PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SØRNESVEGEN 27D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Byggetegninger

Ferdigattest

Vedtak - bruksendring

Kart

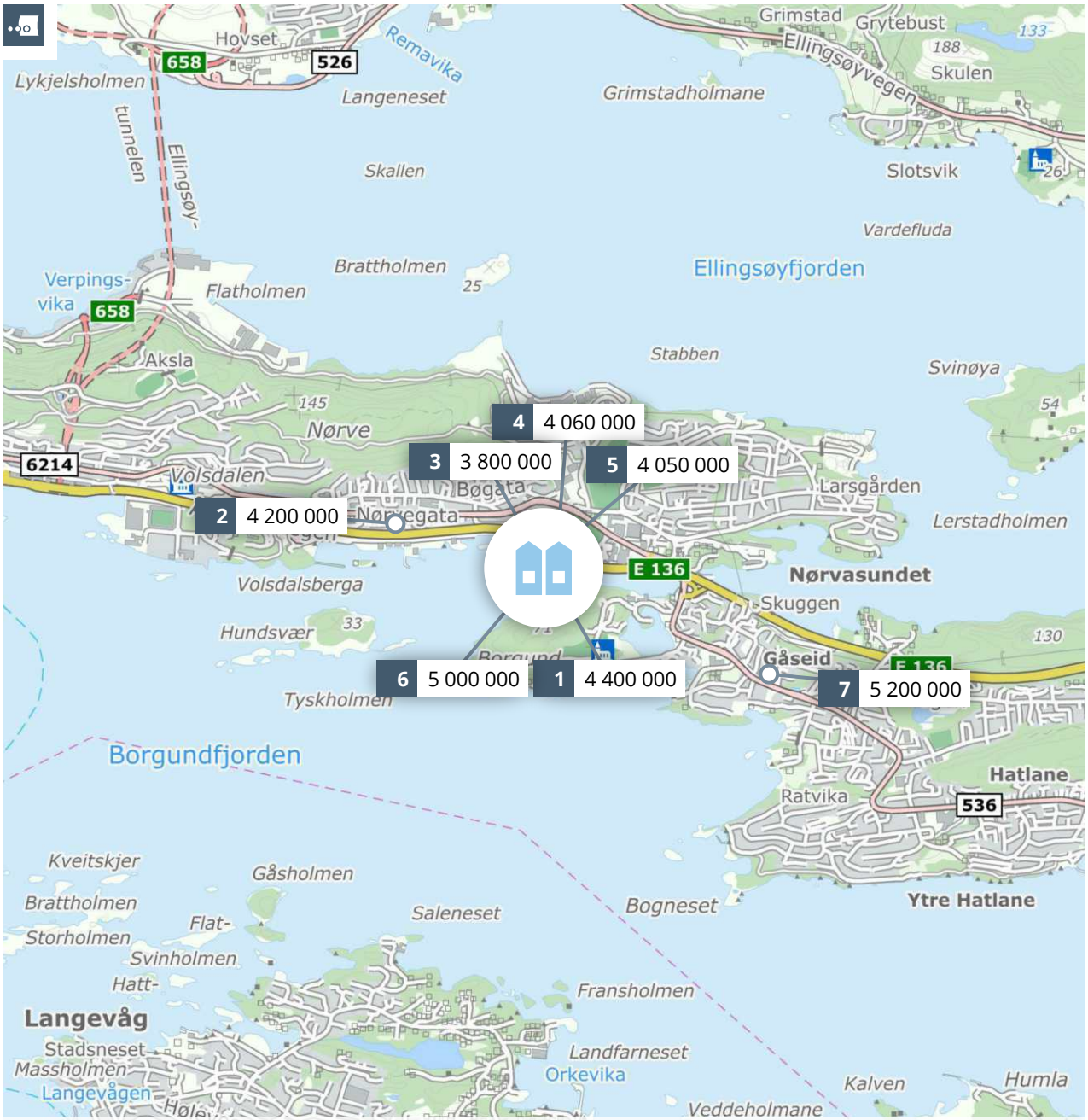
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØRNESVEGEN 27 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 10.03.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sørnesvegen 27 D, 6009 ÅLESUND

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 137 BNR 76 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS FAGERLIA

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	35 593
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	12 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Tomt					294 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørnesvegen 27 A					14.11.2022	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**29 730**
	148 m²	1959	288 m²	3 sov							
2	Hundsværgata 7 A					31.10.2025	4 000 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**33 600**
	125 m²	1960	161 m²	3 sov							
3	Sørnesvegen 27 B					21.05.2025	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**31 667**
	120 m²	1959	160 m²	3 sov							
4	Fogd Lindholms veg 16					15.03.2024	4 190 000	**4 060 000**	0	4 060 000	**36 909**
	110 m²	2004	2 621 m²	3 sov							
5	Fogd Lindholms veg 4					31.05.2024	4 190 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**36 486**
	111 m²	2005	2 622 m²	3 sov							
6	Nils Winds veg 21					20.06.2025	4 990 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**53 191**
	94 m²	1994	7 850 m²	3 sov							
7	Gåseidmarka 36					20.05.2025	4 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**38 806**
	134 m²	1995	305 m²	5 sov							

Enderekkehus med familievennlig beliggenhet. Stor og solrik uteplass med fantastisk utsikt mot fjord og fjell.

Boliger strekker seg over tre etasjer og inneholder:
1.etasje: gang, bad/vaskerom, garderobe, bod og soverom.
2.etasje: stue/kjøkken, utgang til terrasse og hage.
3.etasje: gang, 2 soverom (mulighet for 3), walk-in garderobe, bad.
Carport, sportsbod og terrasse.

Rekkehuset har vært gjennom renovering de senere år og kan bl.a. skimte med:
- Lekkert en-stavs parkettgulv i 2. og 3.etg i 2021,

- Delikate nye fronter på kjøkkeninnredning fra 2026 og ny benkeplate fra 2021.
- Ny vedovner og piperehabilitering i 2022.
- Varmepumpe montert i 2021.
- Ny taktekking i 2023.
- Bygget carport i 2025.
- Oppgradert elektrisk anlegg i 2021.
- Nytt dusjkabinett på bad i 3.etg.

Lekkert kjøkken med glatte lyse fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. På veggene er det montert vannbestandig plate og fliser. Ledspotter under overskap og i innredning. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.Det er god plass til å møblere med en spisegruppe på kjøkkenet.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her er det god plass til å møblere med sittegruppe og tilhørende møblement. Det er fin en-stavs parkettgulv og på veggene er det malte slette flater i moderne farger. Himling har slette malte flater. Det er montert vedovn på stue.

Boligen har 3 soverom. Det er 1 soverom som nylig er etablert i 1.etg og 2 soverom som ligger i 3.etg. Et av rommene i 3. etg. kan omgjøres til 2 soverom slik det er på opprinnelig bygningstegning. Det vil da være 4 soverom i huset.
Alle rommene har fin størrelse med plass til seng og nattbord. På hovedsoverom i 3.etg er montert walk-in garderobe med skyvedører med speilfronter. Romslig innredning med god oppbevaringsplass. Soverom nr 2 på loftet har også montert skyvedørsgarderobe for god oppbevaring. Soverom nr 3 i 1. etg. har plass til seng og nattbord. Her er det også montert vedovn, rommet har vært benyttet som stue tidligere. Det er nytt vindu på dette rommet.

Bad i 3.etg har flislagt gulv med elektriske varmekabler. På veggene er det malte flater og stedvis fliset i dusjsone. I himling er det panel og ledspotter. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i 1.etg har fliset gulv med elektriske varmekabler i gulvet. På veggene er det baderomsplater og deler av vegg ved toalett er flislagt. Taket har panel med ledspotter. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør. Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

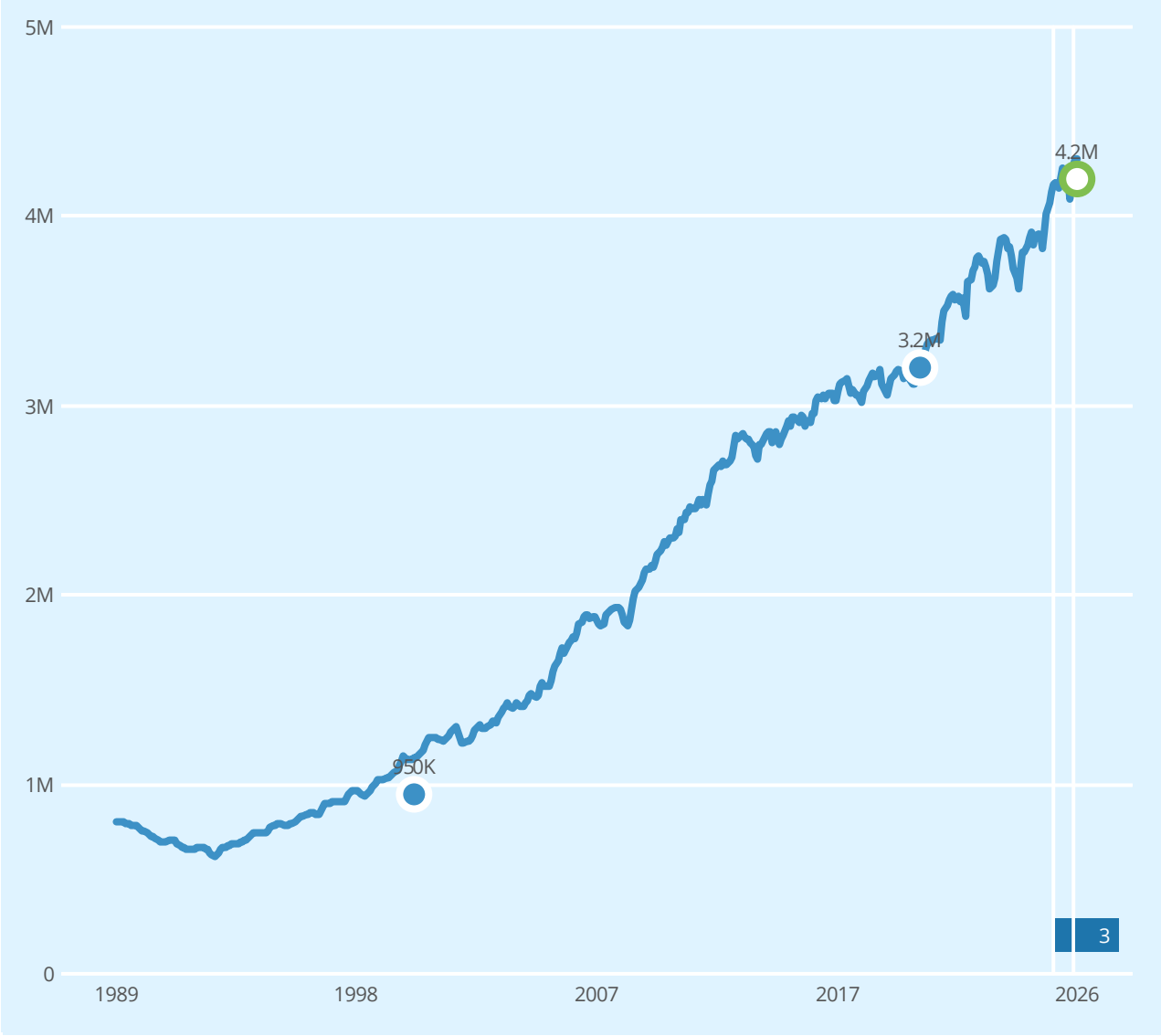
Rekkehuset har en pent opparbeidet uteplass mot sør med fine terrasseområder og hage med beplantning. Her kan en nyte fine dager med gode sol- og utsiktsforhold. På nordsiden er det nylig etablert carport foran inngangsparti. Rett ved inngangspartiet er det en sportsbod med god plass til oppbevaring.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Tilbygg rekkehus
3 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.02.2020	11.03.2020	09.06.2020	3 250 000	3 200 000	0	3 200 000	
02.10.2000		02.10.2000	-	950 000	-	950 000	
21.03.1990		21.03.1990	-	550 000	-	550 000	4

