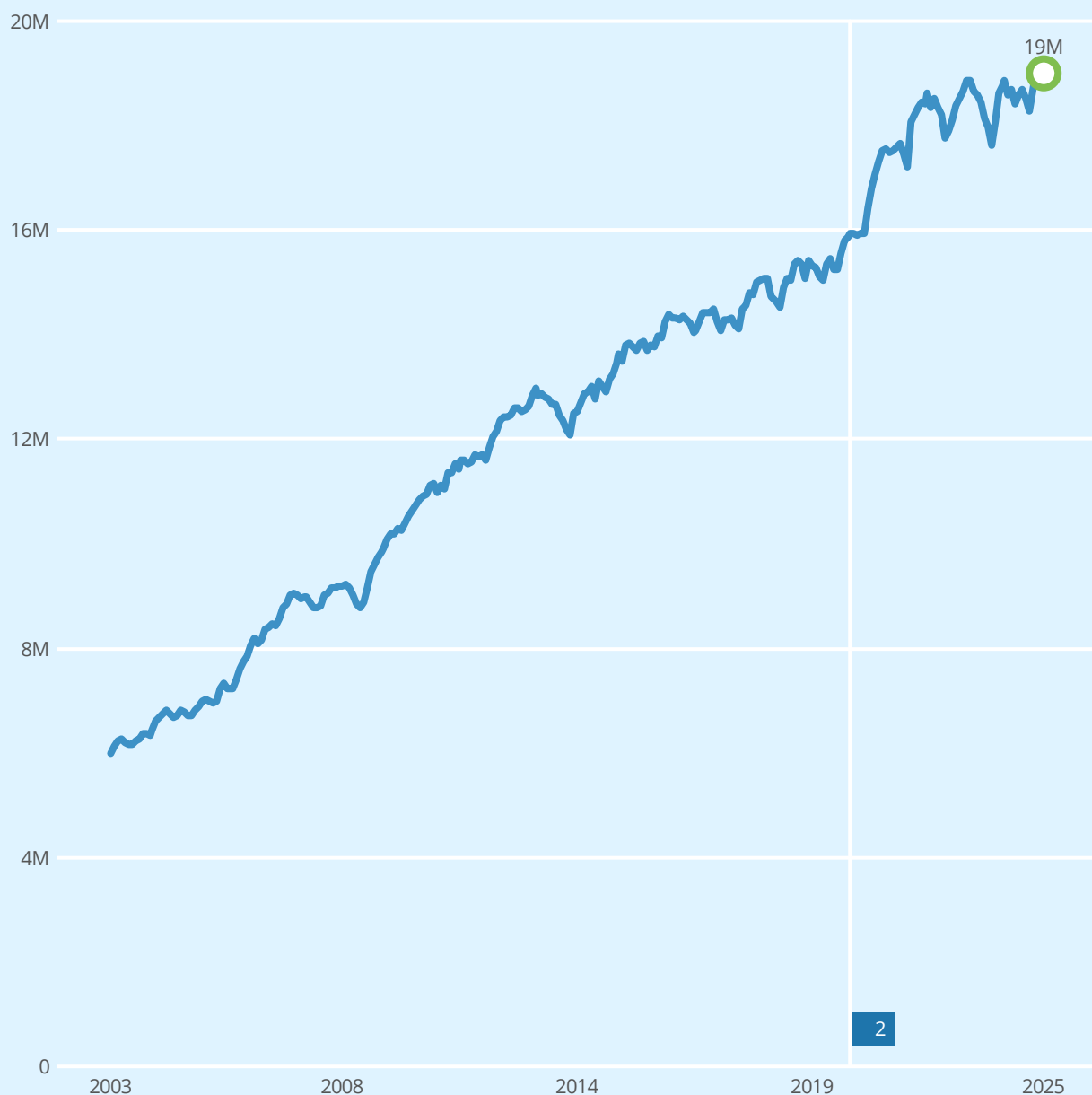
2. etasje: Stue m/trapp, 1 soverom (innredet som musikkstudio), bad, hobbyrom og bod. Utgang til takterrasse på 86 kvm. Utebod på terrasse i 2. etasje.

Underetasje: Gang, stue, bad, 4 soverom, garderobe, trimrom, teknisk rom og bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

Enebolig

2

Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
26.03.2020		26.03.2020	-	3 750 000	-	3 750 000	3

3

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Nyoppført bolig i 2022, siste omsetningsverdi er tomtepris.



