



notar



Øvrevollen 1

Lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet og god planløsning, heis og parkering i garasje.

Adresse	Øvrevollen 1 6018 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 600 000,-
Omkostninger	Kr 102 990,-
Totalpris	Kr 3 702 990,-
Fellesutgifter	Kr 3 911,-
BRA-i/BRA Total	68/74 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2006
Soverom	1
Etasje	2

Notar ved Terje Hoel Eiendomsmegler MNEF har gleden av å presentere Øvrevollen 1 – en lys og tiltalende selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert sameie, kun en kort spasertur fra Moa. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom og bod. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med gode solforhold.

Det medfølger parkeringsplass i felles parkeringskjeller, og sameiet har gode gjesteparkeringsmuligheter på egen tomt. I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod i kjelleren. Her bor du med gangavstand til butikker, kjøpesenter, kollektivtilbud og øvrige servicefasiliteter på Moa, samtidig som området oppleves rolig og trivelig.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	39
Vedlegg	41
Budgivning	138

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





Stue



Stue



Stue



Stue



Balkong



Balkong



Stue med utsikt



Stue



Stue



Kjøkken og stue



Kjøkken



Kjøkken



Spiseplass ved kjøkken



Spiseplass ved kjøkken



Entré



Bad



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Gang og bod/garderobe