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

Rekkehus til salgs i ÅLESUND kommune nå

7
rekkehus til salgs

4.4M
4.2M
4 039 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Rekkehus solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

4 554 000 Prisantydning i snitt
4 539 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 593 Sørnesvegen 27 D Totalpris 4 200 000
35 371 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

31 030 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sørnesvegen 27D , 6009 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 137, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1092 **Referansenummer:** YR2661

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52600761

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av asfaltpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Opplyst av eier at taktekking ble skiftet i 2023

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Alder på nedløp og beslag er ukjent.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er ført videre i rørsystemer under bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er opplyst av eier at bordkledning er skiftet i 2005.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det er montert lufteventiler på yttervegg mot nord.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg i takkonstruksjon uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Eier opplyser at alle vinduer untatt vindu på bod og er skiftet i perioden 2011-2026.
Vindu på bod er fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Alder på hovedytterdør er ukjent.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Bygningen har enkel dør i tre inn til bod.

Plattinger oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt levegger/rekkverk med liggende tett kledning og malt håndrekke i tre.
Eier opplyser at vedlikehold av terrassebord er utført i 2026.

Det er utvendig trapp i tre mot vest.
Alder på trapp er ukjent.

INNVENDIG Gå til side

1.Etasje:
Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak er av malt trepanel.

2.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malte plater og innvendige tak er av malte plater.

3.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malte plater og innvendige tak er av himlingsplater og malt trepanel.

Det er opplyst av eier at parkett i 2 og 3.etasje er skiftet i 2021.

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn på soverom i 1.etasje og på stue i 2.etasje.
Sotluke er lokalisert på bad/vaskerom i 1.etasje
Eier opplyser at pipe er rehabilitert i 2022 og nye vedovner er montert i denne forbindelse.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat.
Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved yttervegg på garderobe i 1.etasje
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Innvendig trapper mellom etasjer er svingtrapper i malt treverk.
Lukkede stusstrinn og inntrinn belagt med laminatgulv.
Montert håndløper på vegg.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.
Det er skyvedør til soverom i 1.etasje.
Innvendige dører er stedvis skiftet.

VÅTROM Gå til side

Bad 3.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater og deler av dusjsone er flislagt.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +1 mm
Det er eldre soilsluk fra byggeår ved baderomsinnredning, badstusluk er montert i dusjsone.

Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på garderobe.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.

Beskrivelse av eiendommen

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad/vaskerom 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater, deler av vegg ved toalett er flislagt.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til:
+30mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved yttervegg på garderobe i 1.etasje
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er opplyst av eier at benkeplate er skiftet i 2021 og kjøkkenfronter er skiftet i 2026

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på soverom i 1.etasje.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot sør.

Det er installert varmepumpe montert i gang i 1.etasje.
Det er opplyst av eier at det ble utført service på varmepumpe i juni 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på bad/vaskerom i 1.etasje.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i overskap på kjøkken.
Skjult og åpen installasjon.
Gjennomført el-tilsynkontroll i 2022 uten anmerkninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1959.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rør under bakkenivå.

Bygningen har betonggrunnmur fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

Forstøtningsmur mot vest er av betong med sparestein.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1959.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

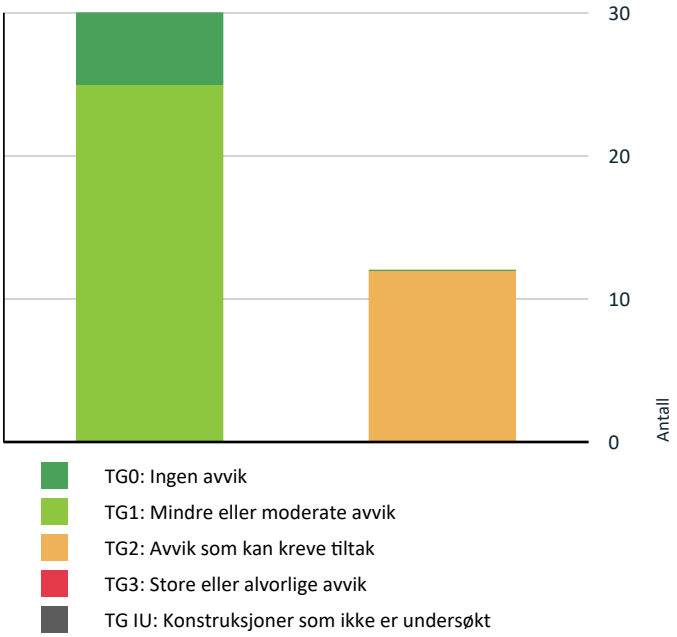
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vegg mellom kjøkken og stue i 2.etasje er fjernet.

Nevnte punkt er ikke ansett som et søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trapp fremstår som værslitt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert malte plater i dusjens våtsone.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke registrert vanntett sjikt opp minimum 50mm opp langs vegg.
Fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Det er avvik:

Det er opplyst av eier at det er smøremembran på vegg i dusjsone og hele gulv, arbeid med smøremembran er opplyst utført av tidligere eier.

Sluket i dusjsonen er et badstuesluk.
Denne typen sluk er ikke egnet for bruk i dusjsone på grunn av for liten dimensjon, noe som kan føre til utilstrekkelig avrenning og økt risiko for vannoppsamling og fuktskader.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert skade på innredning under servant.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Renovert sikringsskap
2005	Modernisering	Skiftet bordkledning
2013	Modernisering	Skiftet balkongdør på stue
2017	Modernisering	Skifte av vinduer
2017	Modernisering	Renovering av 2 stk bad
2020	Modernisering	Skifte av induksjonstopp
2021	Modernisering	Montert varmepumpe
2021	Modernisering	Lagt ny parkett på gulv i 2 og 3.etasje
2021	Modernisering	Ny laminat benkeplate på kjøkken
2021	Modernisering	Oppgradert det elektriske anlegget
2022	Modernisering	Piperehabilitering og montasje av 2 stk nye vedovner
2023	Modernisering	Ny taktekking
2023	Modernisering	Nye avtrekksvifter på bad og nye spotter på kjøkken
2023	Modernisering	Montert brannstige
2024	Modernisering	Ny stekovn
2024	Modernisering	Nytt dusjkabinett og høyskap på bad i 3.etasje
2024	Modernisering	Ny overvannskumme og asfaltering av biloppstillingsplass
2025	Tilbygg	Ny carport
2026	Modernisering	Nye fronter på kjøkkeninnredning
2026	Ombygging	Etablert soverom i 1.etasje
2026	Modernisering	Skiftet tak på bod
2026	Modernisering	Skiftet vindu på soverom i 1.etasje

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfaltpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Opplyst av eier at taktekking ble skiftet i 2023

Tilstandsrapport

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 0 Taktekking bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Alder på nedløp og beslag er ukjent.

Det er registrert at overvann fra taknedløp er ført videre i rørsystemer under bakkenivå.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Det er opplyst av eier at bordkledning er skiftet i 2005.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det er montert lufteventiler på yttervegg mot nord.

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg i takkonstruksjon uten funn av forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i takkonstruksjon uten funn av forhøyede verdier.
Måleresultat 11,7vekt%

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at alle vinduer untatt vindu på bod og er skiftet i perioden 2011-2026.
Vindu på bod er fra byggeår.

TG 1 Hovedytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Alder på hovedytterdør er ukjent.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Boddør

Bygningen har enkel dør i tre inn til bod.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plattinger oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt levegger/rekkverk med liggende tett kledning og malt håndrekke i tre.

Eier opplyser at vedlikehold av terrassebord er utført i 2026.

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp i tre mot vest.

Alder på trapp er ukjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Trapp fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av trapp.



Situasjonsbilde Utvendig trapp i tre mot vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.Etasje:
Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak er av malt trepanel.

2.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malte plater og innvendige tak er av malte plater.

3.etasje:
Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malte plater og innvendige tak er av himlingsplater og malt trepanel.

Det er opplyst av eier at parkett i 2 og 3.etasje er skiftet i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn på soverom i 1.etasje og på stue i 2.etasje.

Sotluke er lokalisert på bad/vaskerom i 1.etasje

Eier opplyser at pipe er rehabilitert i 2022 og nye vedovner er montert i denne forbindelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 0 Rom Under Terreng

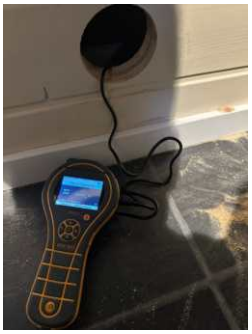
Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng:
Gulvet har laminat.
Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved yttervegg på garderobe i 1.etasje

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapper mellom etasjer er svingtrapper i malt treverk.
Lukkede stusstrinn og inntrinn belagt med laminatgulv.
Montert håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.
Det er skyvedør til soverom i 1.etasje.
Innvendige dører er stedvis skiftet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og deler av dusjsone er flislagt.
Taket har panel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

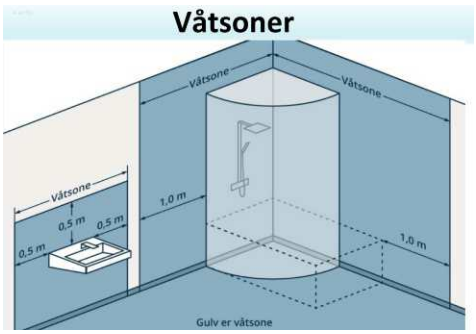
Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert malte plater i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Situasjonsbilde våtsone dusj



Illustrasjon våtsone i dusj.
Kilde: Byggforsk

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +1 mm

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke registrert vanntett sjikt opp minimum 50mm opp langs vegg.
Fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må etableres en oppkant med vanntett sjikt på minst 50mm over det ferdige gulvet for alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

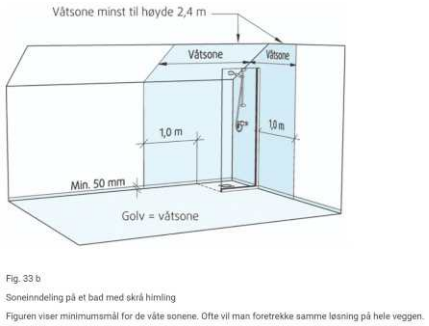


Fig. 33 b
Soneinndeling på et bad med skrå himling
Figuren viser minimumsmål for de våte sonene. Ofte vil man foretrekke samme løsning på hele veggen.

