

Kløvadalen 3

VOLSDALEN

notar



Prisantydning Kr. 8 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 163/188 kvm
Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar



Kløvadalen 3

Lekker arkitekttegnet enebolig med fantastisk fjord- og fjellutsikt| Stor og solrik terrasse | Garasje | 4 soverom

Adresse	Kløvadalen 3 6007 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 8 490 000,-
Omkostninger	Kr 231 240,-
Totalpris	Kr 8 721 240,-
BRA-i/BRA Total	163/188 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1961
Soverom	4
Etasje	2

Velkommen til Kløvadalen 3! En innbydende arkitekttegnet enebolig med fantastisk fjord- og fjellutsikt, gode solforhold og attraktiv beliggenhet like øst for Ålesund sentrum. Boligen ble renoverert i 2024 og fremstår som svært tiltalende. Over to etasjer får du en innholdsrik planløsning med 4 soverom, 2 bad, moderne HTH-kjøkken, stue, vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har en stor tomt på over 1,1 mål, som byr på mange muligheter. Eiendommen byr også på to terrasser, garasje, parkeringsplass og en stor tomt. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med kort vei til barneskole og dagligvarebutikk – samt sykkelavstand til ungdomsskole, Ålesund sentrum og NTNU.

Velkommen til visning!

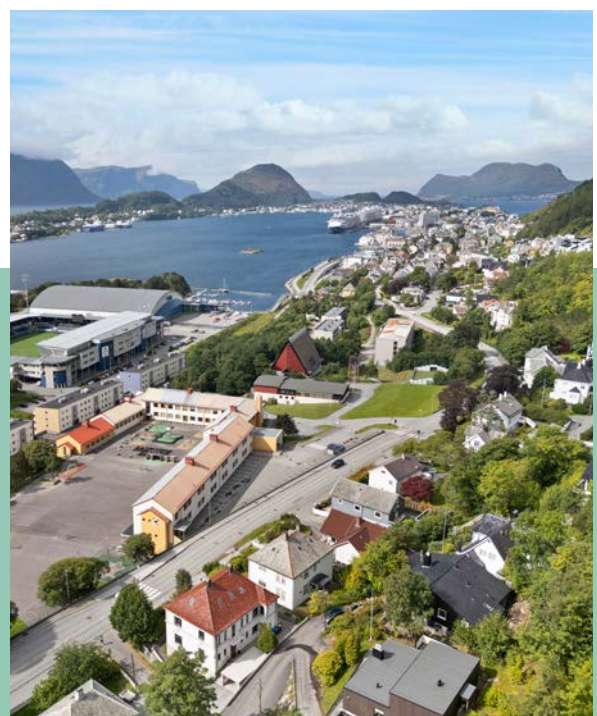
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Henrik Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig
465 28 349 / hp@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	20
Vedlegg	23
Budgivning	104

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kløvadalen 3 ligger i et etablert og sentralt boligområde med i hovedsak eneboliger og noe konsentrerte boliger i Volsdalen/Nørve i Ålesund.

Eiendommen beskrives som en enebolig i et attraktivt og sentrumsnært boligområde. Det er kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussforbindelser og byfjellet/sjøen, samt enkel tilgang til sentrum og servicetilbud.

Nærområdet består hovedsakelig av boliger, med kort avstand til Volsdalen skole, Kolvikbakken ungdomsskole, flere barnehager og idrettsanlegg. Det er gode bussforbindelser i området, og både Ålesund sentrum, handelstilbud og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig.

Nærheten til byfjellet og sjøen gir gode muligheter for tur og friluftsliv. Eiendommen ligger ca 2 km øst for Ålesund sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kløvadalen 3, 6007 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0059/26

SELGER

Ruben Bakke

Monica Rasmussen

MATRIKKE

Gårdsnummer 133, bruksnummer 249, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.138 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Romslig tomt med hage, prydrær og flere uteplasser opparbeidet. Flott sydvestvendt utsikt mot Sunnmørsalpene og Borgundfjorden.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.07.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1961

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Eneboligen er oppført i 1961 og er bygget i en bindingsverkskonstruksjon. Byggegrunnen består i stor grad av sprengstein og fjell, mens fundamentene ikke er synlige. Grunnmuren er oppført i betong og er malt i senere tid. Dreneringen er av eldre dato med en ukjent utførelse, og det antas at systemet i stor grad kan bestå av drenerende steinmasser.

Veggkonstruksjonen har en utvendig kledning med ny stående bordkledning og vindsperre fra 2024. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024, samt malte ytterdører og en kjellerdør fra samme år.

Taket er tilnærmet flatt og konstruert med sperrer og bjelker i tre. Taktekkingen består av asfalttakpapp, som sist ble lagt mellom 2010 og 2015. Et takoverbygg ved inngangspartiet har ny tekking fra 2024/25. Pipa over tak har en heltrukken pipehatt av ukjent alder. En betydelig del av renner og beslag er byttet, men taknedløpene går ned i eldre støpejernsrør med et ukjent videre rørsystem.

Boligen har et bjelkelag mot krypkjelleren, som er en del av bygningskonstruksjonen.

Eiendommen har en sørvendt, flislagt veranda med rekkverk av glass og metall. Mot øst finnes en flislagt terrasse med trekkverk, og mot vest er det en terrasse over inngangspartiet med PVC-tekking og trekkverk. I tillegg er det flere støpte trapper og forstøtningsmurer i både betong og naturstein på eiendommen.

GARASJE:

Garasjen har betonggulv, pussede murvegger og betongplate i innvendig. Taket har fått ny membran og fliser som fungerer som terrasse. I tillegg har garasjen fått ny utvendig bordkledning og en ny leddport i metall med portåpner.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom (bad, vaskerom) – Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: • Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon grunnet fastmontert innredning/utstyr, og er derfor ikke fullt ut kontrollert.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning
• Jambør sluk.
- Våtrom (bad, vaskerom) – Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avvik: • Sluk er ikke inspisert, men fremlagt billedokumentasjon.
- Våtrom (bad, vaskerom) – Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet har kun lufteventil i vegg med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: • Det foreligger ikke noe godkjent dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt, men det er fremlagt bilder som viser utførelsen.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: • Utifra alder/konstruksjon så er dette en utsatt konstruksjon så lenge det er usikkerhet rundt drenering/tettesjikt.

• Det er ikke påvist synlige tegn til avvik gjennom de observasjoner forskriften krever.

- Kryp kjeller - Kryp kjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Avvik: • Det er etablert kryp kjeller under bakre del av 1. etasje. Kryp kjelleren har svært begrenset inspeksjonsmulighet, med adkomst via liten luke i vegg i bod i kjeller. Det er ikke fysisk mulig å entre kryp kjelleren. Vurderingen er derfor basert på visuell besiktigelse fra lukeåpning samt punktvis målinger i tilgjengelig område.

• Ved måling i bjelkelag mot 1. etasje ble det registrert fuktverdi på ca. 15-16 vektprosent, hvilket er innenfor normalområdet for tørt treverk. Det tas imidlertid forbehold om at øvrige deler av konstruksjonen ikke er kontrollert, det er påregnelig med høyere fuktnivå i bakre deler som har lavere høyder. Mot grunnen er det observert sprengstein.

• Manglende tilkomst medfører usikkerhet knyttet til tilstand, ventilasjon, fuktforhold og eventuell forekomst av skjulte skader

- Yttertak - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Avvik: • Enkelte beslag og nedløpsrør i grunnen (støpejernsrør) er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.

- Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Avvik: • På terrasse mot vest over inngangsparti gjenstår det noe arbeid:

• legge slitesjikt opp på tettesjiktet for eksempel treterrassebord e.l.

• bygge adkomsttrapp med rekkverk.

• Etablere sikring mot selve hustaket

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Fuktsikring og drenering rundt bygningen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Løsningen er sannsynligvis fra byggeåret og nær eller forbi erfaringsmessig funksjonstid. I Det er i hulltakingen i soverom mot nordøst ikke påvist unormale forhold, men konstruksjonen er innvendig bygd opp senere tid.

- Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk - Terrengforhold

Avvik: • Det er lagt et område med drenerede masser pukk/singel mot huset mot nord som et kompensierende tiltak for å ta unna overflatevann.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk - Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

Avvik: • Det foreligger krav om sanering av oljetank.

• Tanken er ikke i bruk, men den er ikke godkjent sanert

VIKTIG

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

boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 13.07.2026

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: SK Utvikling AS.

Beskrivelse: Total renovert.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført SK Utvikling AS og godkjent av ingeniør. Har FDV dokumentasjon.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bruksendring av bod til bad 2. Godkjent av kommunen. Ferdig attest foreligger.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: BM Rørservice AS

Beskrivelse: Alle innvendige rør/sluker er byttet. Sluk på garasjen byttet. Ny utekran. Levert alt til bad, vaskerom og armatur til kjøkken.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasje tak, det er tettet med membran, støp og fliser utført av SK Utvikling AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gammel peis revet. Piben fornyet. Godkjenning og ferdigattest foreligger.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe sprekker i grunnmur. Tror ikke det er kritiske skader. Det meste av fronten og vegg mot øst til trappen fra vaskerom er pusset og malt.

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

Firmanavn: Storm Elektro AS

Beskrivelse: 95% av det elektriske fornyet.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt er kontrollert etter total renoveringen.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppsatt av godkjent leverandør. Kan dokumenteres.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Græsdal Glass AS

Beskrivelse: Alle dører, vinduer, terrasser, bordkledning, beslag og rekkverk utført av Græsdal Glass AS.

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Ja

Tilleggskommentar:

Nabo vest har tinglyst veirett og avtale angående vedlikehold.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Piperehabilitering
- Det er montert varmepumpe luft til luft fra ca 2025
- Det er tredd nye rør i pipe i 2025, ny vedovn i stue.
- Terrasse på ca 9 kvm mot vest over inngangsparti har pvc tekking fra 2025

2024:

- 2 bad + vaskerom er ribbet ned og bygd opp igjen i 2024, det foreligger dokumentasjon på de to badene fra Støle Takst og byggkontroll AS. Arbeidet er utført av SK Utvikling AS.
- Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert, utført av Storm Elektro AS og BRA elektro AS.
- Røranlegget er innvendig fornyet utført av BM Rørservice AS
- Kjøkkeninnredning er fra 2024.
- Boligens overflater er i all hovedsak fra 2024.
- Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2024.
- Taktekking på takoverbygg/terrasse ved inngangsparti er fra 2024/25.
- Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med ny stående bordkledning og vindsperre i 2024.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024.
- Det er malte ytterdører og kjellerdør fra 2024

2010:

- Taktekkingen er av asfalttakpapp – sist lagt ny papp mellom 2010 og 2015 utifra tidligere salgsoppgave, nøyaktig årstall ukjent.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til boligformål iht kommuneplanen. Det gjøres videre oppmerksom på at det er pågående planarbeid i området, knyttet til ny sykkelsti i Volsdalen, og det må av den årsak påregnes fremtidig anleggsarbeid i nabolaget.

Eiendommer er avsatt til Boligbebyggelse – Nåværende iht Kommunedelplan – Kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Boligen varmes opp med:

- Varmepumpe luft til luft fra ca 2025 og ny vedovn i stue.
- Det er gulvvarme på bad i 1. etasje, bad i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje, samt vedovn i stue.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

I følge selger er det bestilt Internett fra Tafjord, de skal legge kabel til huset. Per i dag benytter selger internettløsning fra Ice.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomtegrunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat avstikker fra offentlig veg. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 10.07.1961.