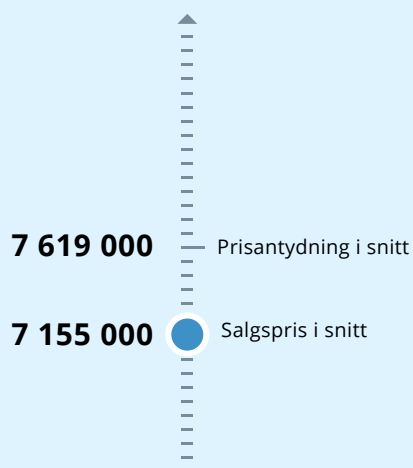
Eneboliger til salgs i 6016 ÅLESUND nå



Annonnene har i
snitt ligget ute i

94
dager

Eneboliger solgt i 6016 ÅLESUND siste 6 mnd

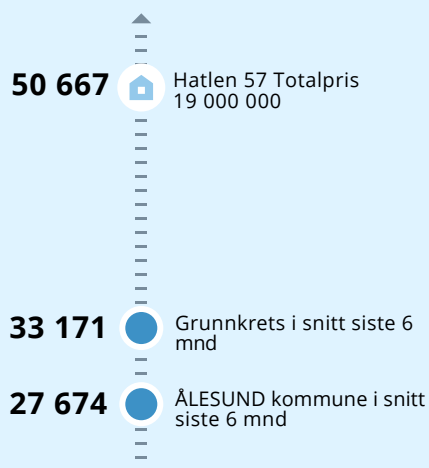


Solgt i snitt
i løpet av

136
dager

for 5.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport



Enebolig



Hatlen 57, 6016 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 48, bnr. 114

Markedsverdi

19 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 380 m² BRA-i: 375 m²



Befaringsdato: 09.01.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 20030-1818

Referansenummer: IC2431

Autorisert foretak: Tte Consult A/S

Sertifisert Takstingeniør: Trond-Erik Reitan-Hagen

Vår ref:



TTECONSULT



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TTE Consult AS



Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.erik@tteconsult.no

464 45 070



TTEconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Hatlevika i Hatlane i Ålesund kommune. Boligen som er oppført i 2022 går over tre plan med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Garasje tilliggende boligen med direkte inngang. Det er en takterrasse med utgang fra stue på ca 86m², samt en terrasse med utgang fra kjellerstue på ca 65 m². Opparbeidet uteområde med asfaltert biloppstillingsplass, trapper, forstøtningsmur og forskjellig beplantning på tomten. Eiendommen fremstår med høy standard

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med pvc-duk. Hele konstruksjonen er gjenbygget. Det er beslag og nedløp i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og pussplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og PVC-foldedører i 2 etasje. Det er en takterrasse med utgang fra stue på ca 86 m². Takterrassen er oppbygget av tilfarere i tre og dekke i tre og rekkverk i glass og malt tre. Det er terrasse med utgang fra kjellerstue på ca 65 m². Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre. Det er 2 utvendige trapper i betong. Tilliggende garasje med inngang direkte til boligen i tillegg til utvendig inngang. Garasjen er uisolert og har betonggulv. Gipsplater i himling. Innlagt strøm, vindu, garasjeport med automatisk portåpner

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og spiler. Innvendige tak har malte plater. Etsjeskiller er av betongdekke. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i tilstøtende vegg til terreng under trappen i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører og en glassdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest

på boligen. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes det som unødvendig å foreta hulltaking.

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 43mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes det som unødvendig å foreta hulltaking.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes det som unødvendig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, ovn, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er toalettrom som har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og vannstoppesensor. Det er laminat på gulv, malte plater/flis på vegg og malt plate i tak.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i soverom i 3 etasje, vaskerom i 1 etasje og i teknisk-rom i kjeller. Stoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i bod i 1 etasje. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i teknisk-rom i kjelleren.

Boligen har vannbåren varme i alle gulv utenom garasjen. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i garasjen og på teknisk-rom i kjelleren. Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2022. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Boligen er opparbeidet på en skrående tomt. Det er asfaltert biloppstillingsplass, platting og forskjellig beplantning på tomten. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	380 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	380 m ²
Totalpris	19 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 20 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