Illustrasjon våtsoner.
Kilde: Byggforsk



Situasjonsbilde overgang gulv og vegg uten tettesjikt opp langs vegg.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk fra byggeår ved baderomsinnredning, badstusluk er montert i dusjsone.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Det er avvik:

Det er opplyst av eier at det er smøremembran på vegg i dusjsone og hele gulv, arbeid med smøremembran er opplyst utført av tidligere eier.

Sluket i dusjsonen er et badstuesluk.
Denne typen sluk er ikke egnet for bruk i dusjsone på grunn av for liten dimensjon, noe som kan føre til utilstrekkelig avrenning og økt risiko for vannoppsamling og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Det må påregnes å skifte sluk i dusjsone.



Badstuesluk i dusjsone.



Sluk ved baderomsinnredning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert skade på innredning under servant.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Skade på innredning under servant.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på garderobe.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater, deler av vegg ved toalett er flislagt.
Taket har panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30mm

Tilstandsrapport

Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Plastsluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

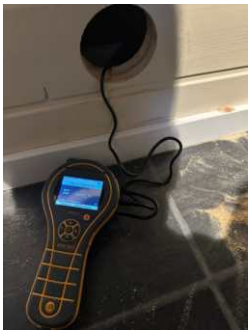
1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved yttervegg på garderobe i 1.etasje

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er opplyst av eier at benkeplate er skiftet i 2021 og kjøkkenfronter er skiftet i 2026

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på soverom i 1.etasje.

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

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er lokalisert på ved inspeksjonsluke på soverom i 1.etasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot sør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe montert i gang i 1.etasje.

Det er opplyst av eier at det ble utført service på varmepumpe i juni 2024.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på bad/vaskerom i 1.etasje.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i overskap på kjøkken.
Skjult og åpen installasjon.

Gjennomført el-tilsynkontroll i 2022 uten anmerkninger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for diverse oppgraderinger av det elektriske anlegget i perioden 2021-2023, arbeid utført av Storm Elektro as.

Inntak og sikringsskap

3. 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



Sikringsskap er lokalisert i overskap på kjøkken.



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1959.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Tilstandsrapport

Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rør under bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

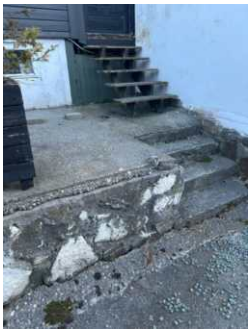
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vest er av betong med sparestein.



Situasjonsbilde forstøtningsmur mot vest.

TG 2 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1959.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

Tilstandsrapport

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

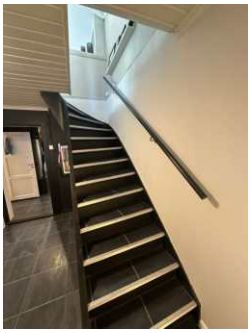
Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

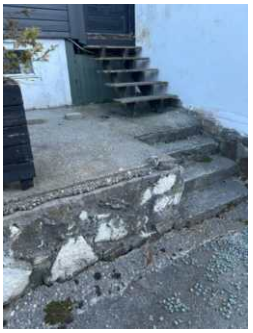
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Manglende rekkverk i innvendig trapp.



Manglende rekkverk på forstøtningsmur og utvendig trapp.



Åpning i rekkverk til trapp er over 10cm

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

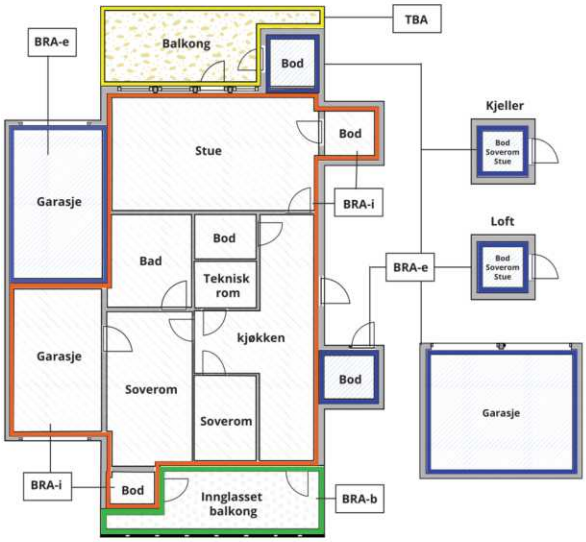
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	40			40	48
2. Etasje	40			40	
1.Etasje	38	12		50	
SUM	**118**	**12**			**48**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad		
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1.Etasje	Gang, bad/vaskerom, garderobe, bod, soverom	Sportsbod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse- og balkongareal (TBA) omfatter platting mot sør på 38kvm og 10kvm.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod på 12kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue i 2.etasje er fjernet.

Nevnte punkt er ikke ansett som et søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ref. punkt under "Tilbygg/modernisering"

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Anne-Bjørg Warnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	137	76		0	293.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørnesvegen 27D

Hjemmelshaver
Warnes Anne-Bjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med fin beliggenhet på Sørneset i Ålesund Kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	10.02.2026		Gjennomgått	94	Nei
Fra Infoland	10.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Norges Eiendommer	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YR2661

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.
313260005

Selger 1 navn
Anne-Bjørg Warnes

Gateadresse
Sørnesvegen 27D

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6009

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90293405

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

Document reference: 313260005

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektrisk arbeid (varmekabler og elektrisk anlegg for støpsel og lys) utført av Eidsnes Elektro AS. Øvrig arbeid i forbindelse med oppussing av begge bad i 2017 er utført av forrige eier. I 2022 ble spottene i taket byttet ut til led av Storm Elektro AS.

Arbeid utført av: Eidsnes Elektro AS + Storm Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge forrige egenerklæring: Begge bad oppgradert med membran i 3 lag i våtsone og hele gulv. Bad nede pusset opp med flis på gulv og våtromsplate på vegg. Bad oppe med nye fliser på gulv og våtsone. Pusset vegg på resterende. Nye tak innvendig på begge.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Det kan nok tenkes at det kan være litt skjevhet i gulv, men ikke noe konkret jeg har merket.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jeg har brukt Storm Elektro på alt elektrisk. De har feks lagt opp en del nye ledninger og stikkontakter i alle etasjer, særlig hovedetasjen ifbm oppussing. Dessuten strekt opp nye ledninger til ny stikkontakt på uteplass samt til varmepumpe. Eidsnes Elektro som nevnt på badene. Bravida skiftet sikringsskap i 2001.

Arbeid utført av: Storm Elektro, Eidsnes Elektro, Bravida

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Linja (eller den gang: Mørenett) utførte kontroll på elektrisk anlegg i 2022. Ingen bemerkninger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260005

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Carport satt opp i 2025 selv (av tømrerutdannet hjelper)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny taktekking i 2023. Det ble samtidig montert takstige.
Arbeid utført av	Taksenteret AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 313260005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Bjørg Warnes	f8f830972f28f18fb50978e427b5d15544af5f72	11.01.2026 14:55:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260005

- 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 **Sørnesvegen 27D, 6009 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267137**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19987639**
Gårdsnummer **137**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **275,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 244 kWh**

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.01.2026 09:51

Eiendom 1508-137/76

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.08.1958	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	295,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	137	Beregnet areal	293,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	76	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sørnesvegen 27D	6009 Ålesund	Fagerlia	Nørvøy, Nørvasund Og Hatlane	Ålesund og Volsdalen sokn

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.08.1958	Kart- og delingsforretning	1508-137/42	Avgiver	-262,7
		1508-137/76	Mottaker	32,7
		1508-137/43	Avgiver	-32,7
		1508-137/76	Mottaker	262,7
01.01.2020	Omnummerering	1508-137/76	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-137/76	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

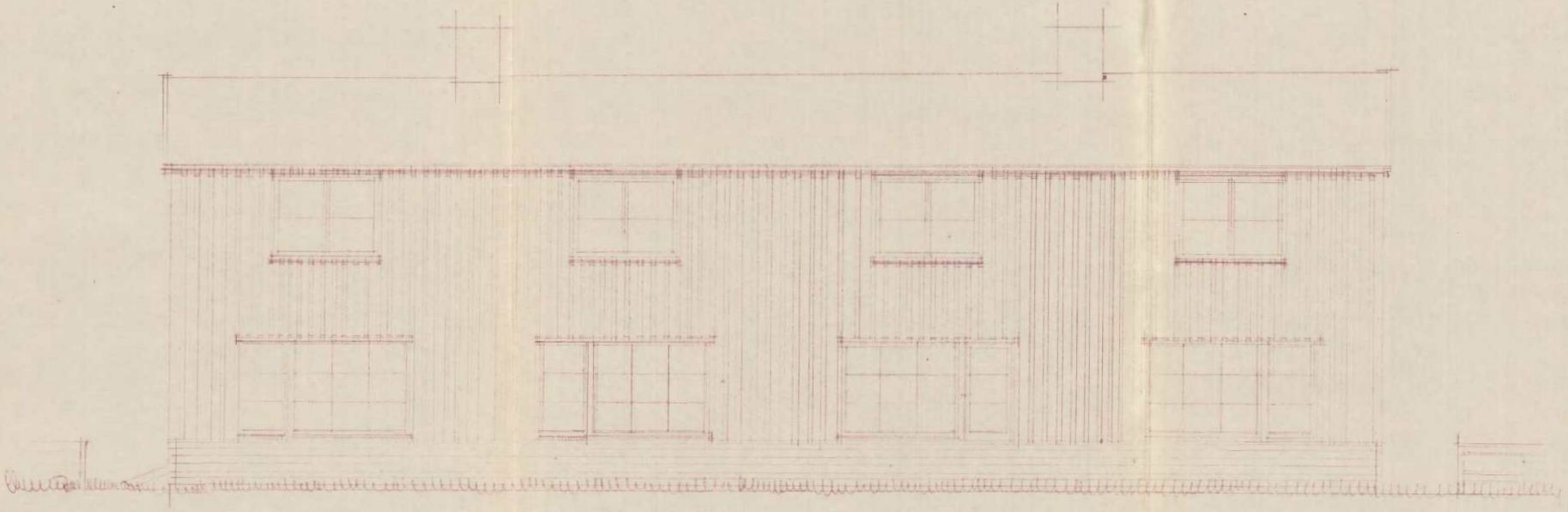
Bygningsnr	19987639			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	122/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	06.01.1959	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	122/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	17/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	122	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	41/0	0/0	41/0
H02	Hovedetasje	0	41/0	0/0	41/0
U01	Underetasje	0	40/0	0/0	40/0



57

Ålesunds bygningsråd
dato 4/2/57 fremlagt i møte.

BLAD 8

FASADE SYD, MÅL 1:50.