Det ble gitt ferdigattest for bruks- og fasadeendring, datert 06.04.2026.

Det ble gitt ferdigattest for piperehabitering, datert 03.03.2026.

BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Kommentar fra takstmann:

I forhold til tegninger fra 1960 er det gjort noen endringer; i 1. etasje er deler av matbod omgjort til bad og "rulle-tørkerom" er omgjort til soverom. I 2. etasje er bad og wc-rom slått sammen til et bad. Det er videre etablert terrasse/uteplass mot øst. Eier har 15.12.2025 søkt om bruksendring på endringene i 1. etasje som er søknadspliktig/fasadeendring på forholdene. Søknaden er innvilget slik at endringene som krever søknad er godkjent, sammenslåing av wc-rom og bad til et bad er ikke søknadspliktig endring. Dette forutsetter at ene vindu på soverom i 1. etasje blir endret til et større vindu iht godkjent tegning. Det blir ifølge selger utført før overtagelse på selgers regning.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l. Boligen befinner seg lavere enn 3 etasje og det er ikke utført måling av radon i boligen, bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

INNHold

2. etasje:

BRA-i 62 kvm: Hall m/trapp, bad, gang og 3 soverom

TBA 9 kvm: Terrasse

1.etasje:

BRA-i 101 kvm: Hall m/trapp, vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken, stue, vaskerom og 2 bodar

TBA 25 kvm: Terrasse

GARASJE:

BRA-i 62 kvm: Garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.07.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: I gangen, på bad og vaskerom er det flislagte gulv med varmekabler. Øvrige gulv har laminat.

Vegger: Malte tapetserte veggflater

Himling: Malte innvendige tak

Kjøkken

Kjøkkeninnredning er fra 2024. Den har glatte fronter med laminat benkeplate. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, stor induksjonstopp, oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkengulvet har laminatgulv som overflate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

Bad 1.etasje

Badet i 1. etasje er fra 2024, det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll fra Støle Takst og kontroll AS datert 20.6.2024 med bildedokumentasjon. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS. Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak. Badet har dusj med dusjdører, veggghengt toalett og innredning med servant. Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte. Det er tilluft via spalte i dør.

Bad 2.etasje

Badet i 2. etasje er fra 2024, det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll fra Støle Takst og kontroll AS datert 20.6.2024 med bildedokumentasjon. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS. Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dobbel dusj med dusjdører, veggghengt toalett og plassbygd benk med servant. Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte. Det er tilluft via spalte i dør. Vaskerom i 1. etasje er fra 2024. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS. Rommet har flislagte gulv med

Tekniske installasjoner

- Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Rørskap i bod med sluk.
- Stoppekran og vannmåler i innredning på vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger i boligen er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.
- Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2024.
- Det er montert varmepumpe luft til luft fra ca 2025.
- Boligen har periodiske avtrekksvifter fra de to badene og kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler. Dette er en nokså vanlig løsning på bygg av fra denne tidsepoken.
- Det er tredd nye rør i pipe i 2025, ny vedovn i stue. Det er utvendig sotluke.
- Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert i perioden 2024/26, det er montert el-bil lader, styringssystem etc.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert kjøleskap, stekeovn, stor induksjonstopp og oppvaskmaskin medfølger.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 188 m²

TBA: 34 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 101 m² Hall m/trapp, vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken, stue, vaskerom og 2 boder

2. etasje

BRA-i: 62 m² Hall m/trapp, bad, gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse

2. etasje

9 m² Terrasse

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 490 000,-

VERDITAKST

Kr 8 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 652,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr og renovasjon (140L)

Avgiften fordeles på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 760,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 884 560,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 538 238,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 8 490 000,- (Prisantydning)

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

kr. 212 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 231 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 721 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1960/414-1/58 12.04.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/620-1/58 18.05.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/621-1/58 18.05.1963 BESTEMMELSE OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1954/211-1/58 12.03.1954 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 133

BNR: 19

2020/1446824-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 249

2024/917341-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 133 BNR: 249

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

GRUNNBOKSDATO

27.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende

POLISENUMMER

1682961

DIVERSE OPPLYSNINGER**DIVERSE**

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

05.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: hp@notar.no

Mobil: 465 28 349

ANSVARLIG MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000 (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering, dronefoto, virtuell visning og planskisse kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Ukens bolig på finn.no (Veil. 3 000,-) kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskartet
- Kommuneplankartet
- Byggtegning
- Ferdigattest
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

(hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning



notar

Kløvadalen 3

1 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Kløvadalen 3
2 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

KLØVADALEN 3

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskartet
- Kommuneplankartet
- Byggetegning
- Ferdigattest
- Energiattest



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Kløvadalen 3

6007 ÅLESUND

Matrikkel	Gnr 133: Bnr 249
Kommune	KOMMUNE
Byggeår	1961
Befaringsdato	21.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STUEQALA
Rapportdato	23.07.2026

1 TG3	10 TG2	33 TG1	7 TG0
----------	-----------	-----------	----------

Kostnadsestimat for utbedring TG3
50 000 - 100 000

Vurdert markedsverdi
kr 8 500 000

BRA-i 163 m ²	BRA-e 25 m ²	BRA-b 0 m ²	TBA 34 m ²
-----------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	5
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	6
2.1 - Beskrivelse av område	6
2.2 - Eiendommer	6
2.3 - Bygninger	6
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Enebolig	13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	28
3.4 - Lovlighetsmangler	29
4 - Verdivurdering	30
4.1 - Oppsummering	30
4.2 - Teknisk verdi	30
4.3 - Sammenlignbare objekter	31
5 - Bilder	32
6 - Vedlegg og kilder	33
7 - Forutsetninger	34
8 - Ansvarlig takstingeniør	37

9 - Versjoner av rapporten

38

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Kløvadalen 3 er en enebolig i et attraktivt og sentrumsnært boligområde i Volsdalen/Nørve, Ålesund. Det er kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussforbindelser og byfjellet/sjøen, samt enkel tilgang til sentrum og servicetilbud. Boligen er betydelig oppgradert de siste par årene og fremstår moderne: ny utvendig kledning med vindsperre (2024), nye vinduer og ytterdører (2024), to nye bad med uavhengig kontroll (2024), nytt vaskerom (2024), nytt kjøkken (2024), oppgraderte overflater, rør-i-rør og ny varmtvannsbereder (2024), samt ny pipeinnsats/vedovn og varmepumpe (ca. 2025).

Overordnet fremstår eiendommen i god og oppgradert stand, men tilstandsrapporten peker på enkelte forhold å være oppmerksom på: eldre/ukjent drenering og fuktsikring rundt grunnmur (rom under terreng og krypkjeller med begrenset adkomst), enkelte eldre taknedløp/beslag med usikker restlevetid, vestvendt terrasse over inngang som må ferdigstilles/sikres før bruk, samt innmurt oljetank som må saneres etc. Jamfør tilstandsrapport.

Markedsverdien er estimert til kr 8 500 000 per 23.07.2026. Den sentrumsnære beliggenheten og de omfattende oppgraderingene trekker verdien opp.

1.2 Spesielle forhold

- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Boligens samlede ventilering vurderes samlet, utenom kjøkken/våtrom som har egne vurderinger.
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Grunnmur og fundamenter)
 - (Rom under terreng og drenering/tettesjikt)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Bakke Ruben

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi

kr 8 500 000

Dato verdsetting

23.07.2026

Befaringsdato

21.07.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Ruben Bakke

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

03.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: ae40fd28-2807-42ef-bfe7-a639f4f6b4f3 - version 4)

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Boligeiendommen i Kløvadalen 3 ligger i et etablert og sentralt boligområde med i hovedsak eneboliger og noe konsentrerte boliger i Volsdalen/Nørve i Ålesund. Nærområdet består hovedsakelig av boliger, med kort avstand til Volsdalen skole, Kolvikbakken ungdomsskole, flere barnehager og idrettsanlegg. Det er gode bussforbindelser i området, og både Ålesund sentrum, handelstilbud og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig. Nærheten til byfjellet og sjøen gir gode muligheter for tur og friluftsliv.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	RASMUSSEN MONICA	1/2
Gårdsnummer	133	BAKKE RUBEN	1/2
Bruksnummer	249	Tomteareal	1138.3 m ²

Totalt tomteareal

1138.3 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

188 m²

Sum BRA-i 163 m²

Sum BRA-e 25 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

34 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Kløvadalen 3
6007 ÅLESUND

Byggeår: 1961



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Taktekkingen er av asfalttakpapp - sist lagt ny papp mellom 2010 og 2015. Taktekking på takoverbygg/terrasse ved inngangsparti er fra 2024/25. En god del renner beslag er byttet.

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon.

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med ny stående bordkledning og vindsperre i 2024.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024. Det er malte ytterdører og kjellerdør fra 2024.

Bygningen har tilnærmet flatt tak med sperrer/bjelker i tre som hovedbærende takkonstruksjon.

Det er heltrukken pipehatt på pipe over tak, ukjent alder.

Det er utgang fra stue til sørvendt veranda på ca 4 kvm som er flislagt. Glass og metsllrekkverk

Det er flislagt terrasse mot øst med utgang fra vaskerom på ca 21 kvm, trerekkverk. Terrasse på ca 9 kvm mot vest over inngangsparti har pvc tekking fra 2025, trerekkverk med høyde over 1 m.

Grunnmur er oppført i betong. Malt senere tid.

Fundamenter er ikke synlige.

INNENDIGE FORHOLD

Boligens overflater er i all hovedsak fra 2024. Boligen har i 2. etasje malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. I 1. etasje er det malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. I bod areal i bakre deler er det noe enklere overflater med murvegger, panel/MDF-panel i tak etc.

Boligen har laminat og fliser på gulv i 2. etasje. I 1. etasje er det laminat og fliser på gulv. Bodareal i bakre deler har enklere overflater.

Bakre deler av 1. etasje ligger mot tilfylt terreng, det gjør også kjellerrom. Kjellerrom har betonggulv og malte murvegger inn på kryperom.

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er i dag under 10 cm, men det legges til grunn at det blir montert et glassrekkverk på dagens rekkverket.

Malte innvendige dører som kompaktdører.

Skyvedørsgarderober.

VÅTROM

Badet i 1. etasje er fra 2024, det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll fra Støle Takst og kontroll AS datert 20.6.2024 med bildedokumentasjon. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS.

Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak. Badet har dusj med dusjdører, vegghengt toalett og innredning med servant.

Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte. Det er tilluft via spalte i dør.

Badet i 2. etasje er fra 2024, det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll fra Støle Takst og kontroll AS datert 20.6.2024 med bildedokumentasjon. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS.

Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dobbel dusj med dusjdører, vegghengt toalett og plassbygd benk med servant.

Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte. Det er tilluft via spalte i dør.

Vaskerom i 1. etasje er fra 2024. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS. Rommet har flislagte gulv med

gulvvarme, malte vegger og malte innvendige tak. Det er godt med innredning med finerfronter, laminat benkeplate med nedfelt skyllekum, det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel etc. Det er dør ut fra vaskerommet til terrasse mot øst. Det er glassvegg/dør mot gang.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning er fra 2024. Den har glatte fronter med laminat benkeplate. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, stor induksjonstopp, oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkengulvet har laminatgulv som overflate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

TEKNISKE FORHOLD

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Rørskap i bod med sluk.

Stoppekran og vannmåler i innredning på vaskerom.

Innvendige avløpsledninger i boligen er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2024.