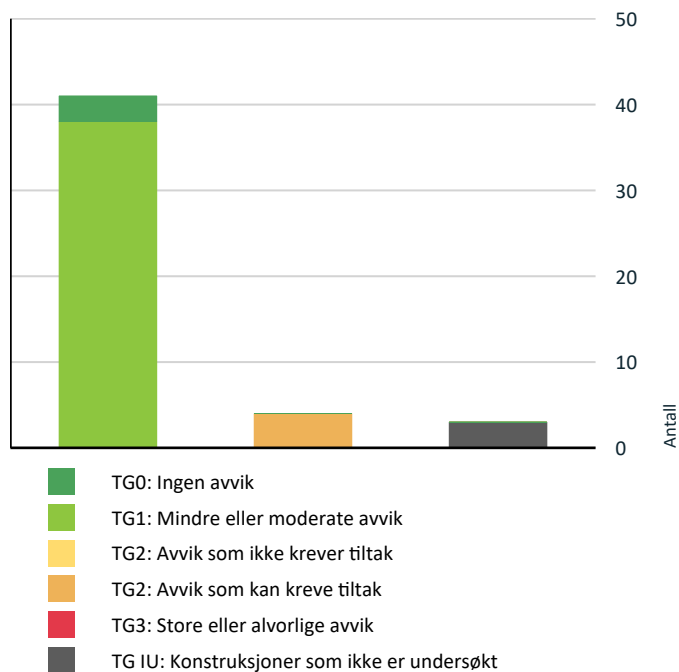
Enebolig

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

Viser til tegninger mottatt fra megler den 10.04.25

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på egen befaring og opplysninger fra eier. Det er ikke innhentet opplysninger fra kommunen vedrørende eiendommens økonomiske eller reguleringsmessige forhold, m.m. Egenerklæring er heller ikke utfylt og gjennomgått. Kjøper må være oppmerksom på dette

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Ref ambita

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Spilevegg på stue i 1 etasje.
2023	Modernisering	Montering av glassdør til stue i 1 etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Merk: Tak var snødekt under befaring og er derfor vanskelig å besiktige og vurdere, TG er satt ut i fra alder og kjennskap til materiale. Det anbefales å gjøre ytterlige undersøkelser når tak er fritt for snø.

Nedløp og beslag

Det er beslag og nedløp i metall.
Merk: Beslag på tak var snødekt under befaring og er derfor vanskelig å besiktige og vurdere, TG er satt ut i fra alder og kjennskap til materiale. Det anbefales å gjøre ytterlige undersøkelser når tak er fritt for snø.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og pussplater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har flatt tak. Hele konstruksjonen er gjenbygget

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og PVC-foldedører i 2 etasje.

Merk: Det var noen utfordring med enkeltdører under befaring, men disse er opplyst utbedret etter befaring og dokumentert med bilder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en takterrasse med utgang fra stue på ca 86m². Takterrassen er oppbygget av tilfarere i tre og dekke i tre og rekkverk i glass og malt tre. Det er terrasse med utgang fra kjellerstue på ca 65 m². Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre.

Merk: Takterrassen var snødekt under befaring og er derfor vanskelig å besiktige og vurdere, TG er satt ut i fra alder og kjennskap til materiale. Det anbefales å gjøre ytterlige undersøkelser når tak er fritt for snø.



Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Det er 2 utvendige trapper i betong

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Håndløper bør monteres.



INNSENDIG

Overflater

Innwendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og spiler. Innwendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i skøyter på gipsplate på vegg i trappen og i tak i gang og stue i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i tilstøtende vegg til terreng under trappen i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og en glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedøren inn til bod i 1 etasje har et lite hakk, dør til lekerom i 1 etasje har en stripe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



Tilstandsrapport



Teknisk rom med sluk

Det er teknisk rom i kjeller med sluk. Det er etablert tettesjikt/membran med dokumentert utførelse, det er flis på gulv, malte plater på vegg og i himlingen. Det er sikringsskap og varmtvannstank i rommet.



VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE 1 > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.



ETASJE 1 > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20.

ETASJE 1 > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 1 > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

ETASJE 1 > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

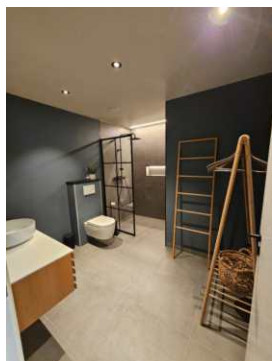
Tilstandsrapport

Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes det som unødvendig å foreta hulltaking.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 43mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bomlyd i flis kan oppstå når det er benyttet for lite, eller for tørr flislim. I enkelte tilfeller kan slike fliser løsne fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bomlyd bør overvåkes. Utbedring bør vurderes om disse skulle løsne.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes det som unødvendig å foreta hulltaking.

KJELLER > BAD

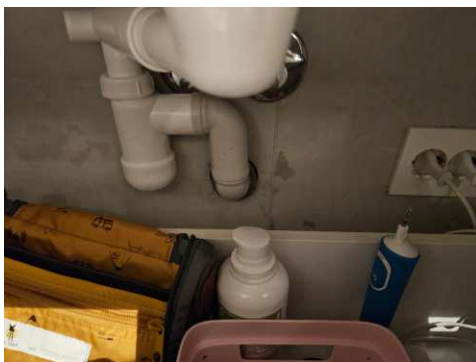
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk 15
Merk: En flis i hjørnet ved dusjsone er noe lavere enn de andre flisene.
Ved vannsøl i dette området kan det bli liggende noe vann på flisen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er fremlagt ferdigattest på boligen. På bakgrunn av fremlagt ferdigattest, visuell undersøkelse og fuktmåling/fuktsøk vurderes det som unødvendig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom som har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og vannstoppesensor. Det er laminat på gulv, malte plater/flis på vegg og malt plate i tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i soverom i 3 etasje, vaskerom i 1 etasje og i teknisk-rom i kjeller. Stoppekran er plassert i tekniskrom i kjeller.