Ålesunds bygningsråd
Godkjent 25/8
Fremlegt i møte

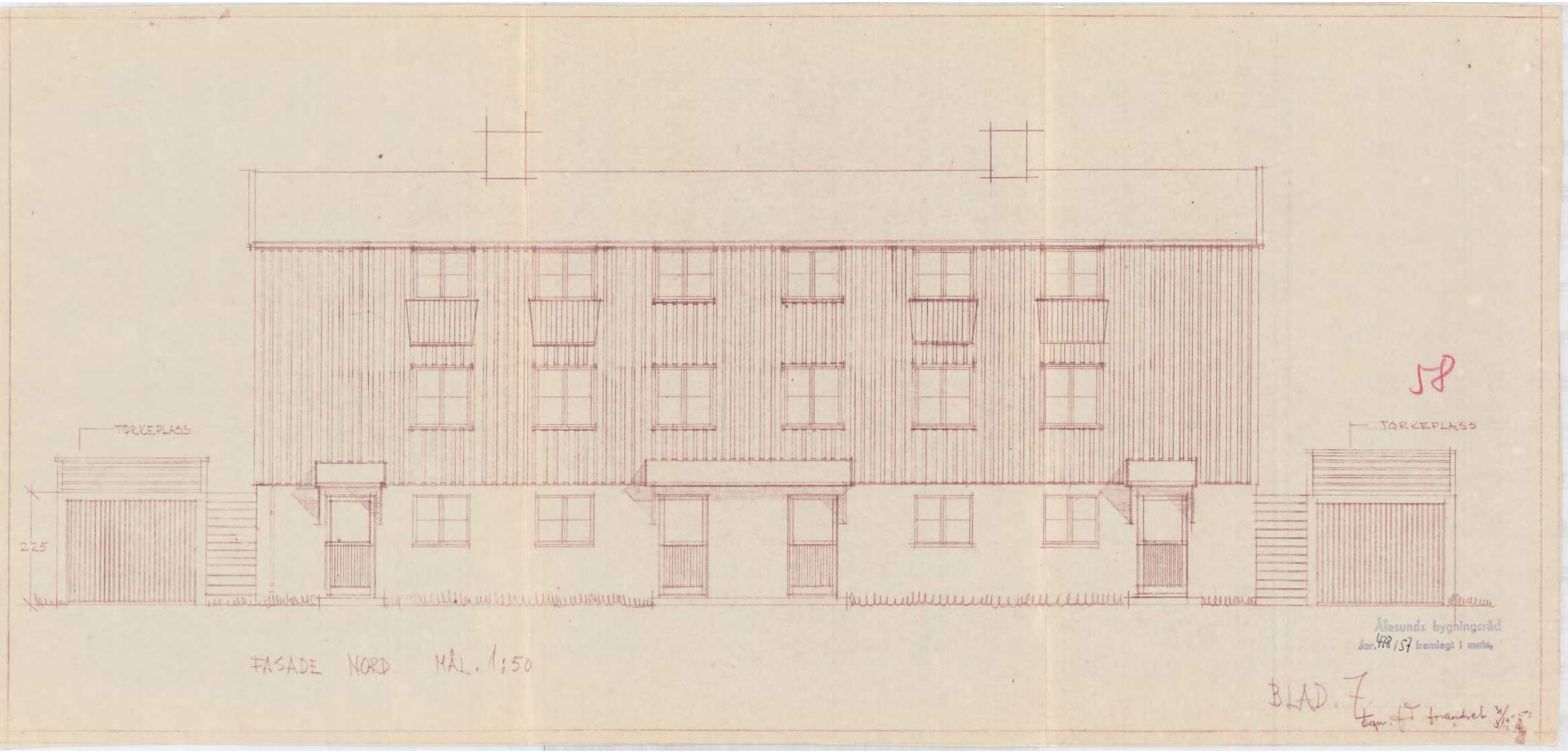
BLAD 6

Tegn. 1:50

Fremmøtt 21/10-37

B/2-37

6

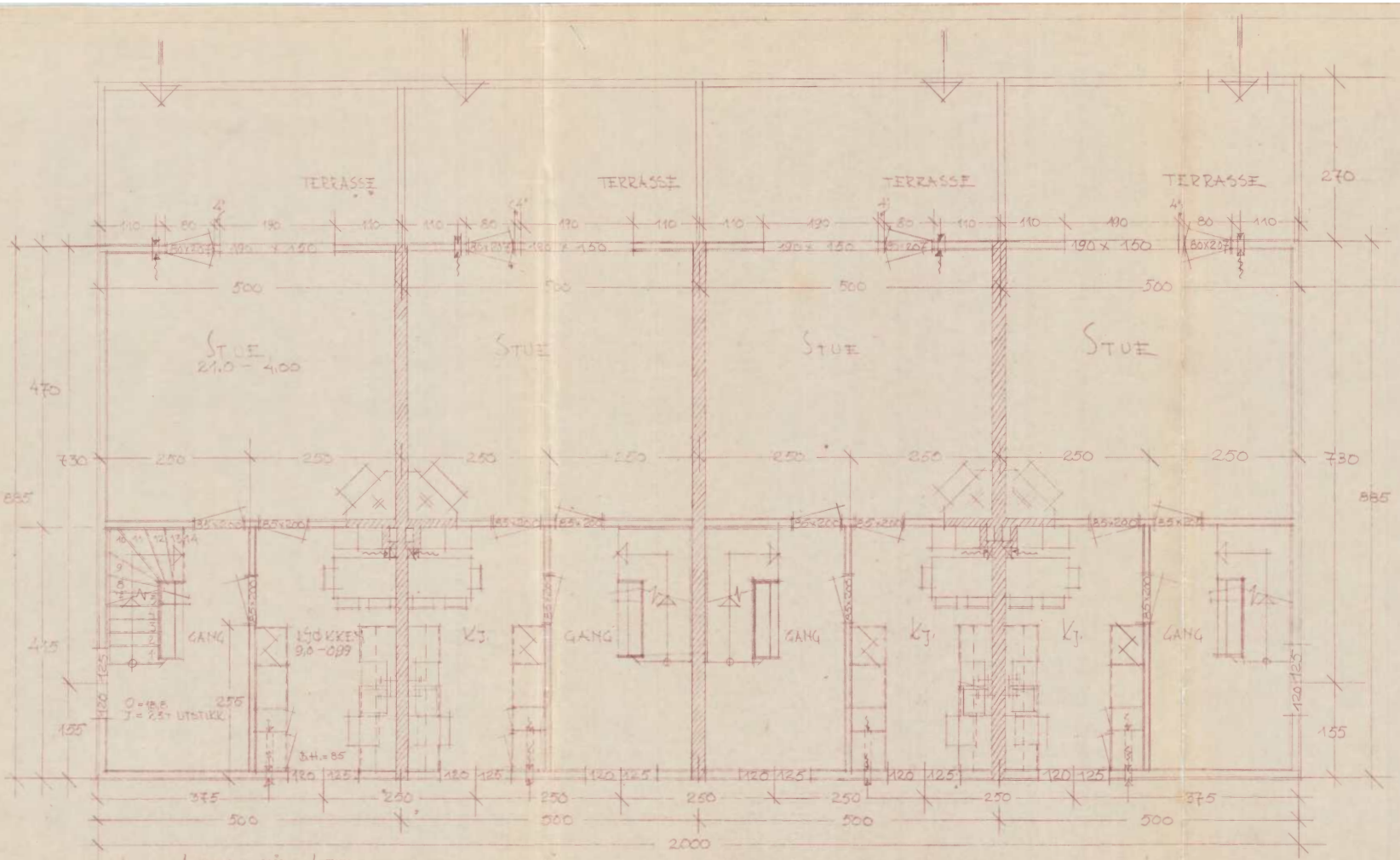


58

FASADE NORD MÅL. 1:50

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 478/57 fremlagt i møte.

BLAD. 7

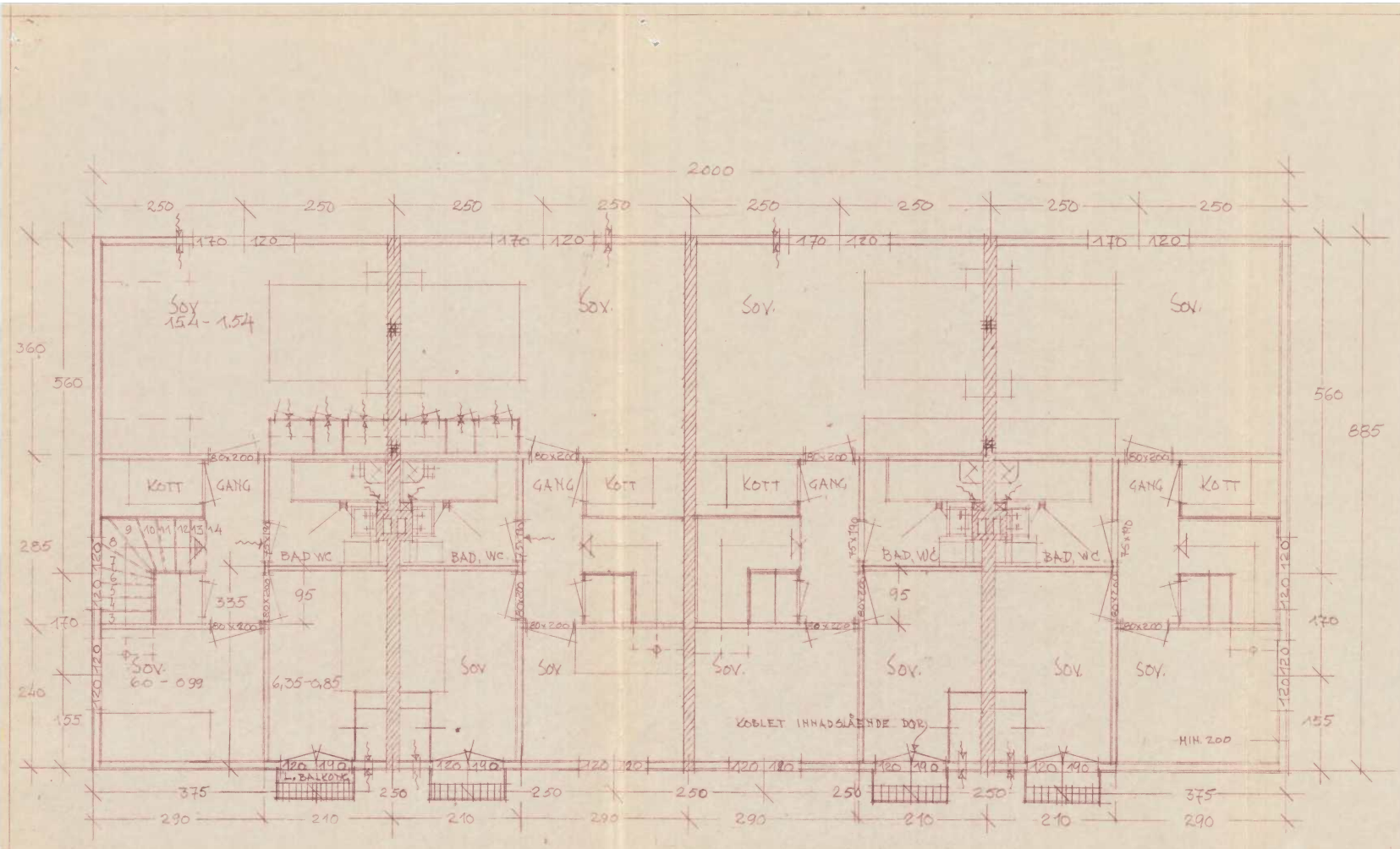


PLAN 1. ETG. MÅL 1:50.