Det er montert varmepumpe luft til luft fra ca 2025.

Boligen har periodiske avtrekksvifter fra de to badene og kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler. Dette er en nokså vanlig løsning på bygg av fra denne tidsepoken.

Det er tredd nye rør i pipe i 2025, ny vedovn i stue. Det er utvendig sotluke.

Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert i perioden 2024/26, det er montert el-bil lader, styringssystem etc.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent, men utifra observasjoner i kryperom er det i stor grad sprengstein/fjell.

Det er flere støpte trapper på eiendommen utenfor huset.

Det er flere forstøtningsmurer på eiendommen både i betong og i naturstein. .

Eiendommen ligger i ei bratt sørvendt skråning.

Det er innmurt en oljetank i muren vest for kjellerrom, det er en gjenskrudd luke foran denne.

Tanken er ikke i bruk, men den er ikke godkjent sanert.

Drenering er av eldre dato og med ukjent utførelse. Det er påvist betydelig med sprengstein i kryperommet, kan ikke utelukkes at drensssystemet i stor grad består kun av drenerende steinmasser.

Utvendige vann og avløpsledninger er av ukjent alder/materiale.

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomstveg/parkeringsareal, garasje, forstøtningsmurer, plen, flere trappearrangementer som er belagt med skiferfliser og fliser. Det har vært foretatt utvidelser av adkomstveg etc senere år.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er i kommuneplan avsatt til boligformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via private veger i området som er asfaltert, adkomstvegen opp til huset er utvidet senere år.

Kostnader:

- Eiendomsskatt kr 4 800 pr år
- Kommunale avgifter kr 21 000 pr år, vannmåler varierer

Andre forhold:

- Eier har vurdert og skissert en fradeling av ei egen tomt i bakre deler, men stoppet søknaden. I og med eiendommen ikke er regulert, kun kommuneplan vil en slik prosess kreve dispensasjoner eller utarbeiding av reguleringsplan. Det er derfor ikke mulig å legge til grunn en slik løsning pr idag før en godkjenning foreligger.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1961

Boligen er betydelig oppgradert i perioden 2024/26.

2024	Våtrom	2 bad + vaskerom er ribbet ned og bygd opp igjen i 2024, det foreligger dokumentasjon på de to badene fra Støle Takst og byggkontroll AS. Arbeidet er utført av SK Utvikling AS.
2024	Elektriske anlegg	Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert, utført av Storm Elektro AS og BRA elektro AS.
2024	Utvendige og innvendigeforhold	Det er ny bordkledning, nye vinduer og dører, utført av Græsdal Glass AS iflg eier. Disse har også gjort en god del innvendig hvor de aller fleste overflater er fornyet.
2024	Røranlegg	Røranlegget er innvendig fornyet utført av BM Rørservice AS
2025	Pipe	Piperehabilitering

2.3.1.3 AREAL

2.etasje		TBA: 9 m ²	Sum BRA: 62 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, Soverom, Bad, Gang, Soverom, Soverom		62 m ²
1.etasje		TBA: 25 m ²	Sum BRA: 101 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Bod, Bod, Kjøkken, Stue, Vaskerom		101 m ²
Kjeller		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 11 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bod		m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)			11 m ²

2.3.2 GARASJE

Næringseiendom

Kløvadalen 3
6007 ÅLESUND



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjen har betonggulv, pussede murvegger og betongplate i innvendig. Taket har fått ny membran og fliser som fungerer som terrasse. I tillegg har garasjen fått ny utvendig bordkledning og en ny leddport i metall med portåpner.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.3.2.2 AREAL

1.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 14 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Garasje		m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)			14 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

A.3.22.7	Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.5.3	Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG2
A.2.7.2	Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2
A.3.22.3	Terrengforhold	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller ¹	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.1	Vannledninger	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 50 000 - 100 000 TG3

3.2 Enebolig



Byggeår: 1961

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Vaskerom

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Vaskerom i 1. etasje er fra 2024. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS. Rommet har flislagte gulv med gulvvarme, malte vegger og malte innvendige tak. Det er godt med innredning med finerfronter, laminat benkeplate med nedfelt skyllekum, det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel etc. Det er dør ut fra vaskerommet til terrasse mot øst. Det er glassvegg/dør mot gang.



Vaskerom

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på 10 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Dette er et vaskerom hvor dagens krav er primært fokus på å håndtere lekkasjevann.

Forholdet vurderes derfor å være innenfor gjeldende krav for vaskerom.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Sluk er ikke besiktiget da den ligger delvis under vaskemaskin.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon grunnet fastmontert innredning/utstyr, og er derfor ikke fullt ut kontrollert.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning
- Jamfør sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tilrettelegging for inspeksjon og renhold anbefales. Skjulte forhold kan ikke utelukkes, og risiko for uoppdagede feil foreligger.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av tettesjiktløsningen bak dørlister og terskel for å avklare om vanntett sjikt er korrekt ført opp og avsluttet mot døråpningen, og om eventuelle svikt her kan gi økt risiko for vanninntrenging til tilstøtende konstruksjoner
- Det anbefales på sikt en ombygging av våtromsgulvet med justering av sluk- og membran høyder/oppkanter slik at tilstrekkelig høydeforskjell oppnås i henhold til dagens krav.

TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 2024

Beskrivelse:

- Det er plastsluk fra 2024 utifra eiers opplysninger, ikke besiktiget på grunn av den står noe under vaskemaskin, men fremlagt bildedokumentasjon på utførelse som er ok.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.
- Jamfør tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Sluk er ikke inspisert, men fremlagt bildedokumentasjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør lages bedre tilgang til sluk slik den lettere kan inspiseres.



TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Vaskerommet ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i vegg over tak.

Vurdering/Avvik:

- Våtrommet har kun lufteventil i vegg med oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Om mulig bør det etableres elektrisk vidte med periodisk avtrekk e.l.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG0 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

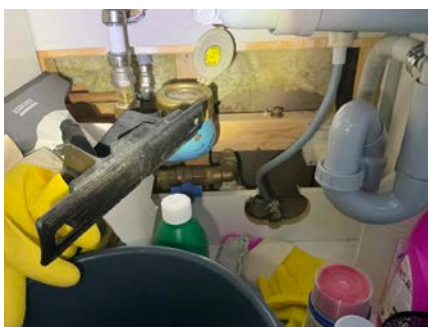
Beskrivelse:

Skyllekar grenser mot kjøkkeninnredning, hulltaking fra kjøkkensiden er derfor ikke mulig.

Det er imidlertid i innredning på vaskerom inn i denne veggen hvor stoppekran og vannmåler er en åpen veggkonstruksjon.

Det er derfor foretatt fuktmålinger inne i veggkonstruksjon bak skyllekar som sidestilles med en hulltakingsundersøkelse.

Det er i konstruksjonen målt ca 8 vekt% fuktighet som tilsier tørt treverk..



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke noe godkjent dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt, men det er fremlagt bilder som viser utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

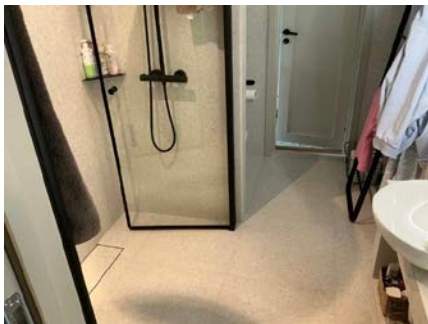
Bad 2.etasje

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Badet i 2.etasje er fra 2024, det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll fra Støle Takst og byggkontroll AS datert 20.6.2024 med bildedokumentasjon. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS.

Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dobbel dusj med dusjdører, vegghengt toalett og plassbygd benk med servant.



Bad 2.etasje

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på ca 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG0 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Det foreligger dokumentasjon fra Støle takst & kontroll AS som bekreftelse på at uavhengig kontroll har funnet sted.

Dokumentet har og god bildedokumentasjon på utførelse.

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør + fliskant ved terskel.

Det er opplyst om at det er benyttet en Slidedrain-sluk/mansjettløsning.

Vurdering er basert på dokumentasjon.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra 2024 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Sluk bad 2.etasje

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Det er tilluft via spalte i dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Utførende rørlegger har opplyst om at det er benyttet innebygd systerne med TECE sealingbag med pose, som skal sikre tilfredsstillende håndtering av eventuell lekkasje fra systerne e.l.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG0 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjsone, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG0 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger dokumentasjon fra Støle takst og kontroll AS på at uavhengig kontroll har funnet sted.

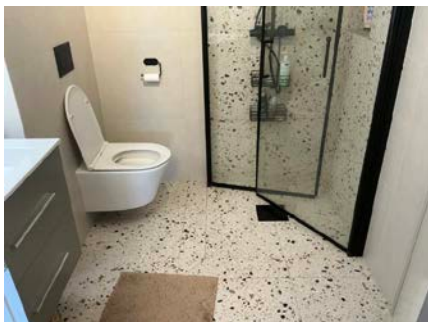
A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad 1. etasje

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Badet i 1. etasje er fra 2024, det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll fra Støle Takst og byggkontroll AS datert 20.6.2024 med bildedokumentasjon. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS.
Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak. Badet har dusj med dusjdører, vegghengt toalett og innredning med servant.



Bad 1.etasje

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

- Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
- Det er målt et lokalt fall på iver 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
- Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG0 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Det foreligger dokumentasjon fra Støle takst & kontroll AS som bekreftelse på at uavhengig kontroll har funnet sted. Dokumentet har og god bildedokumentasjon på utførelse.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør + terskellist ved terskel.
Det er opplyst om at det er benyttet en Slidedrain-sluk/mansjettløsning. Vurdering er basert på dokumentasjon

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 2024

Beskrivelse:

- Det er plastsluk fra 2024 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

- Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.
- Det er tilluft via spalte i dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Utførende rørlegger har opplyst om at det er benyttet innebygd systerne med TECE sealingbag med pose, som skal sikre tilfredsstillende håndtering av eventuell lekkasje fra systerne e.l.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG0 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Hulltaking er foretatt fra bod bak dusjsone, det er målt 9 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG0 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger dokumentasjon fra Støle takst og kontroll AS på at uavhengig kontroll har funnet sted med bildedokumentasjon.

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er i dag under 10 cm, men det legges til grunn at det blir montert et glassrekkverk på dagens rekkverket. Det er montert håndreke på vegg. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

- I 2.etasje, i hovedsoverom og gang er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 5 og 6 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca 7-8 mm gjennom hele disse rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.
- I 1.etasje, i kjøkken og stue er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 4 - 6 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca 6-9 mm gjennom hele dette rommet, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg (forutsatt lett tilgjengelig).

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har periodiske avtrekksvifter fra de to badene og kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler. Dette er en nokså vanlig løsning på bygg av fra denne tidsepoken.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Rørskap i bod med sluk.

Stoppekran og vannmåler i innredning på vaskerom. Kurser i rørskapet er merket.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger i boligen er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

Det gjøres oppmerksom på at bunnledninger ikke inngår i denne vurderingen, det er ukjent materiale/alder på disse.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2024. Tanken er plassert i bod. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

TG1 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Årstall: 2025

Beskrivelse:

Det er montert varmepumpe luft til luft fra ca 2025

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen befinner seg lavere enn 3 etasje og det er ikke utført måling av radon i boligen, bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det bør avholdes en radonmåling, eventuelle avvik i målingen vil kunne medføre behov for tiltak.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er påvist gnagersikring bak bordkledning.