Merk: Det var noe søl i rørskapet under befaring. I ettertid har Fagrør bekreftet at dette stammer fra deres arbeid på stedet. Ikke medtatt som avvik.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i bod i 1 etasje.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i teknisk-rom i kjelleren.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i alle rom utenom garasjen



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i garasjen og på teknisk-rom i kjelleren.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nybygg 2022
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



 TG 0

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2022.

Merk: På grunn av mye snø på befaringen var det vanskelig å besiktige og vurdere fuktsikring og drenering, TG er satt ut i fra alder og kjennskap til materiale. Det anbefales å gjøre ytterlige undersøkelser når tak er fritt for snø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Merk: På grunn av mye snø på befaringen var det vanskelig å besiktige og vurdere grunnmur og fundamenter, TG er satt ut i fra alder og kjennskap til materiale. Det anbefales å gjøre ytterlige undersøkelser når tak er fritt for snø.



TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



TG IU Terrengforhold

Boligen er opparbeidet på en skrående tomt. Det er asfaltert biloppstillingsplass, platting og forskjellig beplantning på tomten.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

380 m²/375 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Lekerom, 5 Bod, Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Garasje, 2 Omkladningsrom, 5 Soverom, 2 Bad, Stue m/trapp, Hobbyrom, Kjellerstue, Teknisk rom, Trimrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 19 000 000

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 20 800 000

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

19 000 000

Konklusjon markedsverdi

19 000 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Hatlevika i Hatlane i Ålesund kommune. Boligen som er oppført i 2022 går over tre plan med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Garasje tilliggende boligen med direkte inngang. Det er en takterasse med utgang fra stue på ca 86m², samt en terrasse med utgang fra kjellerstue på ca 65 m². Opparbeidet uteområde med asfaltert biloppstillingsplass, trapper, forstøtningsmur og forskjellig beplantning på tomten. Eiendommen fremstår med høy standard.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter ca. (Ikke innhentet/mottatt opplysninger vedrørende eiendomsskatt)	Kr.	35 152
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	13 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 13 300 000

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.	5 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	7 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	20 800 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

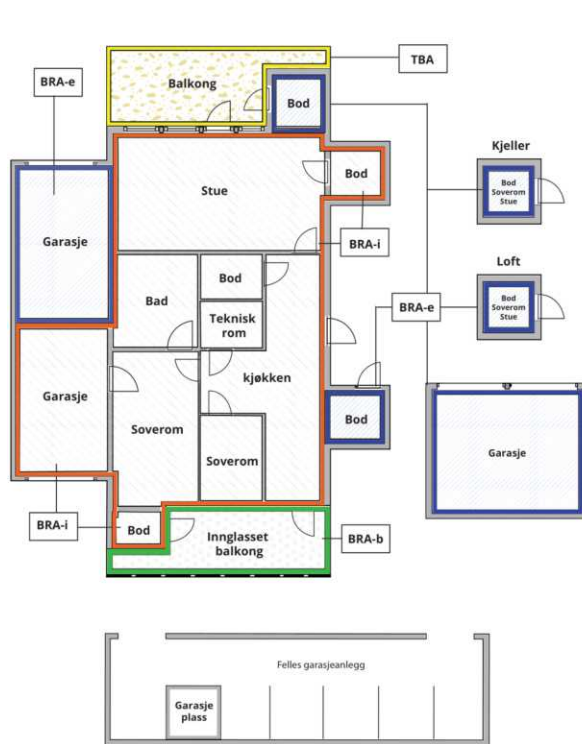
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	181			181	
Etasje 2	75	5		80	
Kjeller	119			119	
SUM	375	5			
SUM BRA	380				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue/kjøkken, Lekerom, Bod, Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Garasje, Omkleddningsrom, Bod 2		
Etasje 2	Bod, Soverom, Bad, Stue m/trapp, Hobbyrom	Bod 2	
Kjeller	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjellerstue, Bad, Teknisk rom, Bod, Trimrom, Omkleddningsrom		

Kommentar

BRA-e er bod med utvendig inngang fra terrassen i 2. etasje

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Viser til tegninger mottatt fra megler den 10.04.25

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	307	68

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	48	114		0	638.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hatlen 57