63

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 4281/57 fremlagt i møte,

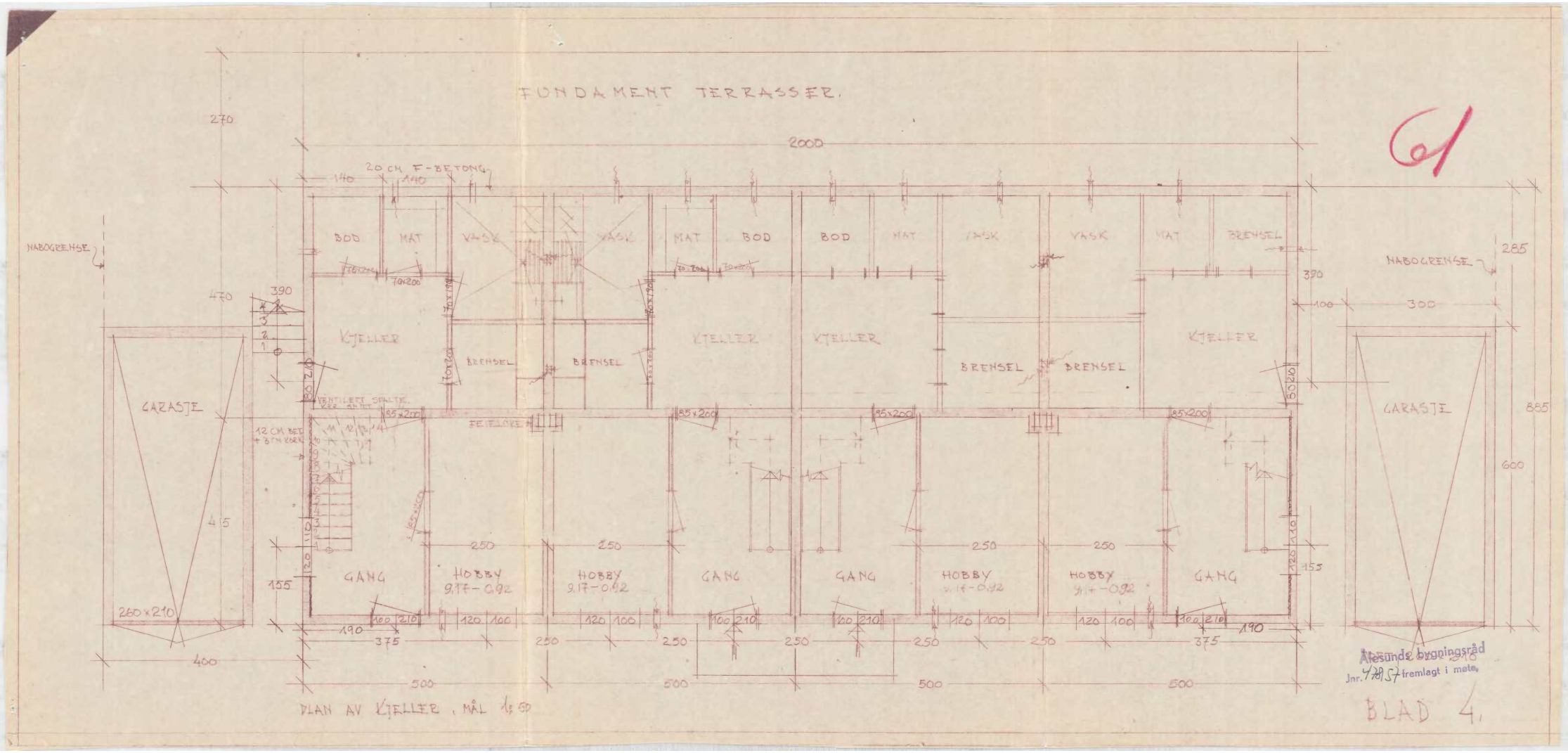
4-MANNSBOLIG PÅ SØRNESET BYGGH. BYGGM. ROLF VESTHES ÅLESUND.	TEGN. H.T. KORR. "
OPPRINNELIG TEGNET AV ARK. O. SOLHEIM. ÅLESUND	MÅL 1:50
ÅLESUND, 25/10-57 ENDRET:	1

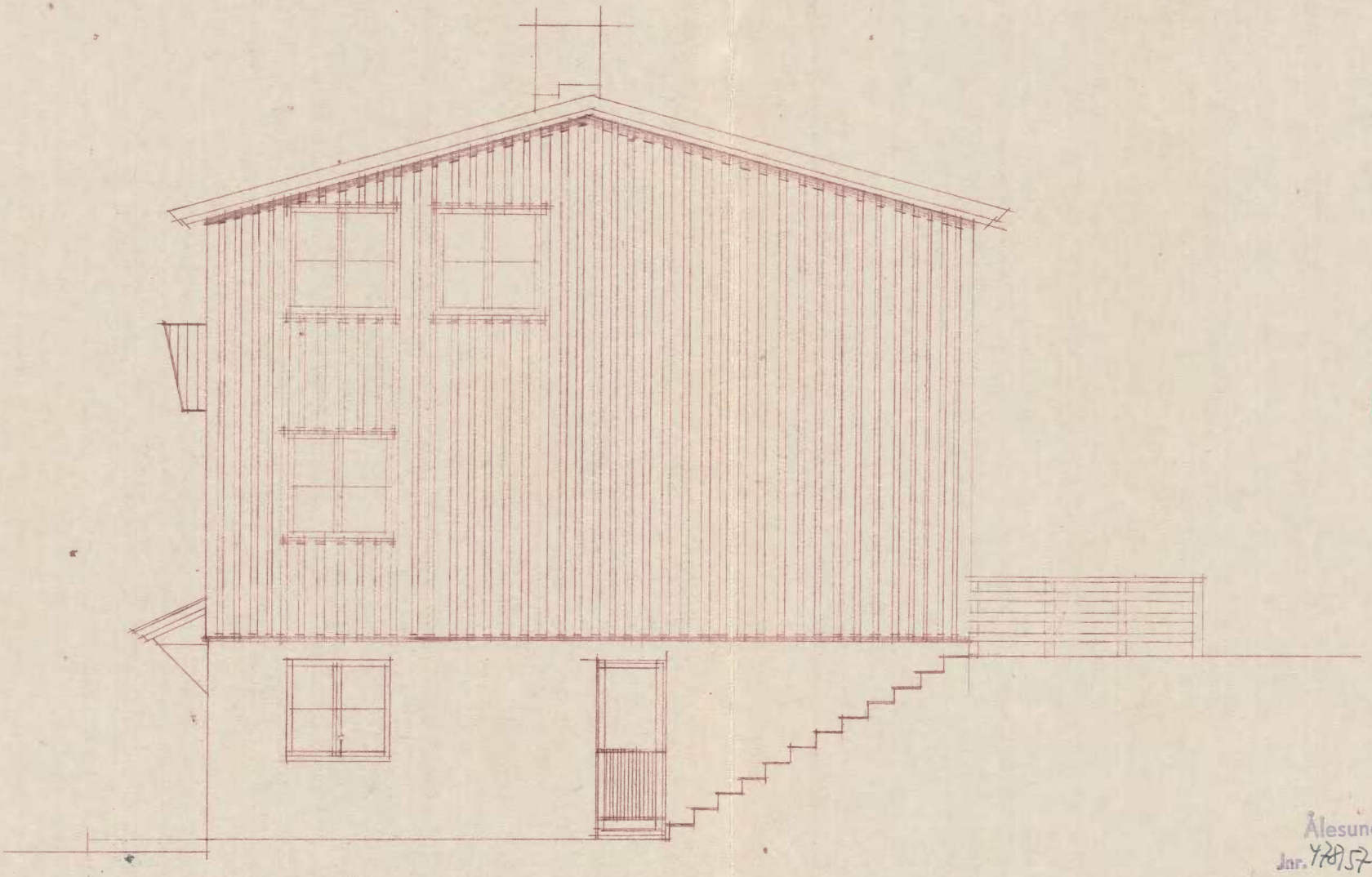


62.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 4491/57 fremsatt i møte,

4-MANNSBOLIG PÅ SØRNESET BYGGHERRE, BYGGM. RALF VESTNES ÅLESUND	TEGN.: KT KORR.: 31/10-57
OPPR. TEGN. ARK. SALHEIM.	MÅL 1:50
ÅLESUND, 25/10-57	
FORANDRET:	2.


FUNDAMENT TERRASSER.
61
20 CM F-BETONG
NABOGRENSE
BOD
MAT
VASK
KJELLER
BRENSEL
GARASJE
GANG
HOBBY
9.17-0.92
12 CM BET + 8 CM KORK
VENTILERT SOKKEL
FEIELUKE
260x210
PLAN AV KJELLER . MÅL 1:50
Ålesunds byggingsråd
Jnr. 478/57 fremlagt i møte.
BLAD 4.



FASADE VEST

60

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 478/57 fremlagt i møte.

BLAD 5.

Tegn. F.T. front 4/10-57
u 13/12-57

Ålesund kommune

Anne-Bjørg Warnes
Sørnesvegen 27d
6009 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/5126, 25/79747	L42	10.07.2025

Gbnr. 137/76 - Ferdigattest - Sørnesvegen 27 D - Carport

Behandling:

Delegert sak nummer: 696/25	Dato: 10.07.2025

Tiltak:	Carport/tilbygg
Byggested:	Gbnr. 137 / 76 Sørnesvegen 27 D
Tiltakshaver:	Anne Bjørg Warnes
Søknad komplett:	24.06.2025
Byggetillatelse:	269/25 datert 03.04.2025
Bygningsnummer:	19987639-1

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

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

Med hilsen
Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gbnr. 137/76 - Søknad om brukstillatelse/ferdigattest - Sørnesvegen 27 D - Carport

ÅLESUND KOMMUNE

Anne-Bjørg Warnes
Sørnesvegen 27 D

6009 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Trine Røkke Hammerås
Tlf. 70 16 26 29

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/10854-5 22/3448	L42 137/76	11.01.2022

Gbnr. 137/76 - Ferdigattest - Sørnesvegen 27D - Skorsteinsrehabilitering

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 137 / 76 Sørnesvegen 27D
Tiltakshaver:	Anne-Bjørg Warnes
Ansvarlig søker:	Art Arkitekter og Ingeniører AS
Søknad komplett:	05.01.2022
Byggetillatelse:	1217/21, datert 16.11 2021

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.