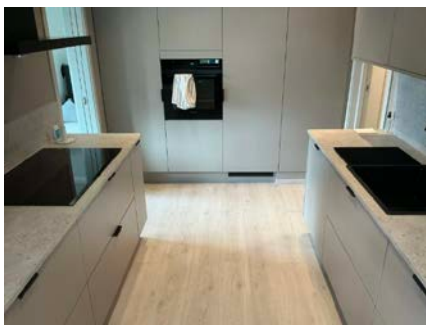
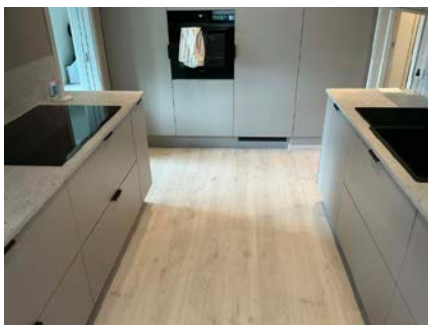
A.2.2 - Kjøkken

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning er fra 2024. Den har glatte fronter med lamina benkeplate. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, stor induksjonstopp, oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.



Oversikt kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Kjøkkengulvet har laminatgulv som overflate.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Boligens overflater er i all hovedsak fra 2024.

Boligen har i 2.etasje malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak.

I 1.etasje er det malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. I

bod areal i bakre deler er det noe enklere overflater med murvegger, panel/MDF-panel i tak etc.

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Boligen har laminat og fliser på gulv i 2.etasje.

I 1.etasje er det laminat og fliser på gulv. Bodareal i bakre deler har enklere overflater.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

TG1 A.2.5.2 - Overflater – gulv

Beskrivelse:

Bakre deler av 1.etasje ligger mot tilfylt terreng, det gjør også kjellerrom.

Kjellerrom har betonggulv og malte murvegger inn på kryperom.

TG2 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

- Rom under terreng ble undersøkt ved hulltaking fra soverom mot nordøst i bakre deler av 1. etasje mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av plater, isolasjon, mindre luftesjikt og betong.
- Det ble målt ca. 15 vektprosent fuktighet i treverket inne i konstruksjonen på målepunktet. Dette ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for vegger under terreng, men bekrefter samtidig at konstruksjonen er fuktbelastet og bør følges opp innenfor ordinær tilstandsvurdering av rom under terreng.
- Undersøkelsen gjelder kun hulltakingsområdet og gir et indikativt bilde av oppbygging og fuktnivå i denne delen av konstruksjonen. Andre rom mot tilfylt terreng har i stor grad malte murvegger. Det er foretatt visuelle observasjoner av disse overflaten, men lagring gir begrenset inspeksjonsmulighet av alle overflater.
- I kjeller er det åpne murkonstruksjoner, det er ikke påvist unormale forhold her, men noe begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av lagring.
- Jamfør og vurdering under krypkjeller.

Vurdering/Avvik:

- Utifra alder/konstruksjon så er dette en utsatt konstruksjon så lenge det er usikkerhet rundt drenering/tettesjikt.
- Det er ikke påvist synlige tegn til avvik gjennom de observasjoner forskriften krever.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dette er en konstruksjon som jevnlig må observeres for eventuell utvikling.



A.2.7 - Kryp kjeller

TG2 A.2.7.2 - Kryp kjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Beskrivelse:

Bakre deler av 1. etasje har en kryp kjeller med begrenset inspeksjonsmulighet. En liten luke (ca. 20 x 40 cm) i murveggen i bod i kjelleren gir tilgang til lukerområdet, men ikke selve kryp kjelleren. Besiktigelse er foretatt fra lukerområdet, og fuktmålinger i et tilgjengelig punkt i bjelkelag mot 1. etasje viser en fuktverdi på ca. 15 vekt%. Det er mot grunnen påvist sprengstein/fjell, og luftingen av kryp kjelleren er begrenset.

Vurdering/Avvik:

- Det er etablert kryp kjeller under bakre del av 1. etasje. Kryp kjelleren har svært begrenset inspeksjonsmulighet, med adkomst via liten luke i vegg i bod i kjeller. Det er ikke fysisk mulig å entre kryp kjelleren. Vurderingen er derfor basert på visuell besiktigelse fra lukeåpning samt punktvis målinger i tilgjengelig område.
- Ved måling i bjelkelag mot 1. etasje ble det registrert fuktverdi på ca. 15-16 vektprosent, hvilket er innenfor normalområdet for tørt treverk. Det tas imidlertid forbehold om at øvrige deler av konstruksjonen ikke er kontrollert, det er påregnelig med høyere fuktnivå i bakre deler som har lavere høyder. Mot grunnen er det observert sprengstein.
- Manglende tilkomst medfører usikkerhet knyttet til tilstand, ventilasjon, fuktforhold og eventuell forekomst av skjulte skader

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Begrenset inspeksjonsmulighet innebærer økt risiko for uoppdagede forhold som fukt, råte, sopp eller skadedyr. Kryp kjellere er generelt utsatt konstruksjon med hensyn til fuktpåvirkning fra grunnen.
- Det anbefales å etablere bedre adkomst til kryp kjelleren for fullverdig inspeksjon. Videre anbefales kontroll av ventilasjonsforhold og vurdering av fuktsikring mot grunn. Jevnlig kontroll bør påregnes. Eventuelle tiltak må vurderes nærmere etter full inspeksjon.



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.
- Det er tredd nye rør i pipe i 2025, ny vedovn i stue.

- Det er utvendig sotluke.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon.

Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater

TG1 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med ny stående bordkledning og vindsperre i 2024.

Eier opplyser om at det ikke ble foretatt noe etterisolering i forbindelse med ny bordkledning, utover at det ble lagt ny vindsperre.

TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Årstall: 2024

Beskrivelse:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024.

Det er malte ytterdører og kjellerdør fra 2024

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen har tilnærmet flatt tak med sperrer/bjelker i tre som hovedbærende takkonstruksjon.

Gjenbygget sin helhet, vurdert utenfra og fra innvendige rom

TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Taktekkingen er av asfalttakpapp - sist lagt ny papp mellom 2010 og 2015 utifra tidligere salgsoppgave, nøyaktig årstall ukjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå og taknivå på nederste del mot sør.

Taktekking på takoverbygg/terrasse ved inngangsparti er fra 2024/25.

En god del renner beslag er byttet. Taknedløp går ned i eldre støpejernsrør ukjent videre rørsystem.

Vurdering/Avvik:

- Enkelte beslag og nedløpsrør i grunnen (støpejernsrør) er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- De eldre beslagene og nedløpsrør i grunnen vil utifra alder ha en risiko for skader og det bør planlegges for fremtidig utskiftning.



TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt på pipe over tak, ukjent alder



A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue til sørvendt veranda på ca 4 kvm som er flislagt. Glass og metallrekkverk med høyde ca 1 m, flislagt trapp ned til terreng.

Det er flislagt terrasse mot øst med utgang fra vaskerom på ca 21 kvm, trerekkverk med høyde over 1 m.

Terrasse på ca 9 kvm mot vest over inngangsparti har pvc tekking fra 2025, trerekkverk med høyde over 1 m, det mangler sikring mot taket på huset. Flisarbeid/membran er utført av SK utvikling AS.

Vurdering/Avvik:

- På terrasse mot vest over inngangsparti gjenstår det noe arbeid:
 - Legge slitesjikt opp på tettesjiktet for eksempel treterassebord e.l.
 - Bygge adkomsttrapp med rekkverk.
 - Etablere sikring mot selve hustaket

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gjenstående arbeid må fullføres før terrassen tas i bruk.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Dette gjelder manglende sikring på terrasse mot vest mot taket samt bygging av trapp.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent, men utifra observasjoner i kryperom er det i stor grad sprengstein/fjell.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i betong. Malt senere tid. Vurdert utifra de synlige delene. Det er mindre sprekker/riss i grunnmur, men anses ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Drenering er av eldre dato og med ukjent utførelse. Det er påvist betydelig med sprengstein i kryperommet, kan ikke utelukkes at drensssystemet i stor grad består av drenerende steinmasser.

Vurdering/Avvik:

- Fuktsikring og drenering rundt bygningen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Løsningen er sannsynligvis fra byggeåret og nær eller forbi erfaringsmessig funksjonstid. i Det er i hulltakingen i soverom mot nordøst ikke påvist unormale forhold, men konstruksjonen er innvendig bygd opp senere tid.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Siden deler av rom under terreng brukes til rom for varig opphold, anbefales det at drenering og utvendig fuktsikring jevnlig må vurderes for eventuelle tiltak
- Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden vil være behov for tiltak som ny drenering, forbedret utvendig fuktsikring og eventuelt innvendige tiltak (fuktsikre vegg- og gulvkonstruksjoner) for å redusere risikoen for fuktskader og uakseptabelt innemiljø i rom for varig opphold.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

Det er flere støpte trapper på eiendommen utenfor huset. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringsstidspunktet
- Det mangler håndløper på utvendige trapper.
- Det er ikke krav om utbedring av forholdene opp til dagens krav.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Det er flere forstøtningsmurer på eiendommen både i betong og i naturstein. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikringsmåte der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringsstidspunktet

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i ei bratt sørvendt skråning.

Vurdering/Avvik:

- Det er lagt et område med drenerede masser pukk/singel mot huset mot nord som et kompenserende tiltak for å ta unna overflatevann.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke påvist tegn i kjeller eller rom under terreng som tyder på at terrengforholdene medfører sotr fuktbelastning mot muren, men må observeres ved store nedbørsmengder.

TG3 A.3.22.7 - Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

Beskrivelse:

Det er innmurt en oljetank i muren vest for kjellerrom, det er en gjenskrudd luke foran denne.

Tanken er ikke i bruk, men den er ikke godkjent sanert.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Tanken er ikke i bruk, men den er ikke godkjent sanert

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Oljetank må påregne saneres av godkjent firma.
- Sanering kan enten skje ved å fjerne tanken eller å fylle den med f.eks. sand e.l.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000



A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

- Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert fra 2024 og utover. Arbeidet er utført av Storm Elektro Vest AS.

Det er installert styringssystem Futurehome etc. Dette er utført av Bra Elektro AS.

Vurderingen er utelukkende basert på at anlegget er betydelig oppgradert i 2024/26 og det foreligger OK dokumentasjon fra utførende og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygningssakkyndigs side

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 2024

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

Eier opplyser om at bortimot 95 % av anlegget er fornyet i perioden 2024/24, kun mindre deler er eldre.

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?

Nei

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Nei

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?

Nei

SAMSVARSEKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Arbeidet er utført av Storm Elektro Vest AS. Det ligger dokumentasjon på dette på boligmappa.no fra 2024.

Det er installert styringssystem Futurehome etc. Dette er utført av Bra Elektro AS. Det ligger dokumentasjon i skapet og noe på boligmappa.no fra 2025 og 2026.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Nei

Jamfør beskrivelse.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

I forhold til tegninger fra 1960 er det gjort noen endringer; i 1.etasje er deler av matbod omgjort til bad og "rulle-tørkerom" er omgjort til soverom. I 2.etasje er bad og wc-rom slått sammen til et bad.

Det er videre etablert terrasse/uteplass mot øst.