Hjemmelshaver

Tungevåg Annelen Kirkhorn, Tungevåg Martin
Severin Kirkhorn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Hatlevika i Hatlane i Ålesund kommune. Kort vei til flere barnehager i området, samt gangavstand til barneskolen i Hatlane. Gangavstand også til dagligvarebutikk i Hatlane samt til busstopp. Området for øvrig består for det meste av tilsvarende boliger to-mannsboliger og rekkehus. Ca. 8 km til Ålesund sentrum med alle sine sentrumsfunksjoner og ca. 4 km til Moa Amfi kjøpesenter med alle sine fasiliteter. Flotte turmuligheter i nærområde

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med plaid:

1508 1504237 Hatlane syd (25.5.1976)

1508 1504438 Reg. plan for strandsonen Bogneset - Furmyra. Del 1: Bogneset - Svartskjæret (11.11.1999)

Relaterte planer har planid:

2020000304 Bogneset - Furmyra, strandsona - reguleringsendring for turvegen (17.2.2022)

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse - Framtidig Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

Gangvei - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Boligen er opparbeidet på en skrående tomt. Det er asfaltert biloppstillingsplass, platting, trapper, forstøtningsmur og forskjellig beplantning på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens analysekart ligger eiendommen/deler av eiendommen i område med "Enkeltminner - Verneverdig, Enkeltminner - Ikke fredet", "Regulerte kulturminner (H710)". Megler kan orientere nærmere vedrørende betydningen av dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	09.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	12.03.2025	
3	12.03.2025	
4	12.03.2025	Etasjeskiller i beskrivelsen gjort om til betongdekke.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC2431>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Ålesund	
Oppdragsnr.	
313251034	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Annelen Kirkhorn Tungevåg	Martin Severin K Tungevåg
Gateadresse	
Hatlen 57	
Poststed	Postnr
ALESUND	6016
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En halvmeter bred stripe langs veien er eid sammen med naboer i 55 A og B.

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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annelen Tungevåg	dcf2ded6b3691011c8383a 943683640d5b68e550	14.10.2025 20:18:45 UTC	Signer authenticated by One time code

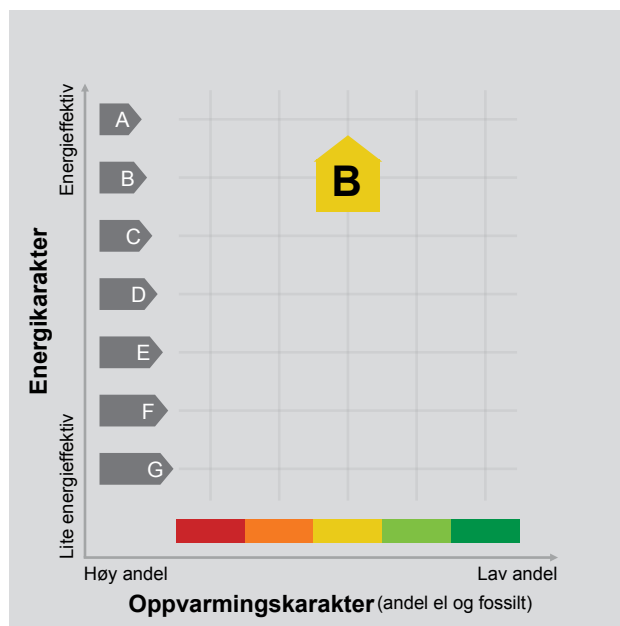
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Tungevåg	094311b28b19bf9cc3065 05dc250fe964775ce89	14.10.2025 21:41:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251034

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Hatlen 57
Postnummer	6016
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300820780
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83523
Dato	22.02.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



ÅLESUND KOMMUNE

Annelen Kirkhorn Tungevåg
BERNMARKA 3

6016 Ålesund

Byggesak og oppmåling

Saksbehandler:

Lis Vikse

Tlf. 90 26 42 89

Deres referanse:

Vår referanse:

20/2327-32 22/101887

Arkivkode:

L42 48/114

Dato:

03.10.2022

Gbnr. 48/114 - Ferdigattest - Hatlen 57 - Enebolig

Tiltak:	Enebolig
Byggested:	Gbnr. 48 / 114
Tiltakshaver:	Idéhus Ålesund AS
Ansvarlig søker:	Idéhus Ålesund AS
Søknad komplett:	21.09.2022
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 866/20, datert 19.08.2020
Bygningsnummer:	300820780
Midlertidig brukstillatelse:	19.01.2022

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒

Sluttrapport for avfall ☒

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen

Lis Vikse

rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

30_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf



Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:

Gnr: 48

Bnr: 114

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Hatlen 57

6016 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Slipp
 Hekk	 Frittstående mur	 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	 Forskningskurve Ålesund	 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 Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 114	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlen 57 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<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Slipp
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forskningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpAngittHensynGrense	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Uthus/Naust/Badehus
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg/gangareal/gågate	 Friområde
 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HATLANE SYD I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I. byggeområder.

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

II. trafikkområder.

Veger, herunder fortau og gangveger.
Småbåthavn - trafikkområde.