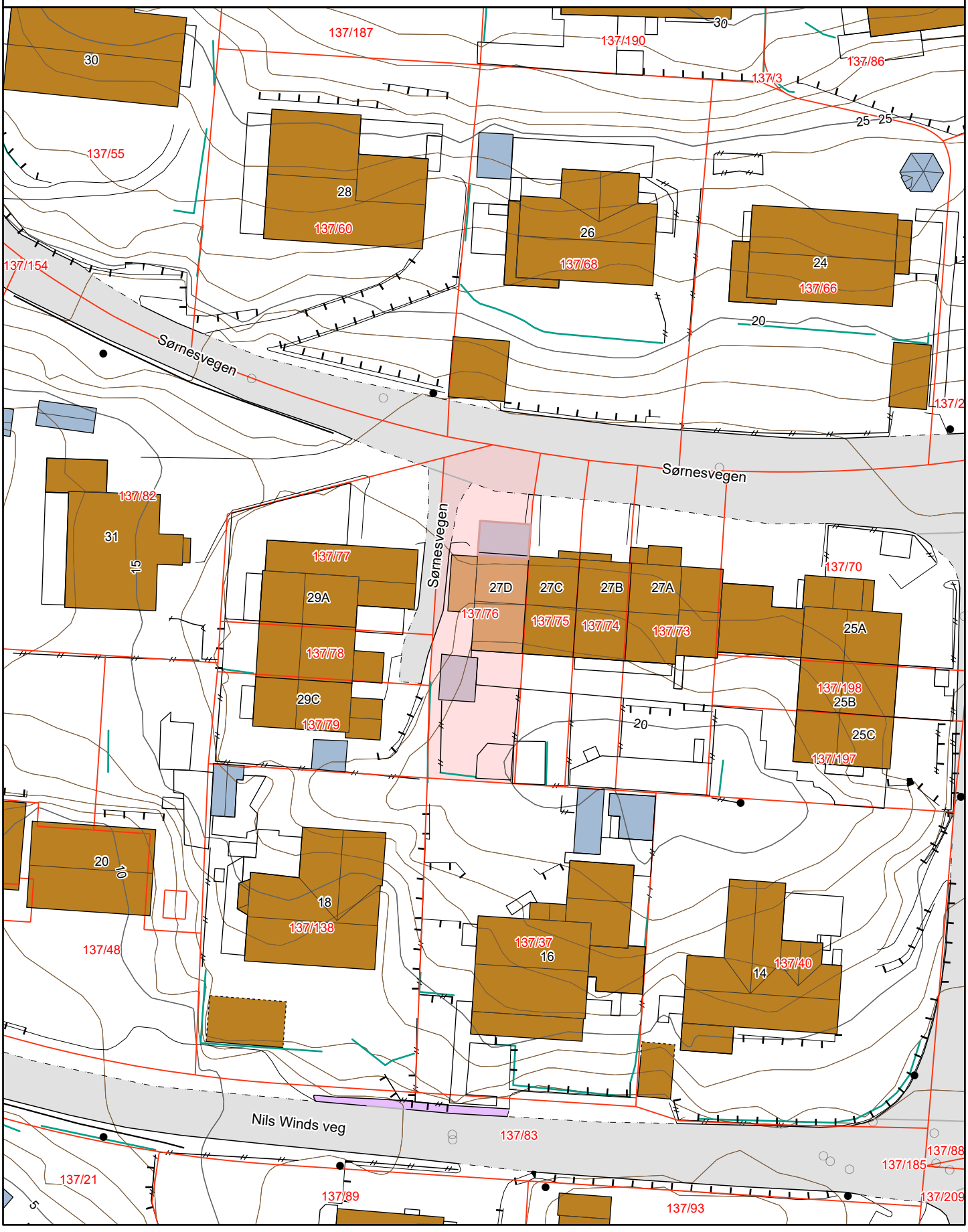
Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Oversiktskart

Adresse: **Sørnesvegen 27D, 6009 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/137/76/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 294 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.01.2026



Matrikkelkart

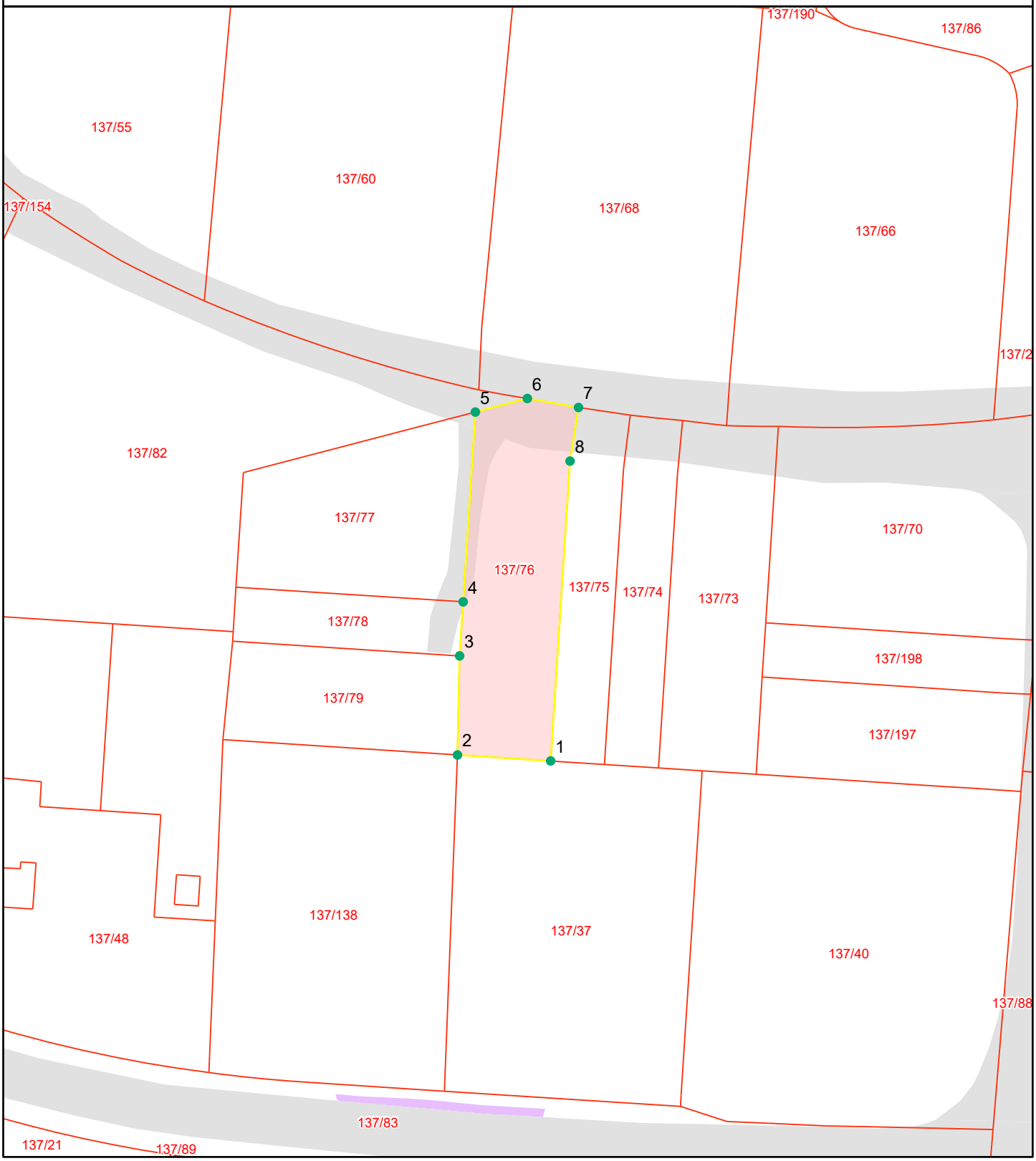
Adresse: **Sørnesvegen 27D, 6009 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/137/76/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 294 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 294 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

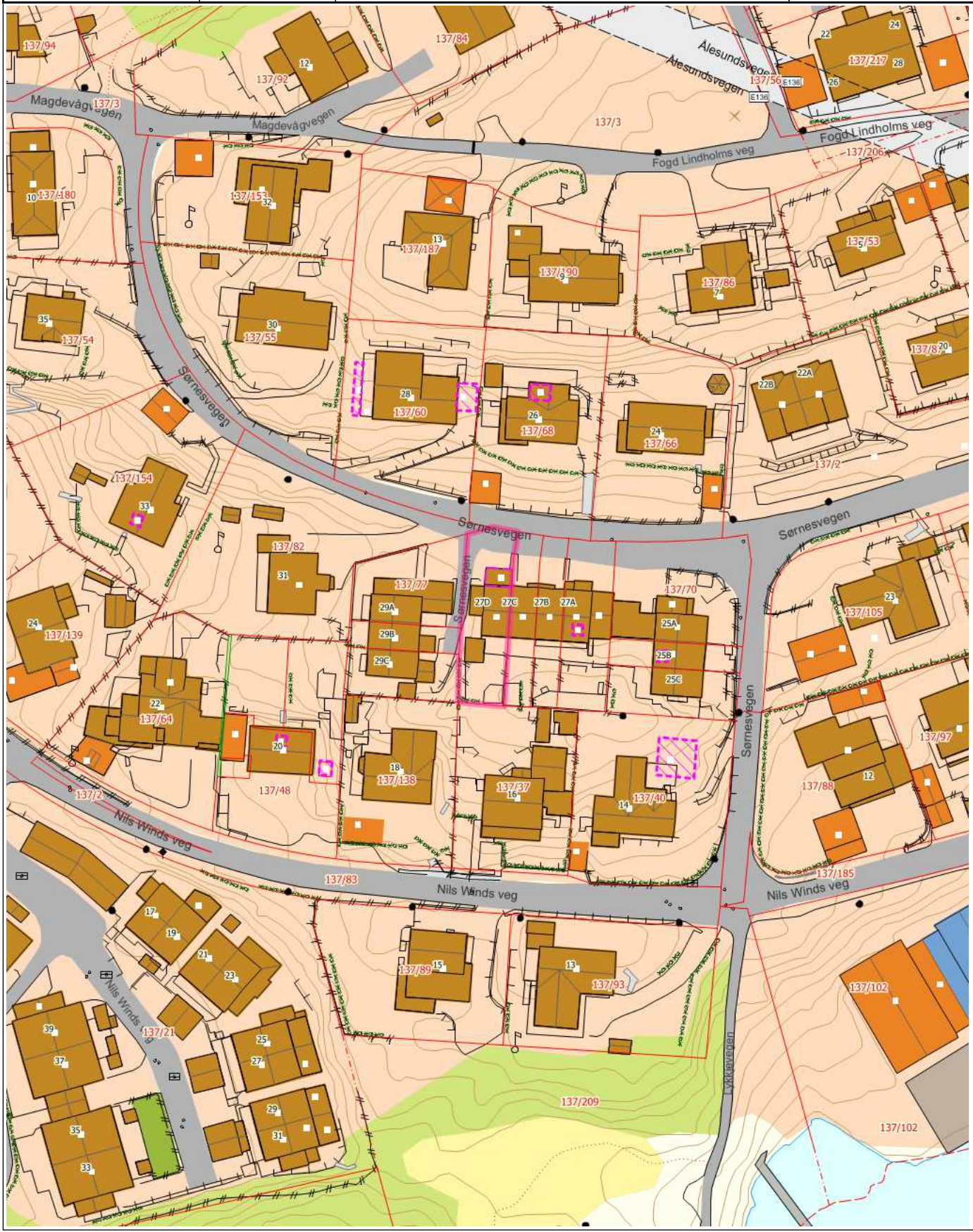
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6929574.36	357023.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.64	0
2	6929574.91	357014.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.15	0
3	6929584.04	357015.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5	0
4	6929589.02	357015.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.57	0
5	6929606.51	357016.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.97	0
6	6929607.76	357021.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.8	0
7	6929606.93	357026.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.01	0
8	6929601.99	357025.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	27.75	0

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sørnesvegen 27D 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