Eier har 15.12.2025 søkt om bruksendring på endringene i 1.etasje som er søknadspliktig/fasadeendring på forholdene. Søknaden er innvilget slik at endringene som krever søknad er godkjent, sammenslåing av wc-rom og bad til et bad er ikke søknadspliktig endring. Dette forutsetter at ene vindu på soverom i 1.etasje blir endret til et større vindu ihht godkjent tegning.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	23.07.2026
Estimert markedsverdi	8 500 000

Enebolig fra 1961 som har gjennomgått en betydelig oppgradering siste 2-3 årene, og fremstår nå som en moderne og tiltalende enebolig. Den ligger i ei bratt sørvendt skråning ca 2 km øst for Ålesund sentrum. Den har gode sol og utsiktsforhold mot sør/sørvest.

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

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 472 800
Diverse tillegg	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 450 000
Teknisk verdi Enebolig (avrundet fra 5 222 800)	5 220 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	252 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 75 600
Teknisk verdi Garasje (avrundet fra 176 400)	200 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	6 724 800
Diverse tillegg alle bygg	200 000
Fradrag alle bygg	- 1 525 600
Teknisk verdi alle bygg	5 420 000

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	3 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	8 920 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Bøgata 9 A, 6008 ÅLESUND Byggeår: 1954 Soverom: 4	03/07/2026	6 950 000	6 750 000	Areal: 0 m ²
Svingen 16 , 6008 ÅLESUND Byggeår: 1952 Soverom: 4	05/03/2026	7 800 000	8 350 000	Areal: 0 m ²
Emanuel Mohns veg 16, 6007 ÅLESUND Byggeår: 1979 Soverom: 3	09/06/2024	6 900 000	6 900 000	38 547 Areal: 179 m ²
Svingen 9 , 6008 ÅLESUND Byggeår: 1953 Soverom: 6	04/10/2026	6 700 000	6 550 000	Areal: 0 m ²
Stoknesvegen 23 , 6008 ÅLESUND Byggeår: 1957 Soverom: 4	09/10/2025	6 000 000	6 350 000	39 198 Areal: 162 m ²
Borgundvegen 217B, 6008 ÅLESUND Byggeår: 2023 Soverom: 4	04/20/2026	8 400 000	8 400 000	56 000 Areal: 150 m ²
Fagerlivegen 15 , 6008 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 5	12/11/2025	8 500 000	9 000 000	39 823 Areal: 226 m ²
Kristoffer Randers veg 16, 6007 ÅLESUND Byggeår: 1973 Soverom: 4	09/05/2025	6 800 000	6 400 000	35 955 Areal: 178 m ²
Kløvadalen 7 , 6007 ÅLESUND Byggeår: 1922 Soverom: 6	05/25/2011	4 900 000	5 400 000	22 979 Areal: 235 m ²
Kristoffer Randers veg 3, 6007 ÅLESUND Byggeår: 1956 Soverom: 3	06/19/2025	6 500 000	6 400 000	29 907 Areal: 214 m ²
Fjelltunvegen 15, 6007 ÅLESUND Byggeår: 1959 Soverom: 3	06/17/2026	4 000 000	5 220 000	32 422 Areal: 161 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

50 312 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	01.01.1960		Nei
Innflyttingstillatelse	10.07.1961		Nei
Våtromsrapport	20.06.2024		Nei
Søknad om bruksendring etc	15.12.2025		Nei
Kommuneplan kart	22.07.2026		Nei
Situasjonskart	22.07.2026		Nei
Egenerklæring	23.07.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - bolig som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekke - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

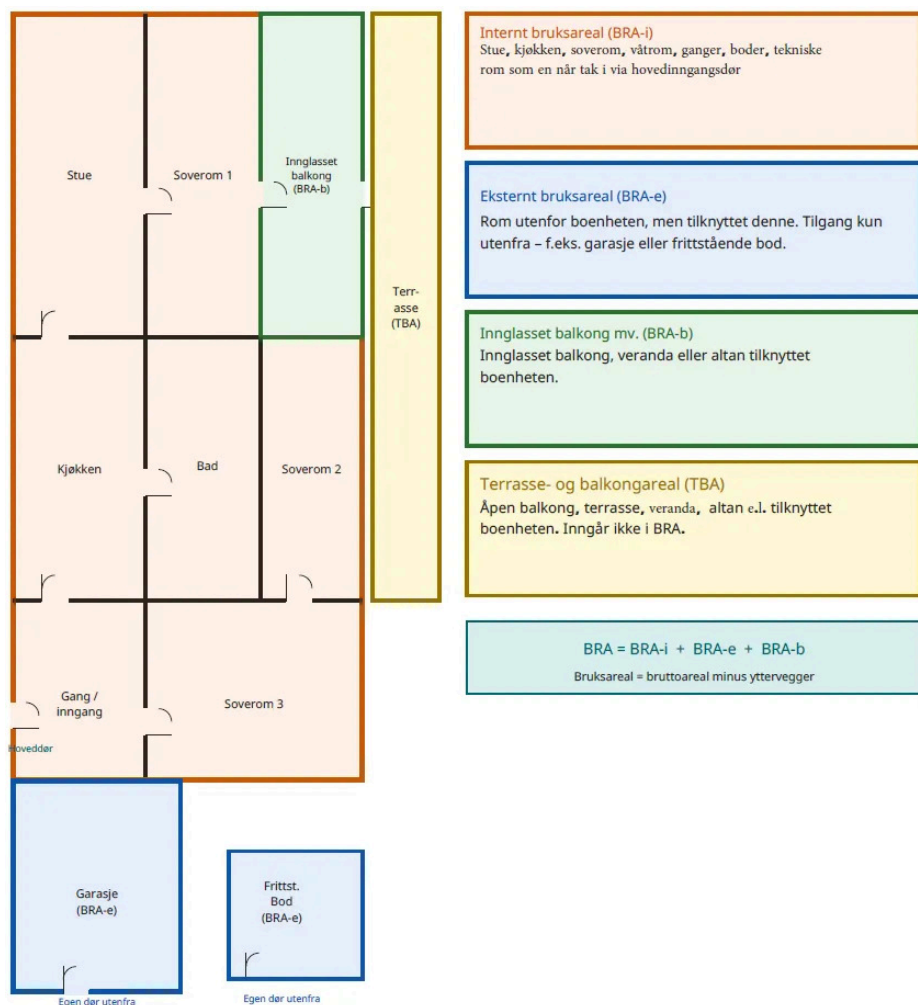
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

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.

MØRETAKST AS

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

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	23.07.2026	
2	23.07.2026	
3	23.07.2026	
4	03.08.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0059/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Rasmussen	Ruben Bakke
Gateadresse	
Kløvadalen 3	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	1682961

Document reference: 1-0059/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MR, RB

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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 skjevgkre 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppsatt av godkjent leverandør. Kan dokumenteres.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle dører, vinduer, terrasser, bordkledning, beslag og rekkverk utført av Græsdal Glass AS.

Arbeid utført av

Græsdal Glass 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Initialer selger: MR, RB

3

Document reference: 1-0059/26

Nabo vest har tinglyst veirett og avtale angående vedlikehold.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Rasmussen	7e5219de19466b822d523 7df944d8c1f28041165	28.07.2026 14:37:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Bakke	2a651939ace5cd6b3ca8e d586489bff96f5cf18b	28.07.2026 12:22:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0059/26

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



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

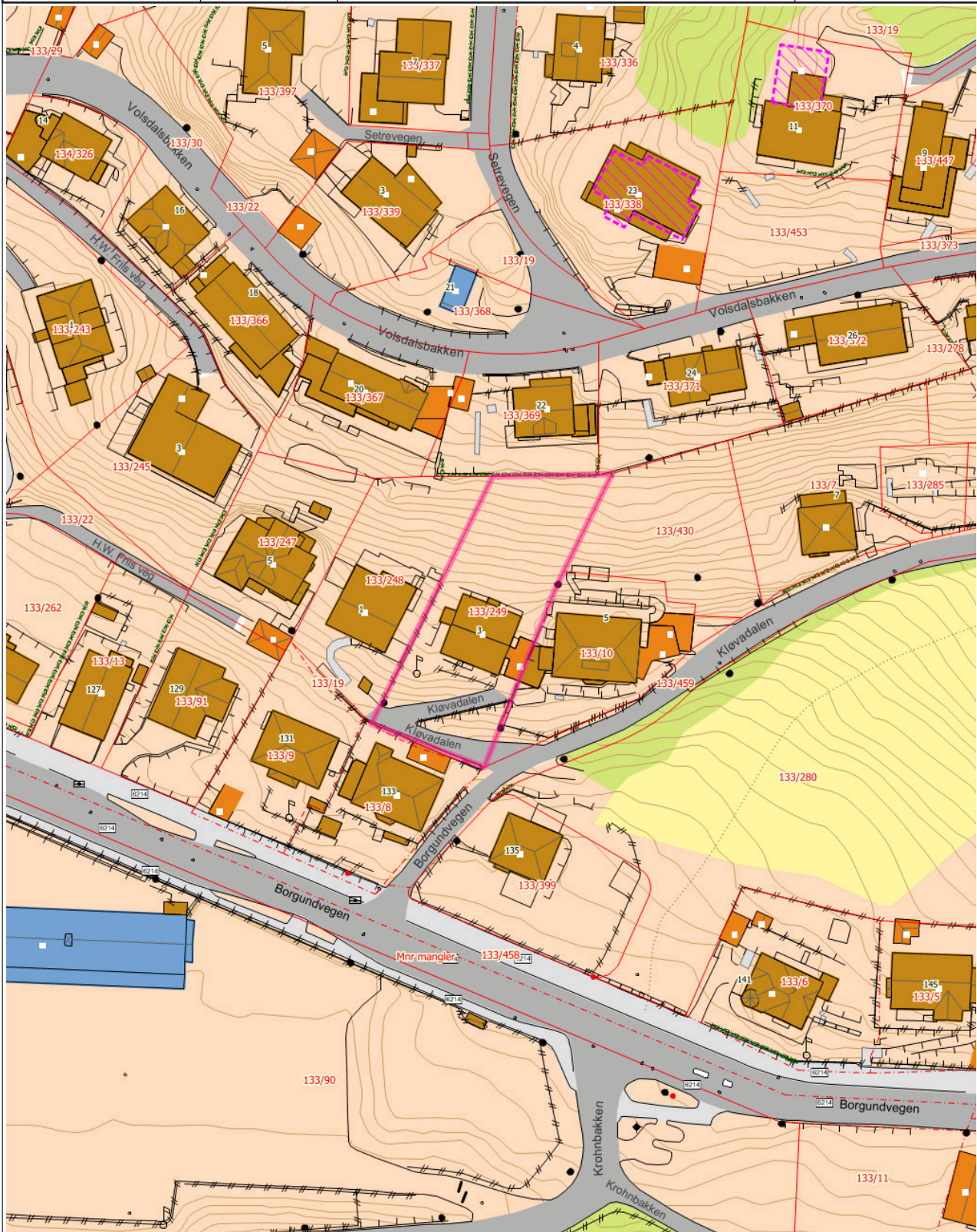
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 249 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kløvadalen 3
6007 ÅLESUND

Annen info:



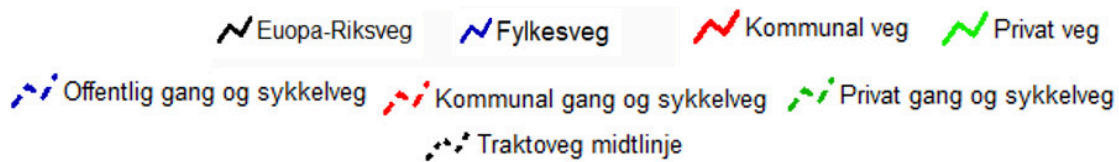
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Trafikkøy
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