III. spesialområde.

Naustbebyggelse.
Kloakkrenseanlegg.

IV. friområde.

V. Fellesareal.

Avkjørsle.
Parkeringsplass.

§ 3.

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

§ 4.

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

Fellesbestemmelser

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL ALMENNYTTIG FORMÅL.

§ 12.

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

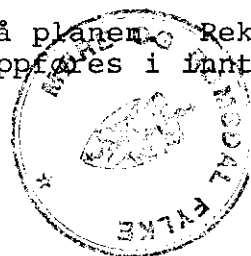
§ 13.

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

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE.

§ 14.

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



§ 15.

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

§ 16.

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

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

§ 17.

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

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE.

§ 18.

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

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

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

§ 19.

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

§ 20.

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



BESTEMMELSER FOR FORRETNINGS- OG SERVICEBEBYGGELSE.

§ 21.

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

§ 22.

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

§ 23.

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

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR SERVICEINDUSTRI.

§ 24.

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

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

§ 25.

Bebyggelsen skal oppføres med maximal utnyttelsesgrad 1,5.

BESTEMMELSER FOR NAUTOMRÅDE.

§ 26.

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

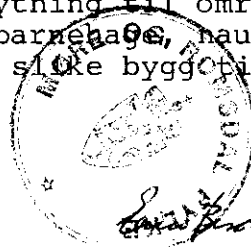
§ 27.

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

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE.

§ 28.

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





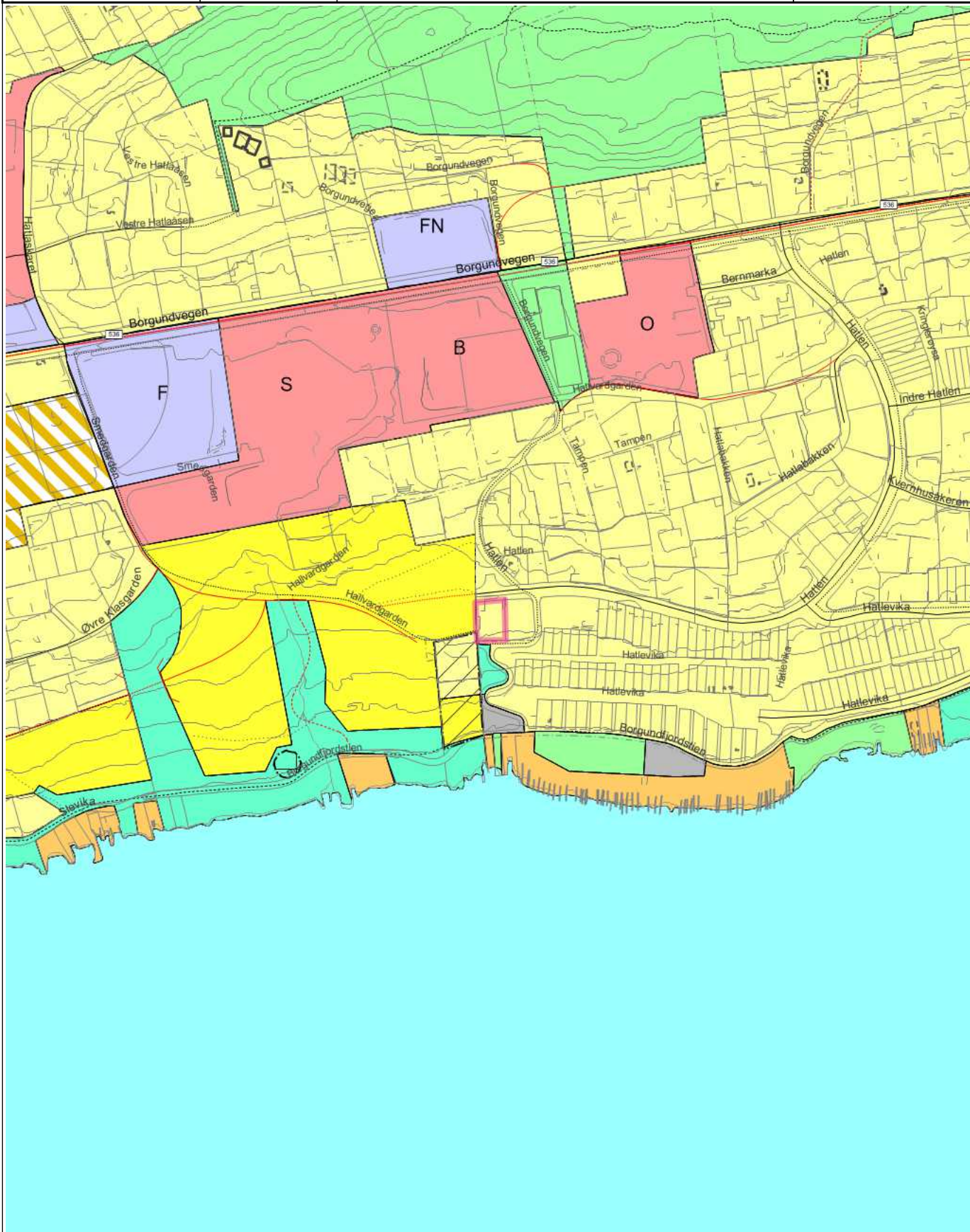
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 114	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlen 57 6016 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