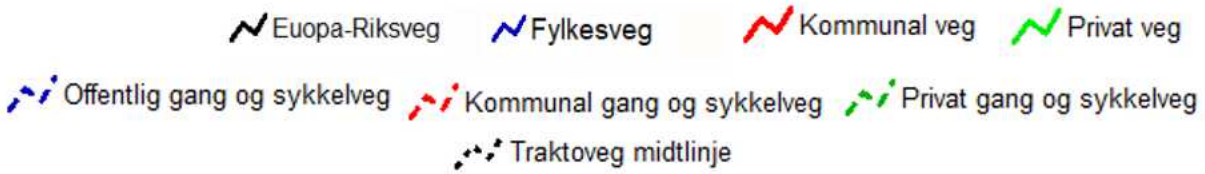
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Uavklart grense	Flaggstang	Kai- og bryggekant
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Sluk	Hydrant	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Vegundergang	Veg
Kai og brygge	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Høydekurve 1m Ålesund	Toppunkt Ålesund	Eiendomsteig
Kystkontur tekniske anlegg	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

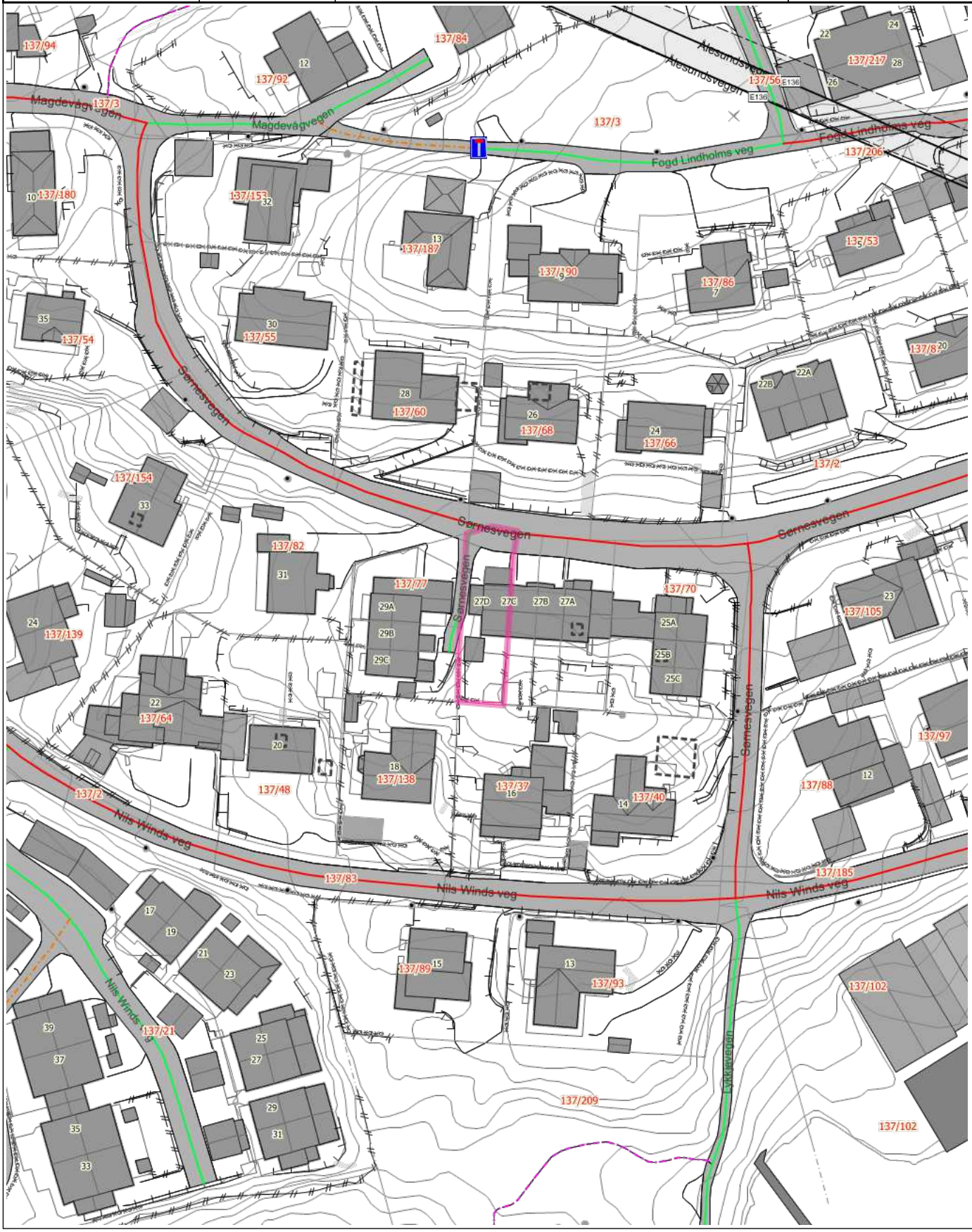
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sørnesvegen 27D 6009 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

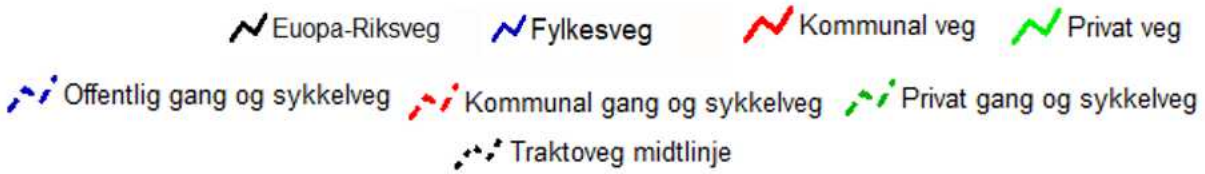
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Vegsperring Vegnett
Gangveg	Kjøreveg	Kjøreveg
Kjøreveg	Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
Sti	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Sti	Sti
Vegbom	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Kai- og bryggekant	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Gang- og sykkelveg	Veg
Vegundergang	Kai og brygge	Trapp
Skrå forstøtningsmur	Havflate	Toppunkt Ålesund

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

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sørnesvegen 27D 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

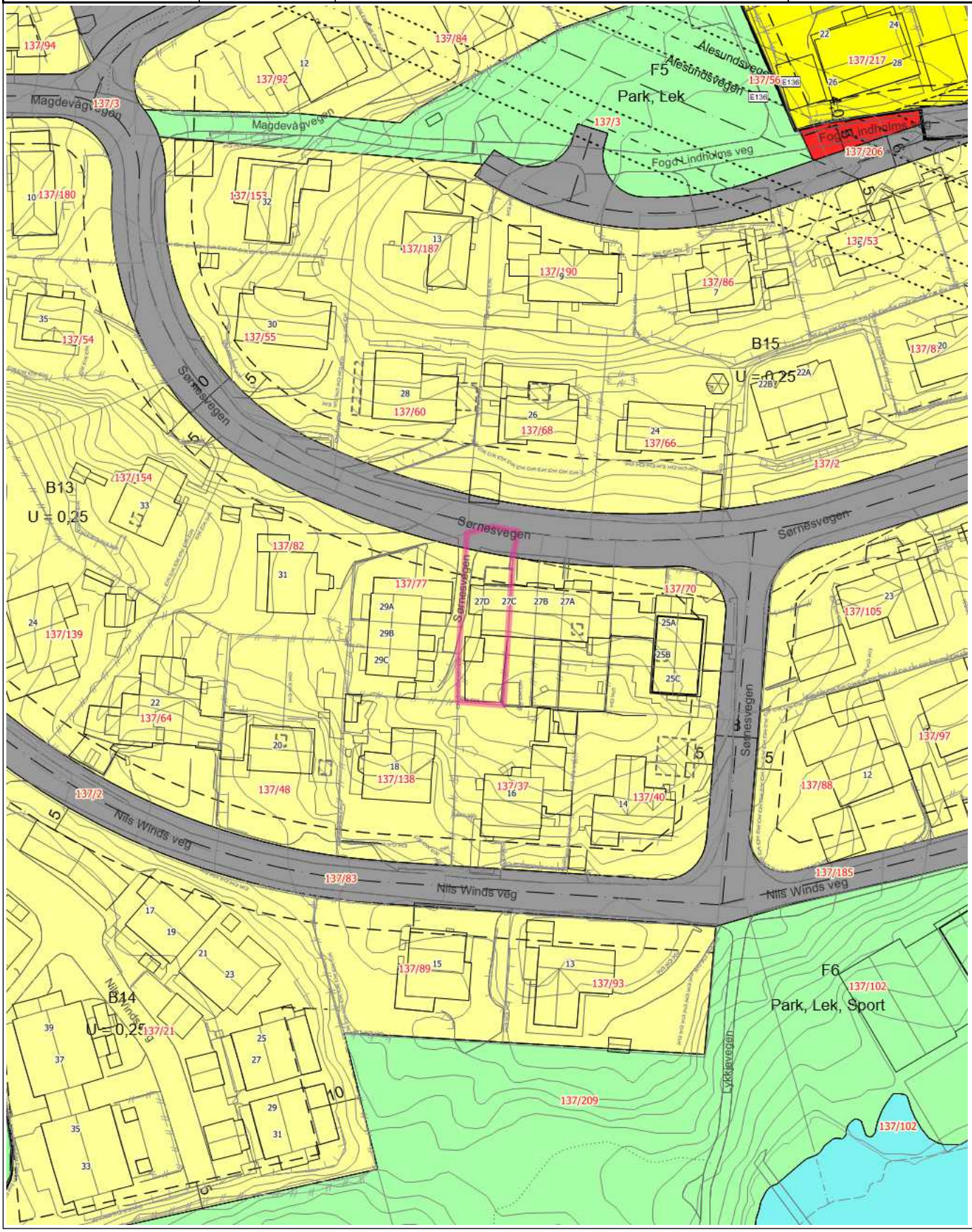
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sørnesvegen 27D 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Europavegboks

Europaveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Bygningsavgrensning tiltak

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Sti

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

VeggFrittstående

Hekk

MurLoddrett

Gjerde

Kai- og bryggekant

Loddrett mur

Byggetiltak Ca. angivelse

Annet vegareal avgrensning

Vegbom

Vegdekkekant

Vegdekkekant undergang

VegAnnenAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Høydekurve 1m Ålesund

Kystkontur tekniske anlegg

Kystkontur

Byggetiltak Ca. angivelse

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

RpGrense

RpFormålgrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kjørefelt

Tunnel

Måle- og avstandslinje

Frisiktsone ved veg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlig bygg - institusjon