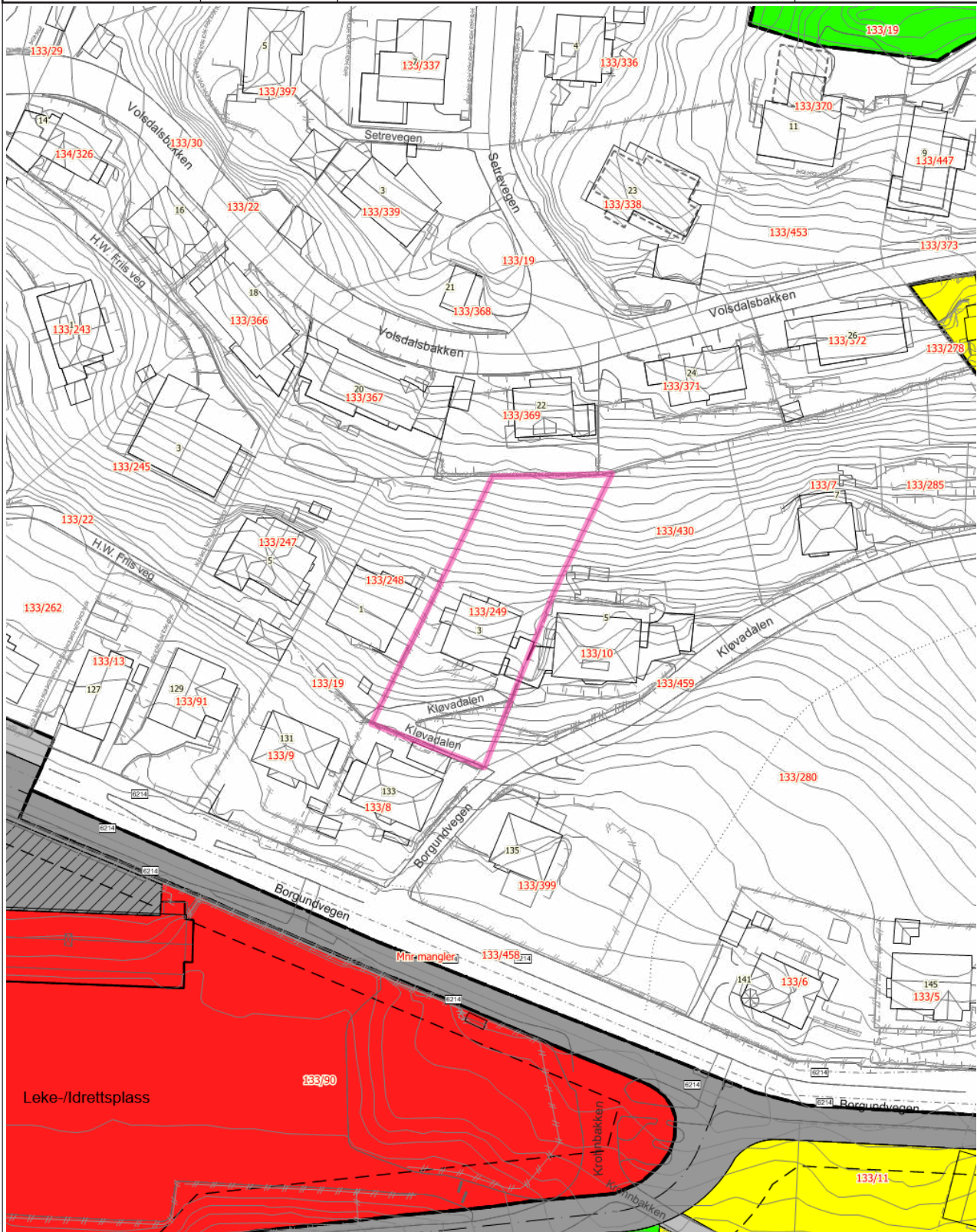
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 249 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kløvadalen 3
6007 ÅLESUND

Annen info:



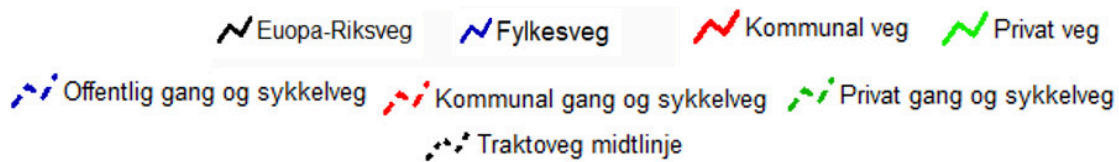
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekan	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Boligområde	 Blokkbebyggelse
 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg	 Offentlig friområde	 Felles parkeringsplass
 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

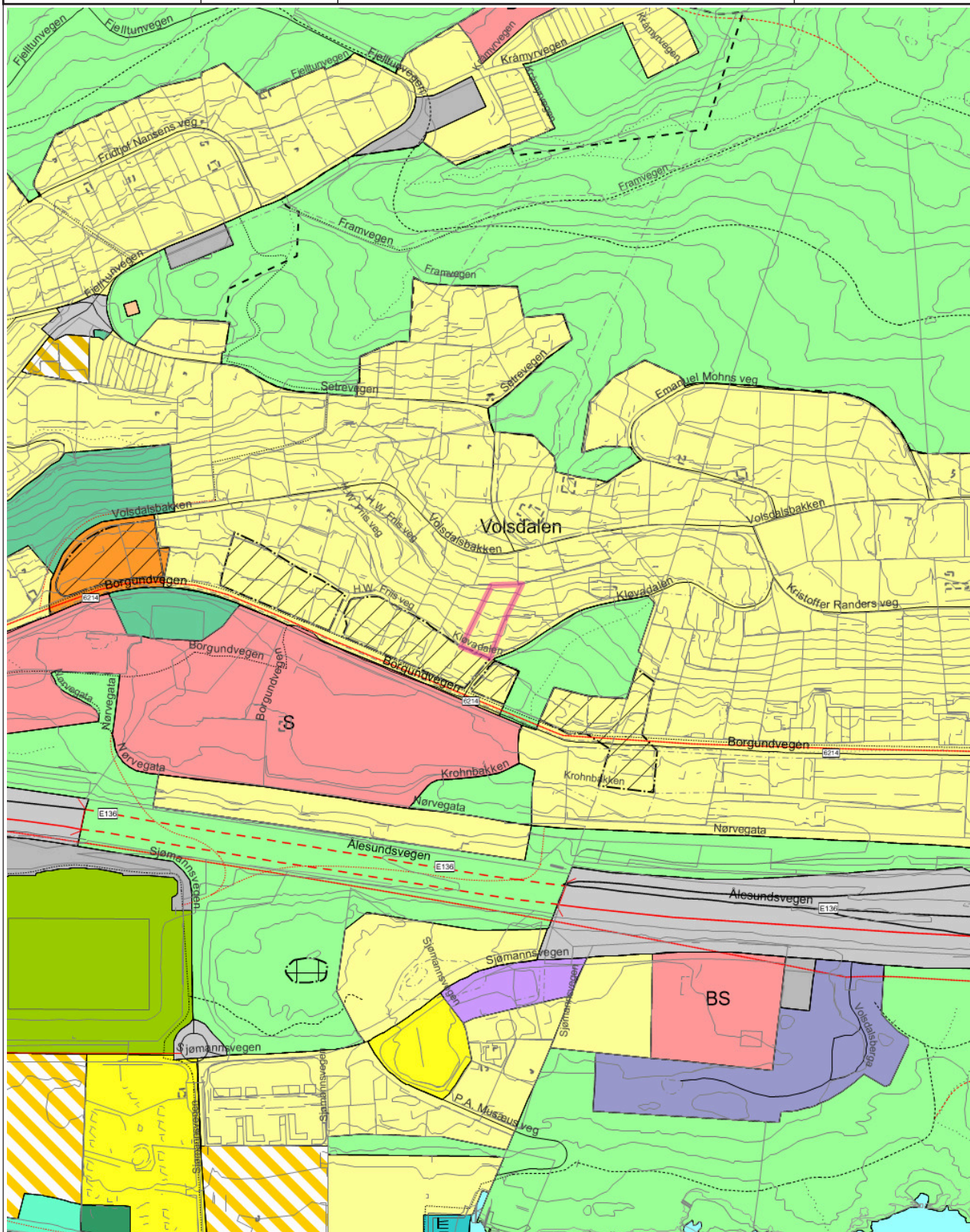
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 249 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kløvadalen 3
6007 ÅLESUND

Annen info:



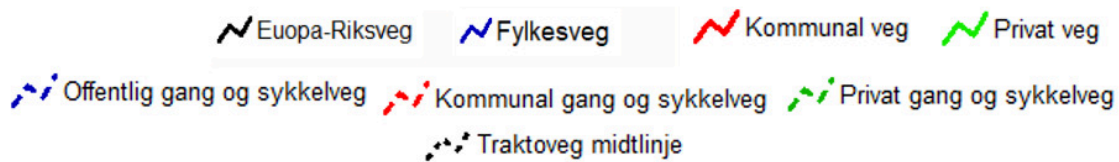
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Slipp	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Takkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	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 båndleggingssoner	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner	Boligbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål	Næringsvirksomhet	Idrettsanlegg
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Boligbebyggelse	Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering	Trase for teknisk infrastruktur
Blågrønnstruktur	Friområde	Småbåthavn
Friluftsområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

TB/RA

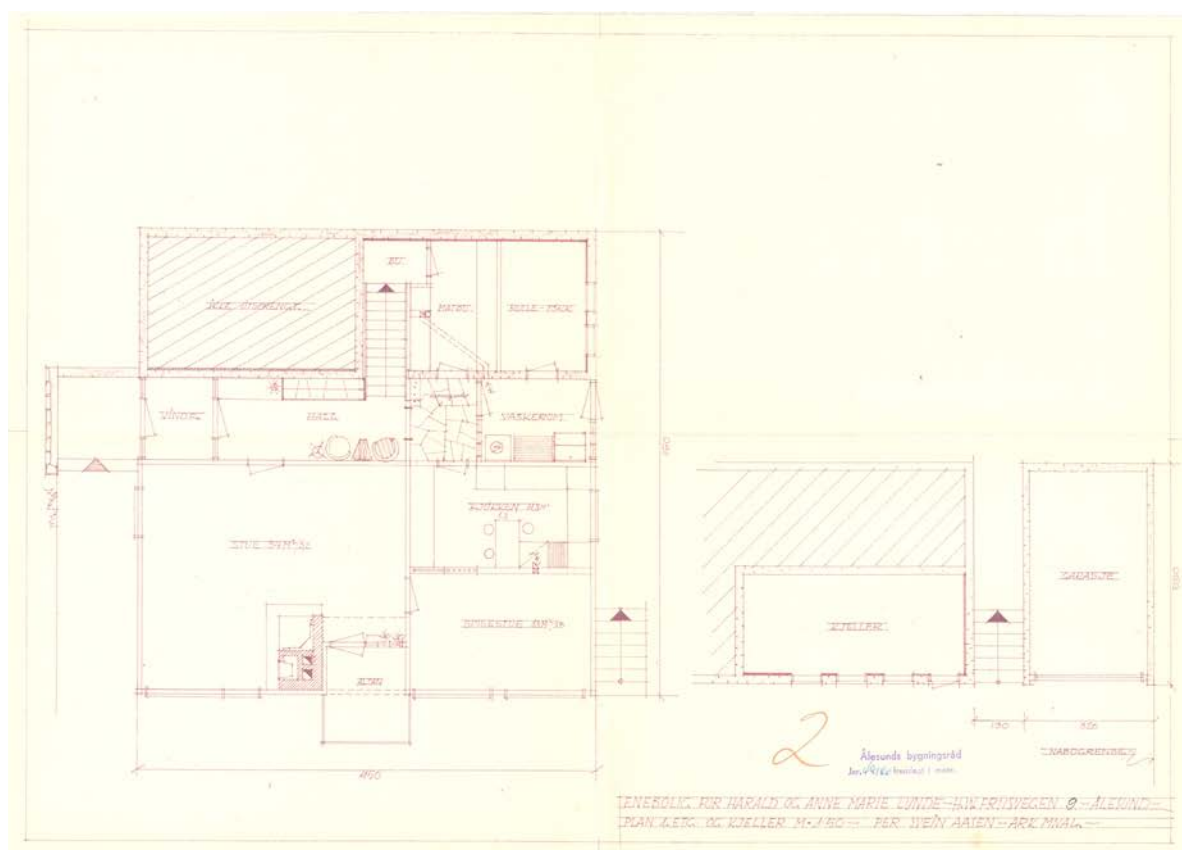
Herr Harald Lunde
H.W. Friis veg 9.
h e r. *at*