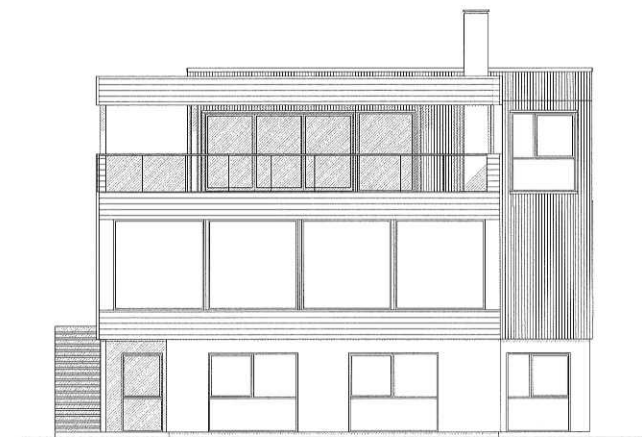
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

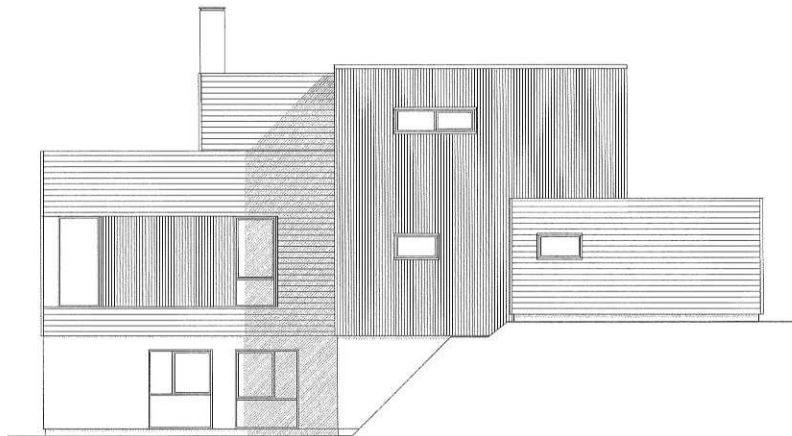
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



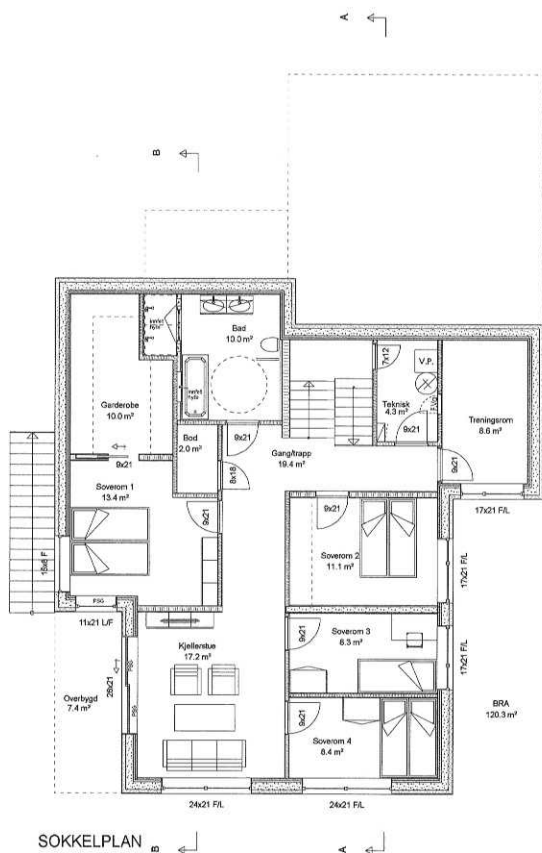
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