Kjøreveg

Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Park

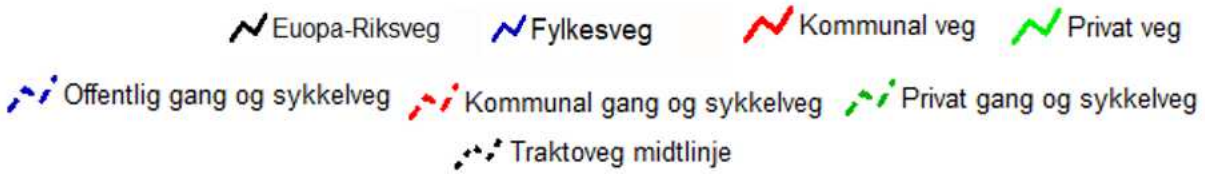
Felles avkjørsel

Turveg

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

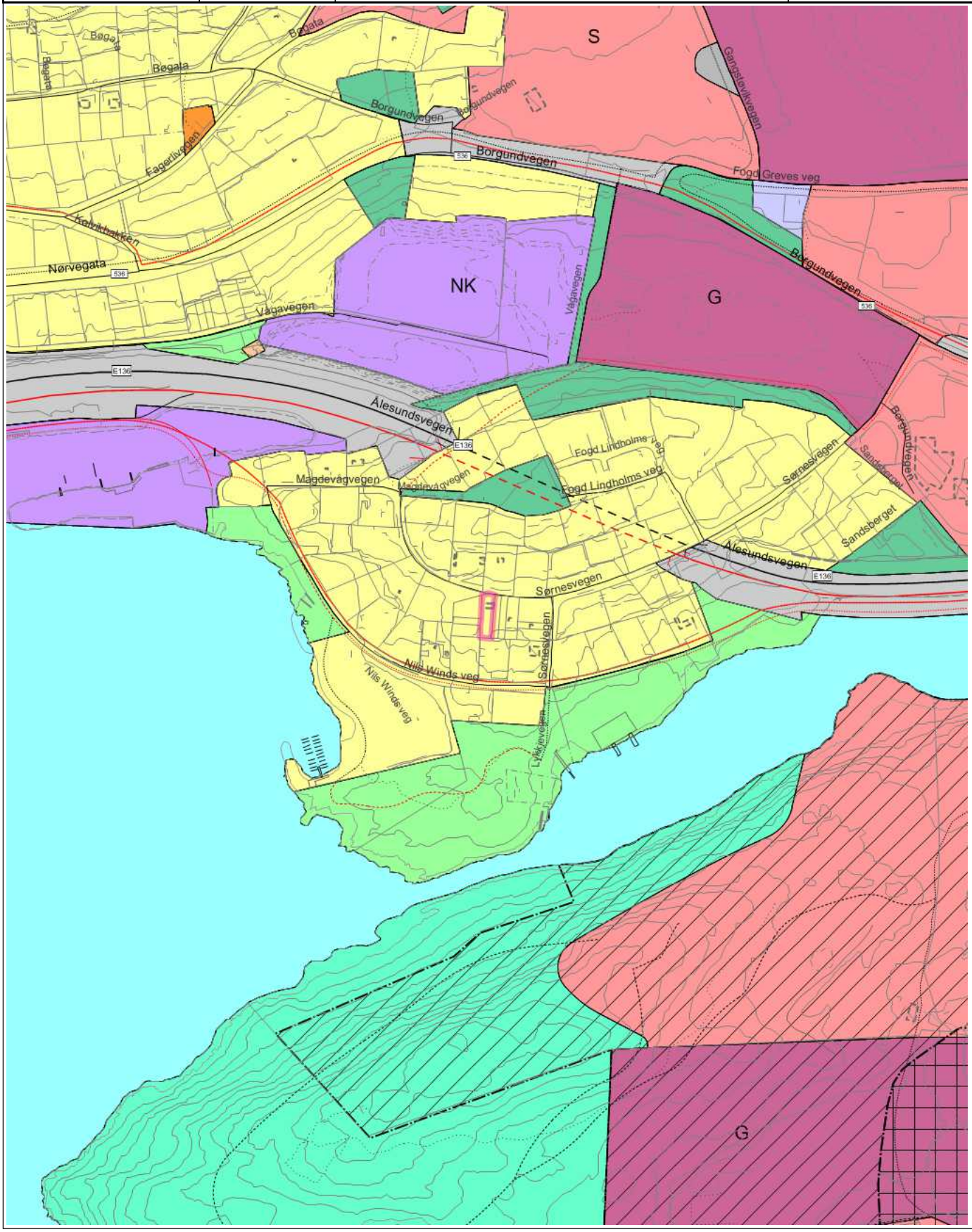
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sørnesvegen 27D 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- 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 båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Friluftsområde

547
FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NY INNFARTSVEG, PARSELL NØRVEVIKA - SØRNESET, MED TILSTØTENDE OMRÅDER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

I Byggeområder
- Boliger
- Offentlige bygninger
- Industri

II Trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg

III Friområder
- Park, lek, sport

IV Spesialområder
- Transformatorkiosker, kloakkpumpestasjoner

V Andre bestemmelser
- Felles avkjørsel

§ 2

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og farge.

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
16. OKT. 1986
ARK.NR. T

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 5

Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Eksisterende trebestand bør søkes bevart og skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

§ 7

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan, som skal følge byggemelding, skal vises areal for beplantning, parkering, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3 og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt en en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 31.

§ 8

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor forsvarlige grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstillet før byggetillatelse gis, jfr. dei vilkår som er sett for stadfestinga av reguleringsplanen.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (felt B 1 - B 17)

§ 10

I områdene kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I feltene B 1, B 8 og B 9 tillates oppført blokkbebyggelse med inntil 5 etasjer. I feltene B 2, B 4 og B 14 tillates oppført rekkehus, kjedehus o.l. i inntil 2 etg. Forøvrig tillates kun oppført villamessig bebyggelse i inntil 2 etg.

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 6,0 m for 2-etasjes hus. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes og 9,0 m for 2-etasjes hus. Høydene måles ut fra gjennomsnittshøyden for planert terreng omkring bygget.

Før området B 14 bebygges, skal det foreligge en bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet.

§ 11

Utnyttelsesgraden er for det enkelte felt angitt på planen. Den regnes som forholdstallet mellom bruksareal i huset (NS 3940) og netto tomt, d.v.s. den del av tomta som er regulert som byggeområde.

§ 12

For villamessig bebyggelse, rekkehus, kjedehus o.l. skal det for hver enkelt leilighet avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av garasje og bil-oppstillingsplass skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

For blokkbebyggelse skal parkering skje ved fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje pr. leilighet, og plass for minst 0,25 bil pr. leilighet som besøksparkering.

§ 13

I feltene B 1, B 2, B 4, B 8 og B 9 skal det på den enkelte eiendom eller felles for flere eiendommer avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til bygningslovens § 69 nr. 3 som retningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det i tjenlig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG (felt O 1 og O 2)

§ 14

Områdene skal nyttes til offentlige institusjoner og anlegg, herunder også boliger for eldre, slik det framgår av planen. Vaktmesterboliger, betjeningsboliger o.l. kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.



§ 15

Før byggemelding kan behandles, kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele vedkommende felt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI (felt I 1 - I 5)

§ 16

I området kan oppføres bygninger for lett industri, lager, håndverksvirksomheter o.l. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov.

Utnyttelsesgrad og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder, bl.a. ut fra tilstøtende arealers utnyttelse og arealbruk. Byggehøyden kan maksimum være 4 etasjer eller 12,5 m til gesims.

§ 17

I industriområdet kan forbys virksomhet som ved støy og andre forurensinger ved produksjon og trafikk etter bygningsrådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

§ 18

Areal mellom byggegrenser og veg bør søkes gitt en parkmessig behandling. Det tillates ikke nyttet til lagring. Utendørs lagring skal forøvrig skjermes mot offentlig gate eller områder med en annen arealanvendelse.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 19

Til ny E 69, Nørvegata, Borgundvegen tillates ikke andre kryss og avkjøsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

§ 20

Der hvor det på planen er vist symbol for støyskjerm, skal denne bygges i reguleringsformålsgrensen eller i eiendomsgrensen. Høyden vil bli fastsatt ut fra behov, men skal ikke overstige 2 m fra ferdig planert terreng.



FRIOMRÅDE (felt F 1 - F 6)

§ 21

Områdene skal nyttes til utendørs lek, rekreasjon og sport. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette, og som ikke er til hinder eller ulempe for områdets utnyttelse som friområde, kan tillates.

Kommunaltekniske bygg og anlegg kan tillates dersom de ut fra størrelse eller anvendelse ikke er til ulempe for områdets utnyttelse som friområde.

SPESIALOMRÅDER (felt SP 1 - SP 3)

§ 22

I området tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er særskilt angitt på planen.

FELLESAREAL (Felt FA 1)

§ 23

Arealet skal nyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er særskilt nevnt på planen.

Stadfestet i Molde
den 13.10.86

Magne Nerland
avdelingsleiar

Sørnesvegen 27D

Nabolaget Fagerlia/Sørneset - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Larsgården skole (1-7 kl.) 200 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Aalesund International School (1-1... 125 elever, 9 klasser	20 min 1.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl... 408 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	5 min 3.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nedregårdsvegen - 2305	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Campus Ålesund Totalt 20 ulike linjer	6 min 0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min

BARNEHAGER

Barnas Hage Larsgården (1-5 år) 78 barn	12 min 0.9 km
Rudolf Steinerbarnehagen Stjerneøy... 34 barn	12 min 1 km
Nørve barnehage (1-5 år) 49 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Eurospar Larsgården	12 min
Joker Kolvikbakken - Ålesund	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	8 min
Apotek 1 Klokkersundet	17 min
Sentrum Vinmonopol	8 min

SPORT

Møre og romsdal ingeniørhøgsku	8 min
Fagerlia sandvolleyballbaner	13 min
Family Sports Club Nørve Key	9 min
Sprek365 Nørve	21 min

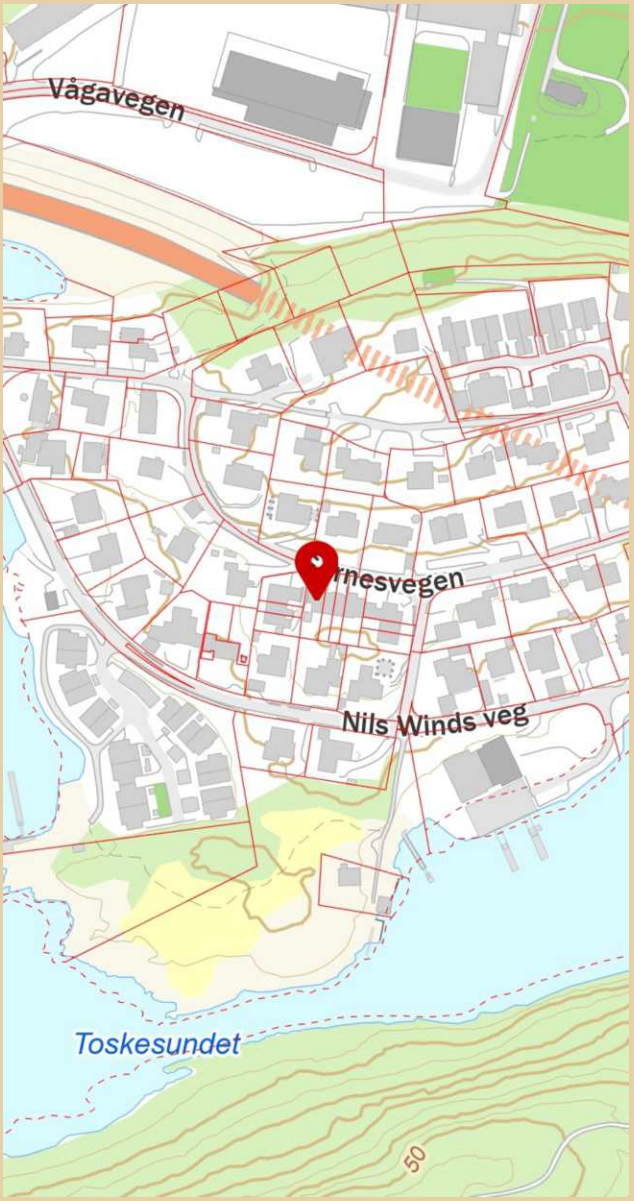
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørnesvegen 27D, 6009 Ålesund
Gnr. 137, Bnr. 76, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260005

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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