Ytterdør i svalgang, med trapp og heis rett utenfor



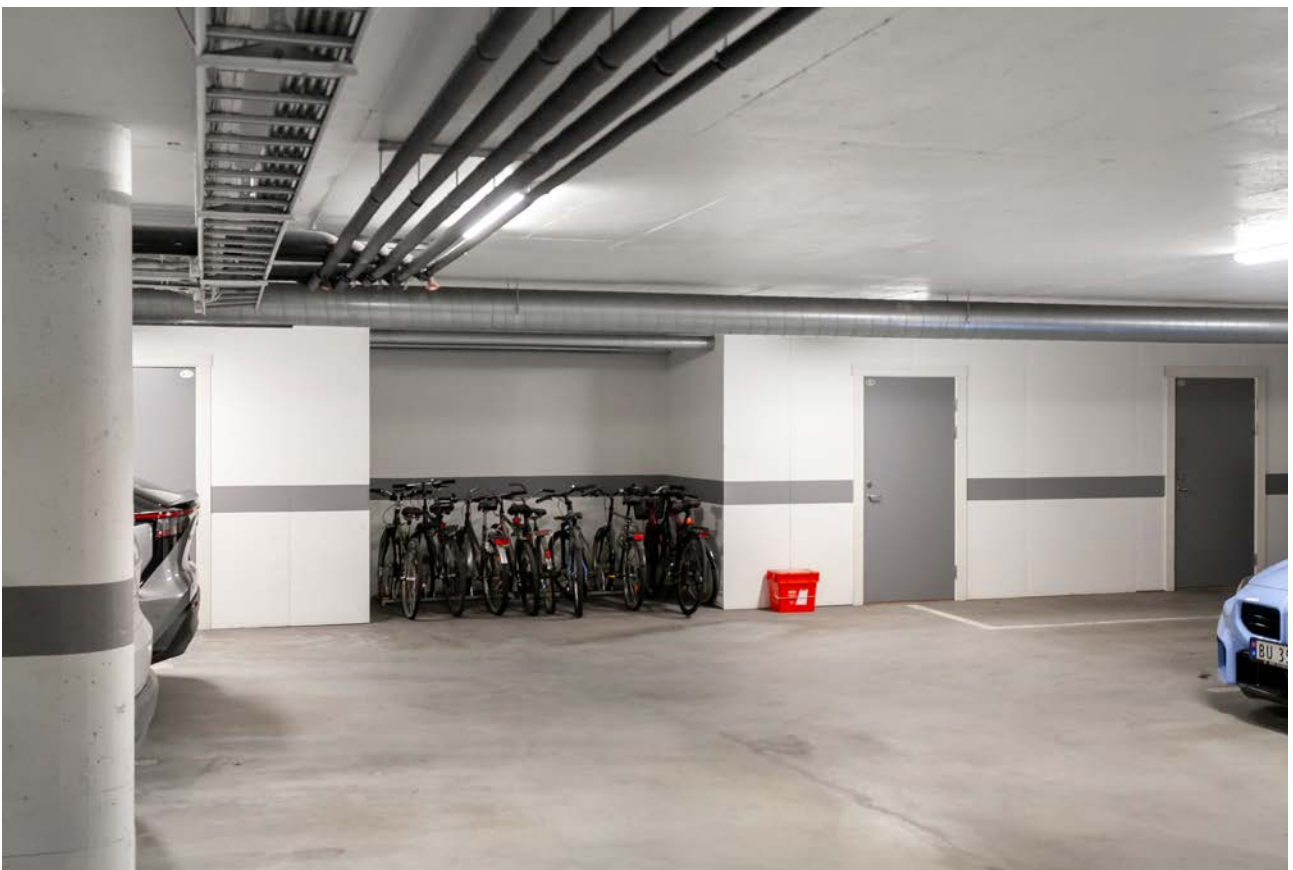
Svalgang og heis



Kjellerbod



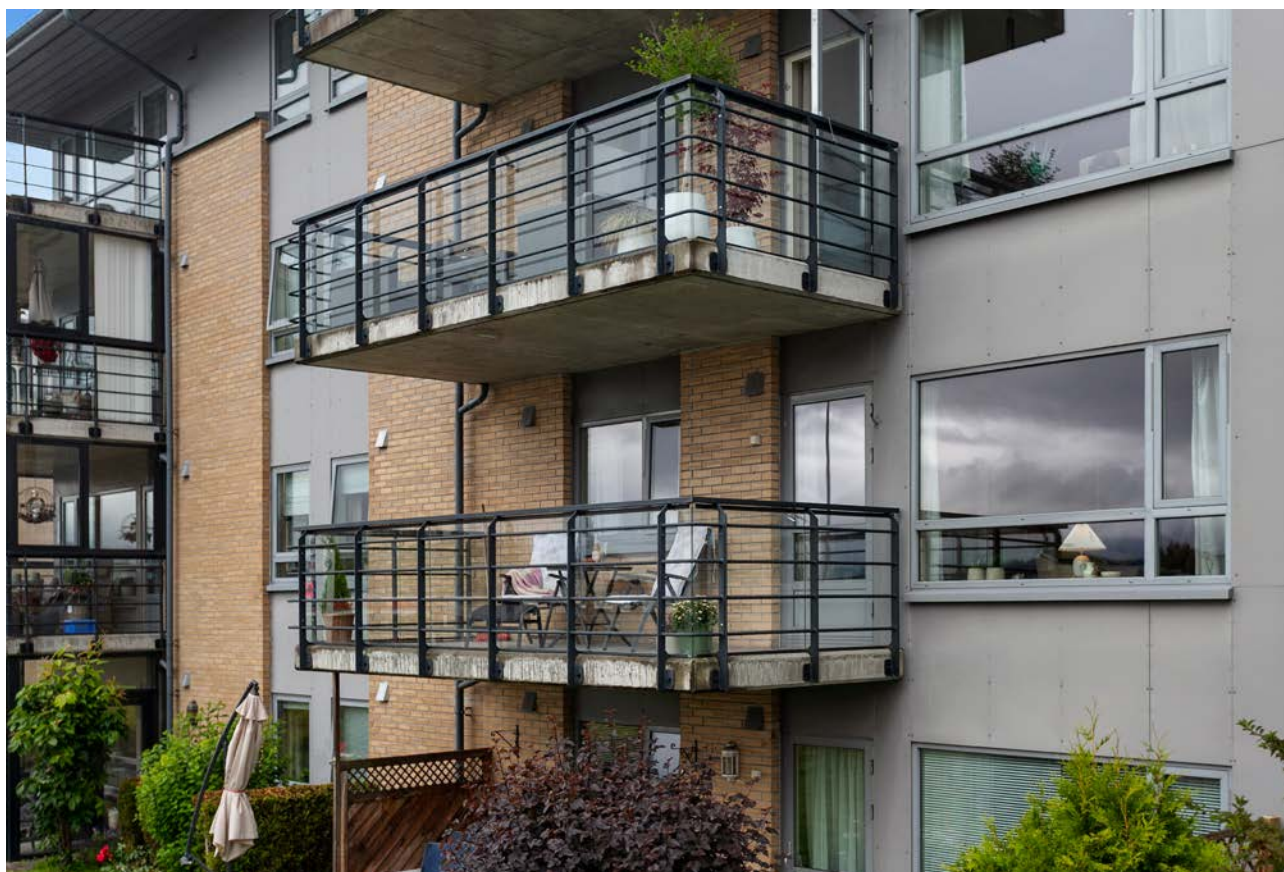
Garasje med egen parkeringsplass i kjeller



Garasje i kjeller



Utendørs fellesområde med svalganger på inngangssiden



Sørvendt balkong og stuevindu

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Selveierleilighet med sentral beliggenhet like øst for kjøpesentrene på Moa. Gangavstand til skoler og barnehager. Mange fine turmuligheter i nærområdet.

ADKOMST

Kommer du fra Åse, følger du hovedveien mot Spjelkavik og Fremmerholen. Kjør forbi Amfi Moa kjøpesenter og videre til rundkjøringen ved Esso-stasjonen. Der kjører du rett frem, tar deretter første innkjøring til venstre og igjen til venstre. Ørevollen 1 er den første blokken på venstre side. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvrevollen 1, 6018 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0147/26

HJEMMELSHAVER

Helga Hoel dødsbo

SELGER

Terje Hoel

Kjetil Hoel

Tore Hoel

MATRIKKEL

Gårdsnummer 36, bruksnummer 169, seksjonsnummer 34, ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 36, bruksnummer 166, sameietype realsameie, ideell andel 1/100,

Gårdsnummer 36, bruksnummer 171, sameietype realsameie, ideell andel 1/100,

i Sameiet Øvrevollen 1 og 3 med org.nr.: 989308386 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 2.153 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt med støpte platter, beplantering, plen og asfalt. Eiet tomt for sameiet.