ole.m	30.06.2021	ole.m	30.06.2021
TME	12.02.2021	TME	12.02.2021
TME	03.02.2021	TME	03.02.2021
TME	21.01.2021	TME	21.01.2021
REV.	ANT.	REV.	ANT.
QQ	-	QQ	-
PP	-	PP	-
OO	-	OO	-
NN	-	NN	-
REVIDERINGSKJELDER	1911 Melsåsen - Tungevåg	REVIDERINGSKJELDER	1911 Melsåsen - Tungevåg
REVIDERINGSKJELDER	Hatlen 51	REVIDERINGSKJELDER	Hatlen 51
PROSJEKT NR.	1a118	PROSJEKT NR.	1a118
TEGN. NR.	503	TEGN. NR.	503
MÅL	1 : 100	MÅL	1 : 100
DATE	21.03.2019	DATE	21.03.2019
G.NR.	48	G.NR.	48
B.NR.	114	B.NR.	114
KOMMUNE	Alesund	KOMMUNE	Alesund
ideHUS	Fasader	ideHUS	Fasader
Enebolig med garasje		Enebolig med garasje	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES I ANLEGG OG BYGGVERK SOM IKKE MEDTAKES I.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm			
	Pr etasje	Uyendig budsjettsstørrelse	Areal over budsjettsstørrelse	Sum BRA
Underetasje	120.3	0.0	7.4	127.7
Hovedetasje	136.6	42.0	5.7	184.3
2. etasje	71.4	5.0	32.6	109.0
SUM :	328.3	47.0	45.7	421.0
BYA :	201.6	0.0	0.0	201.6

ole m 30.06.2021
TME 12.02.2021
TME 03.02.2021
TME 21.01.2021

QQ Nisjer på bad
PP
OO
NN

Dato, Utsatt, Starten		REVIDERT/IGJEN/GJELDER		TEGN. LO		PROSJEKT NR.		G.NR.		B.NR.		TITEL		DATO	
REV. ANT.		1911 Melsåsen - Tungevåg		GODKJ.		1a118		48		114					
Enebolig med garasje		Hallen 51						KOMMUNE:							
Planer						MÅL		501		1 : 100		Alesund			
						DATO		21.03.2019							

TEGNINGEN MÅ JAVERNEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDET SOM ILLUSTRASJONER, MEN IKKE MEDFØLGER.



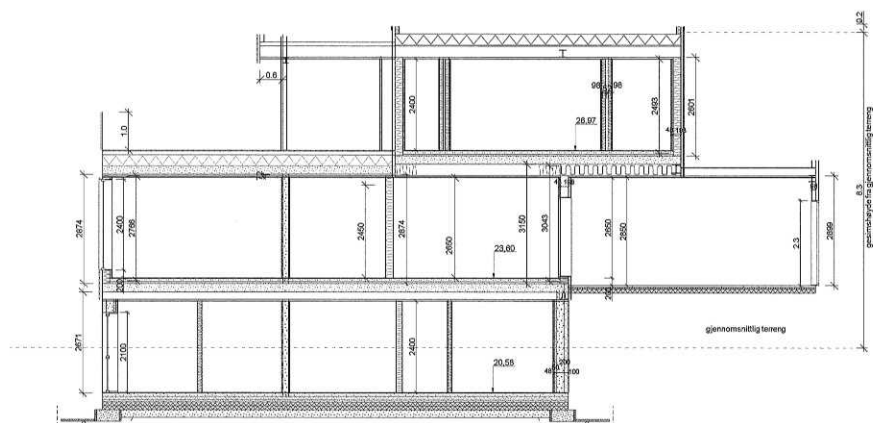
QQ	Nisje i dusj i 2. etg
PP	Justert iht. e-post.
OO	Justert iht. e-post 03.02.21
NN	Ekstra bod i lofplan.

 Enebolig med garasje	1911 Melsåsen - Tungevåg	TEGN. LO	PROSJEKTNR. la118	G.NR. 48	B.NR. 114	DATE
		GODKJ.	TEGN. NR. 502	KOMMUNE:		
REV. ANT.	Hattlen 51	DATE	21.03.2019	IMAL	1 : 100	
 idehus		Planer				

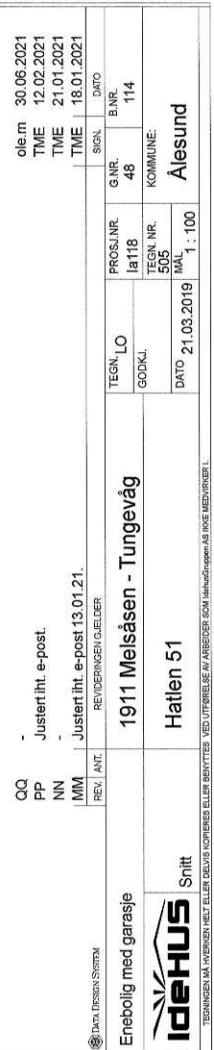


Planner

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	



SNITT A - A



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Hatlen 57, 6016 Ålesund
Gnr. 48, Bnr. 114 og Gnr. 48, Bnr. 295, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:

313251034

Meglerforetak:

PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler:

René Skarmyr

Telefon / Mobil:

70 13 23 70 / 928 06 319

E-post:

rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-