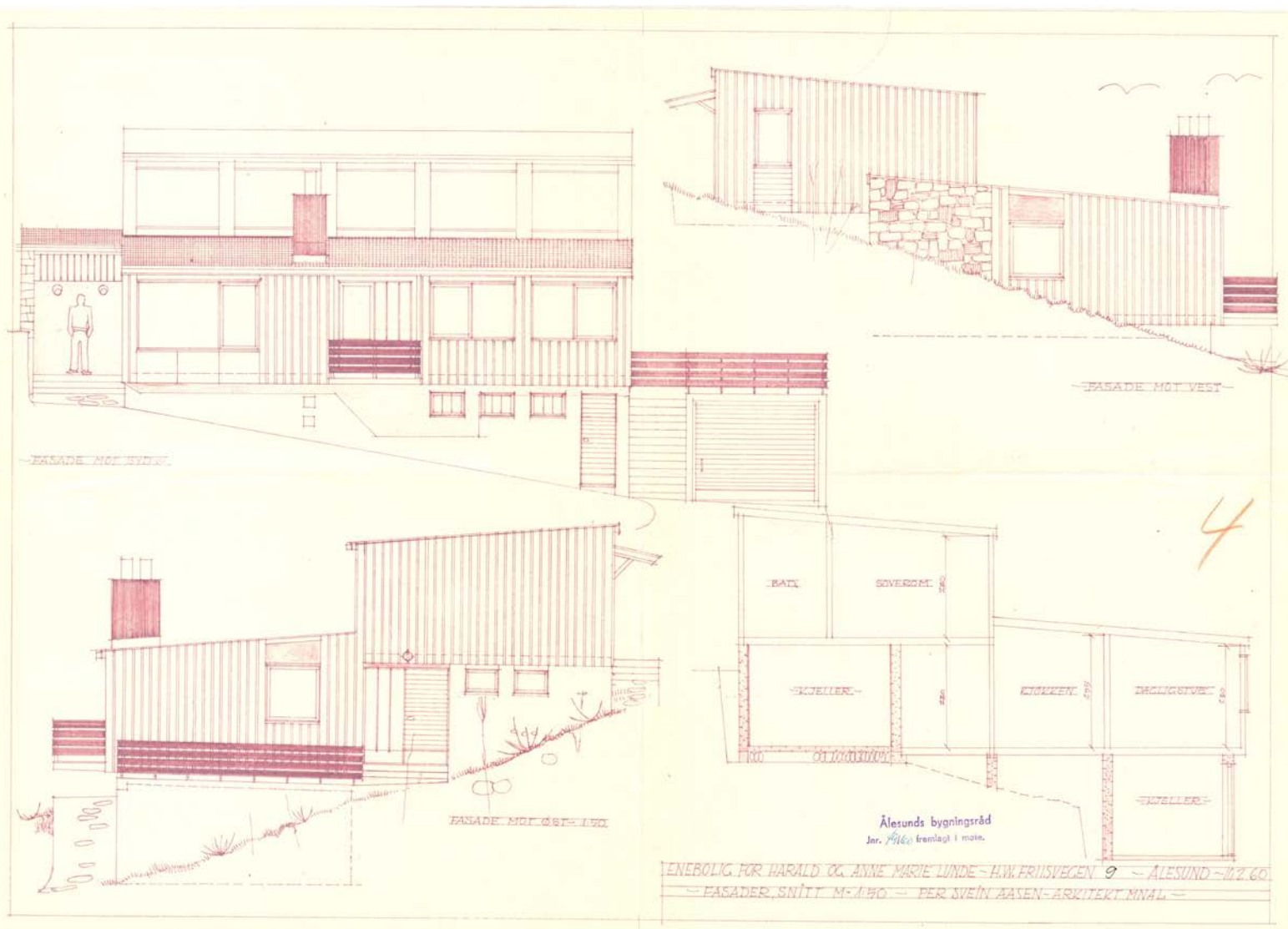
Innflyttingstillatelse - H.W. Friis veg 9.

De gies herved innflyttingstillatelse i Deres enebolig.

Bygningssjefen i Ålesund den, 10. juli 1961.

Trygve Bjerke
Trygve Bjerke
bem.





Vestplan A/S
v/ ark. Per Svein Aasen
Keiser Vilh.gt. 22

ÅLESUND

KF/KK

27.8.69

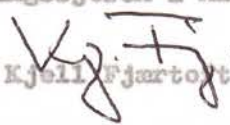
VEDR.: OMINNREDNING AV H. W. FREISVEGEN 9, HARALD
LUNDE, ÅLESUND

En viser til Deres brev av 18.8.69 vedr. ovenfor
nevnte sak.

Den anmeldte ominnredning godkjernes. Gjeldende
lover og forskrifter må overholdes.

Vedtaket er fattet av bygningssjefen i samsvar med
delegasjon etter bygningelovens § 14.

Bygningssjefen i Ålesund.


Kjell Fjartoft



VESTPLAN AS

ARKITEKTER MNAL: GUNNAR KIBSGAARD-PETERSEN • SVERRE MOGSTAD • OSCAR NORDERVAL
NIC. STABELL • PER SVEIN AASEN

TEKNIISK EFT.
MOTT. 12. AUG. 1969

Fahle

PROSJEKTERING OG REGULERING • KEISER WILH.GT. 22 • IDUNGÅRDEN • TLF. *22590 • 6000- ÅLESUND

Ålesund Bygningsråd
6015 GÅSEID



Deres ref.

Vår ref.

ÅLESUND, 18. august 1969.

Ominnredning av H.W.Friisvegen 9, Ålesund.

Ominnredningen omfatter vestre del av soveromsavdelingen i 2dre etasje, som idag omfatter 2 soverom med adkomst fra felles garderobe.

Planen for iminnredningen viser 3 soverom pluss ett ekstra dusjrom. Eneste forandring av eksterior blir innsetting av et ekstra vindu i dusjrommet. (Fasade nord).

En bærevegg fjernes og erstattes med jerndrager, som er beregnet slik:

Spennvidde = $L = 450 + 10 = 460$ cm.

Belastning:

Lett tak	45 kg/m ²
Snøbelastning	150 "
Vindbelastn. 100x0,2	20 "
	<u>215 kg/m²</u>

Bjelken skal oppta belastning fra en takflate på:

$$(6 \cdot 5) \frac{2}{4} = 15 \text{ m}^2$$

$$\text{Pr. m bjelke: } \frac{215 \cdot 15}{4,6} = 700 \text{ kg/m}^2 = q$$

$$M_{\max} = \frac{q l^2}{8} = 1850 \text{ kgm}$$

$$W_x = \frac{M}{x} = \frac{1850}{12} = 154 \text{ cm}^3$$

$$\text{Bruker DIP-bjelke m 14. } W_x = 217 \text{ cm}^3$$

$$L \times b = (14 \times 14) \text{ cm}$$



Vegger og gulv i dusjrom kleses med helsveiset plastmateriale -
rommet ventileres over tak.

Naboer er ikke varslet, da vi mener at ombyggingen ikke kan be-
røres av nabos interesser.

Vi håper at godkjenning kan gies av bygningsjefen i samsvar med
delegasjonen etter bygningslovens § 14.

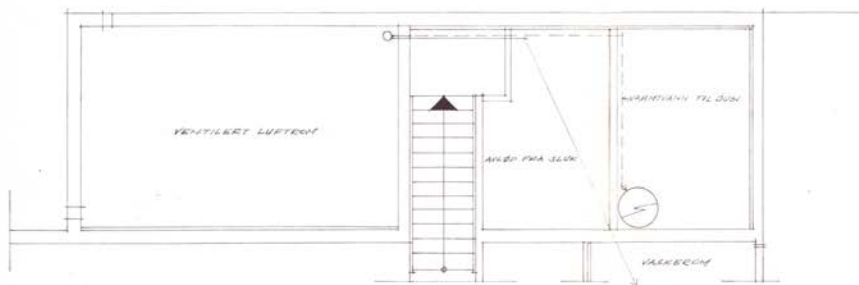
For VESTPLAN AS

Per Svein Aasen
Per Svein Aasen

Vedlegg: 1 sett av nåv. plan i M=1:50
2 sett av plan for ommåling



FASADE MOT NORD



KJELLERPLAN

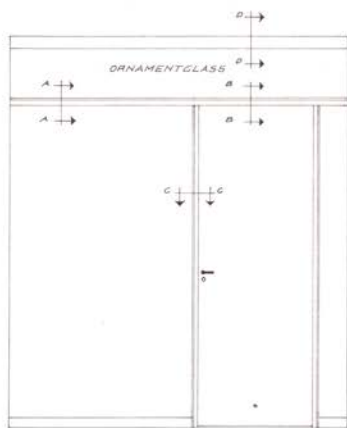
GODKJENT
Ålesund's bygningsråd
/ Sak nr. 1599

27-8-69
GZ

OMBYGGING AV ENEBOLIG FOR HARALD LUNDE
HW.FRIISVEGEN 9, ÅLESUND
FASADE OG KJELLERPLAN M=1:50 ÅLESUND, 6.8.69

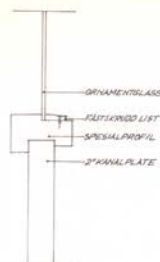
VESTPLANas

2.

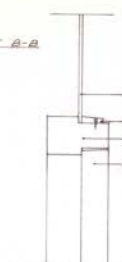


OPPRISS AV VEGG MOT GANG FRA SOVEROM C

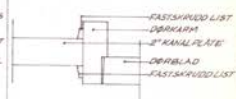
SNITT A-A



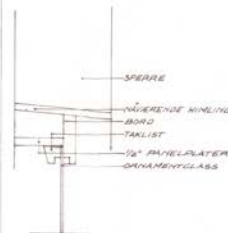
SNITT B-B



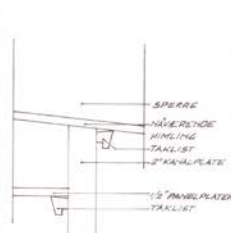
SNITT C-C



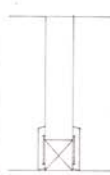
SNITT D-D



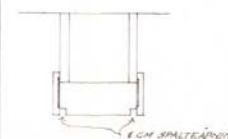
SNITT E



EGGELBEGRETTING



BELISTNING RUND ØRNNALDING NELLOM GATE - SOVEROMSGANG



GODKJENT
Ålesund's bygningsråd
1. Sak nr. 399

27.8.69

KyH

OMBYGGING AV ENEBOLIG FOR HARALD LUNDE
H.W. FRIISVEGEN 9, ÅLESUND
DETALJER M=1:5 - 1:20 ÅLESUND, 6.8.69
VESTPLAN AS

3

Leite Og Howden As
Lauritz Grande Hjelvik
Flyplassvegen 22
6040 Vigra

Dykkar referanse:

Vår referanse:
25/17989, 26/31679

Arkivkode:
L42 133/249

Dato:
06.04.2026

Gbnr. 133/249 - Ferdigattest - Kløvadalen 3 - Bruks- og fasadeendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 514/26

Dato: 06.04.2026

Tiltak:	Bruks- og fasadeendring, påbygg
Byggestad:	Gbnr. 133 / 249 Kløvadalen 3
Tiltakshavar:	Ruben Bakke
Ansvarleg søkar:	Leite Og Howden As
Søknad komplett:	18.03.2026
Byggeløyve:	Delegert vedtak 323/26, datert 09.03.2026
Bygningsnummer:	178946269

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Anders Skaar
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Ruben Bakke

Kløvadalen 3

6007

Ålesund

Vedlegg:

5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

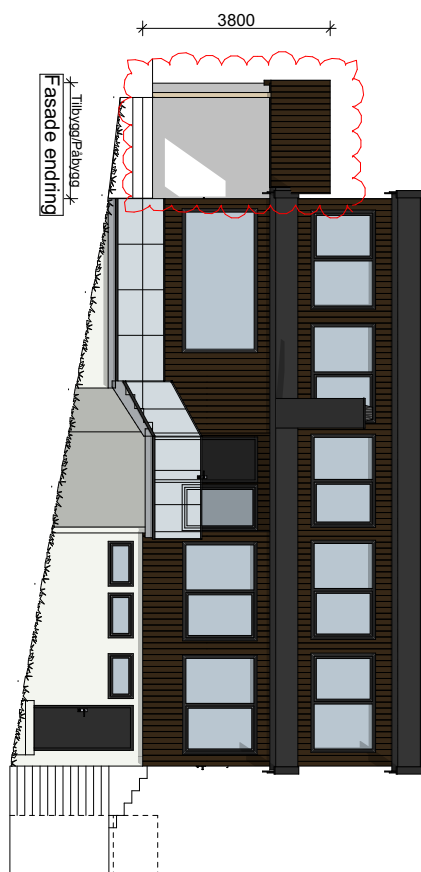
Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

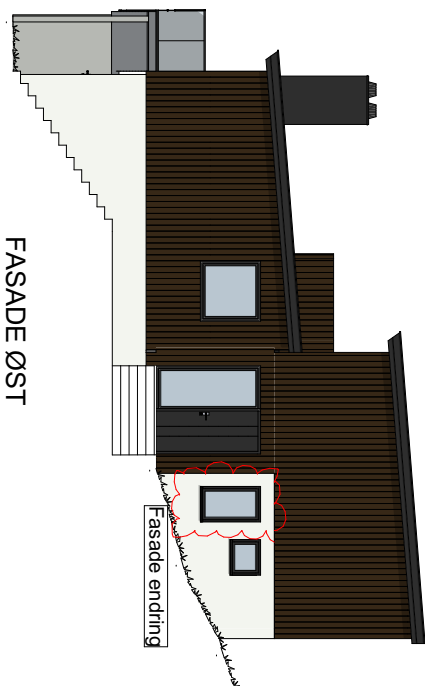
Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune - Plan og bygning

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemte personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal rettast til Ålesund kommune v/Plan og bygning. Du kan sende klaga via lenka «Svar på denne forsendelsen» som følgjer med brevet i di digitale postkasse eller Altinn, alternativt via denne lenka: https://min.kommune.no/s/dexr Klaga kan også sendast på e-post til:	Fvl. § 28

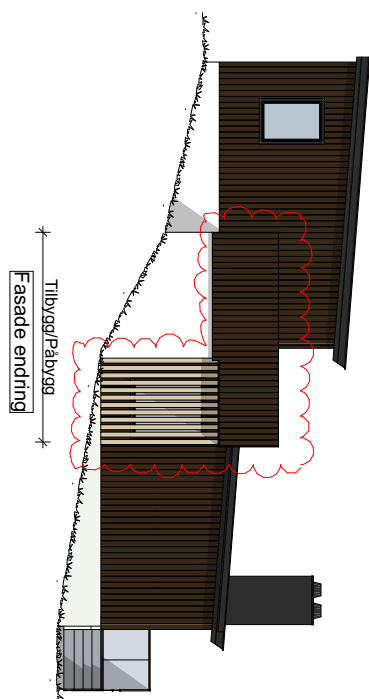
	postmottak@alesund.kommune.no .	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsetjingsløyve. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/innsyn/sok-og-postliste/ Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE VEST

Tegnet opp etter eksisterende godkjente tegninger, samt mål og bilder fra tiltakshaver.

REV A27.01.26 AR: Snitt på bruksendrede rom, fasadetegning med mål

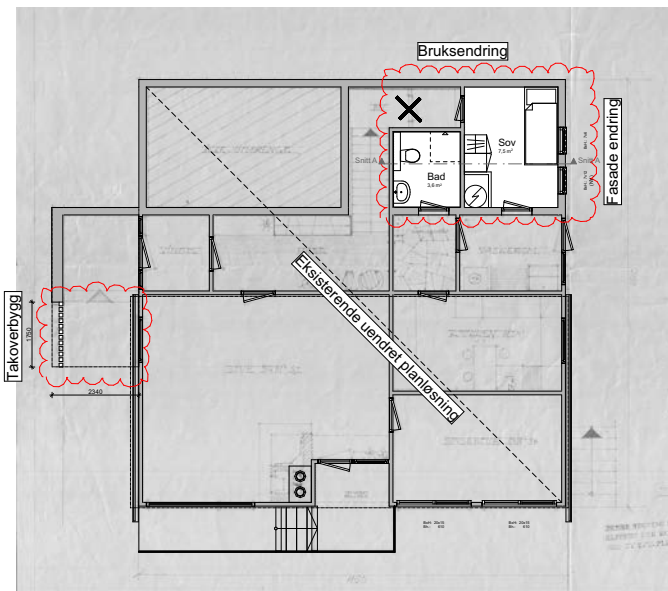
BYGGESØKNADSTEGNING Fasader

Tiltakshaver: Ruben Bakke Kløvådalen 3 Ålesund 6007	Tiltak: Kløvådalen 3 Gnr./Bnr. 133/249	MAL: 1:100	Prosjektnr. 1242-25
Leverandør: -	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: Dakark AS	A3	DATO: 17.11.2025 TEGNER: SH
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS	www.byggmann.no	Tegningsnr. A20-01	

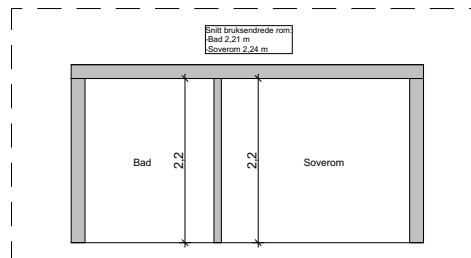
BYGGMANN®



GODKJENT FOR
ANSVARSETT
REGISTRERT FOR BYGGKVALITET



PLAN 1.ETG.



Snitt 1:50

Tegnet opp etter eksisterende godkjente tegninger, samt mål og bilder fra tiltakshaver.

REV A27.01.20 AR: Snitt på bruksendrede rom, fasadelegging med mål

BYGGESØKNADSTEGNING

BYGGMANN

Tiltakshaver: Ruben Bakke Kjevdalen 3 Ålesund 6007	Tittel: Kjevdalen 3	Gnr./Bnr. 133/249	MÅL: 1:100, 1:50		Prosjekt nr. 1242-25
			ANSVAR FOR PROSJEKTERINGEN Dakark AS		
Leveandrer: .	.	A3	DATO: 17.11.2025		Opp nr. 97659407
			TEGNER SH		
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES TIL UTØVELSE AV ARBEIDET UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS			www.byggmann.no		Tegningsnr. A20-02



S H Takst As
Legane 73
6030 Langevåg

Deres referanse:

Vår referanse:
25/17010, 26/21688

Arkivkode:
L42 133/249

Dato:
03.03.2026

Gbnr. 133/249 - Vedtak - Ferdigattest - Kløvadalen 3 - Piperehabilitering

Behandling:

Delegert sak nummer: 362/26

Dato: 03.03.2026

Tiltak: Piperehabilitering
Byggested: Gbnr. 133 / 249 Kløvadalen 3
Tiltakshaver: Ruben Bakke
Ansvarlig søker: S H Takst As
Søknad komplett: 03.03.2026
Byggetillatelse: Delegert sak 1455/25, datert 08.12.2025
Bygningsnummer: 178946269-0

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

Gjennomføringsplan ☒

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

Med hilsen

Ingve Stokkereit
juridisk rådgivar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Ruben Bakke

Kløvadalen 3

6007

Ålesund

Vedlegg:

5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning

		Lovhjemmel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klagen må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klagen dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi hvilket vedtak det klages på - angi hvilke endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klagen.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klagen skal rettes til Ålesund kommune v/Plan og bygning. Du kan sende klagen via lenken «Svar på denne forsendelsen» som følger med brevet i din digitale postkasse eller Altinn, alternativt via denne lenken: https://min.kommune.no/s/dexr	Fvl. § 28

	Klagen kan også sendes på e-post til: postmottak@alesund.kommune.no .	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saken behandlet i Planutvalet (PU). Om PU holder fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet?	Innen åtte – 8 – uker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaget på vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er fattet. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klagen er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saken har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumentene i saken. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine hjemmesider: https://alesund.kommune.no/innsyn/sok-og-postliste/ Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saken rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



Adresse

Kløvadalen 3, 6007 ÅLESUND

Dato for energimerking

13.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-321436

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

178946269

Gårdsnummer

133

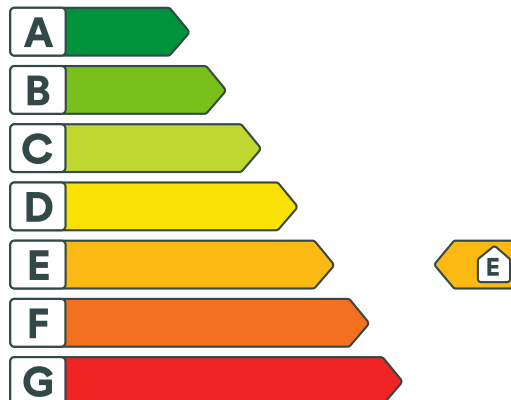
Bruksnummer

249

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

1962

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

177,0 m²

Oppvarmet bruksareal

177,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

294,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

278,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

52 329 kWh



Kløvadalen 3, 6007 ÅLESUND



Detaljering

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



Kløvadalen 3, 6007 ÅLESUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

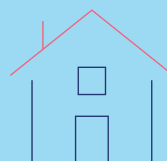
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0059/26

Adresse: Kløvadalen 3, 6007 ÅLESUND, gnr. 133, bnr. 249 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 465 28 349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/