SOLFORHOLD

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

SAMEIEBRØK

14/397

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.08.2026, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen fra befaring 14.07.2026.

BYGGEÅR

2006

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 2006, bestående av fire boligetasjer og en kjelleretasje med parkering og boder. Adkomst til leilighetene skjer via trapp eller heis, og svalgang. Bygget er oppført med typiske byggemetoder og materialer for byggeperioden.

Fundamentene er av betong. Grunnmuren og kjellerveggene er av betong. Bygget har støpt betongplate mot grunn og som etasjeskille mellom etasjene. Dreneringen er fra byggeåret. Byggets yttervegger er kledd med tegelstein og steniplater. Yttertaket er tekket med en type PVC-tekking.

Leiligheten har vinduer av PVC med utvendig aluminiumsbekledning og 2-lags isolerglass. Ytterdøren er brannklassifisert, og balkongdøren har 2-lags glass i samme serie som vinduene.

Boligen har en sørvendt balkong utført i betong med flislagt dekke og avrenning til sluk. Rekkverket er laget av metall og glass.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendige dører

Avvik: Skyvedør mellom soverom og bad går svært tregt og har svært liten klaring mot tilstøtende konstruksjon. Det er registrert monteringsavvik ved døren.

Dør mellom gang og kjøkken tar i karmen nederst. Dørbladet kan derfor ikke lukkes på en tilfredsstillende måte.

- Våtrom - Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er registrert malt strie på deler av veggene i badets våtsoner. Overflaten er ikke dokumentert som vanntett og anses som et uegnet materiale i områder som kan utsettes for vannsøl og høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skader i underliggende konstruksjoner.

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater gulv

Avvik: Gulvet er tilnærmet flatt i området mellom døren fra gangen og døren inn til soverommet. Ved døren til soverommet er det ikke etablert oppkant eller annen sikring som hindrer vann i å renne ut av badet. Fallforholdene er ikke forskriftsmessige etter dagens krav, men tilfredstillende krav til TEK 97.

- Våtrom - Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Det er observert membranmansjett i sluket. Mansjetten fremstår imidlertid ikke som gjennomgående og jevnt ført inn under klemringen rundt hele sluket.

Det kan derfor ikke bekreftes at membranen har en tett og forskriftsmessig tilslutning til sluket. Forholdet medfører usikkerhet rundt tettheten og økt risiko for at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner.

• Deler av veggene består av gipsplater med malt glassfiberstrie. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller annet godkjent vanntett sjikt bak disse overflatene, og dette kunne heller ikke påvises ved befaringen. Det er derfor ukjent, og ut fra den synlige utførelsen usikkert, om det er etablert membran på veggene bak gipsplatene. Malt glassfiberstrie er ikke egnet som vanntett overflate i våtsoner.

- Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Andre utvendige forhold

I denne rapporten er vinduer, dører og balkong/terrasse som berører den aktuelle andelen visuelt vurdert og gitt tilstandsgrad der dette anses relevant.

Utvendige fasader anses som fellesarealer og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Tilstandsgrad er på bakgrunn av dette ikke satt for disse bygningsdelene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Anlegget er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg og oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer, samt gulvvarme på badet. Selve varmeanlegget og tilhørende tekniske installasjoner er ikke nærmere inspisert eller funksjonstestet. Det foreligger ingen opplysninger om feil eller avvik ved anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

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

1. Er det dødsbo?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avdødes navn: Helga Hoel.

2. Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Helga Hoel.

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor liten spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENE REGULERING

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til Reguleringsplan for Ramshaugen, vedtatt 03.02.2000. Området nord for sameiet er avsatt til offentlig friområde.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 vedtatt 09.03.2017 så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse. Nord for sameiet er et mindre område avsatt til friområde.

RELATERTE PLANER

Det foreligger relatert plan for reguleringsendring for Breivika Industriveg 2-4, gnr./bnr. 51/350 med plan-ID 2020023435.

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det oppstart av detaljregulering for boligprosjektet «Moatunet» på Høgvoll, gnr./bnr 51/6 m.fl., nord for Olav Sundes veg. Formålet er å utvikle et variert boligområde med særlig vekt på seniorboliger og omsorgsboliger, i tilknytning til Spjelkavik omsorgssenter. Mostein Helse AS står bak planinitiativet, i samarbeid med Nordplan AS og Margarida Pais Arkitektur AS. Prosjektet skal legge til rette for ulike boformer og universell utforming, og bidra til et nytt og urbant preg på Moa. Det er gjennomført oppstartsmøte med Ålesund kommune 22.11.2021, og planarbeidet er nå i gang.

Det foreligger relatert plan for reguleringsendring for Spjelkavikv. 3-13 og Brusdalsv. 4-14 - Planendring, med plan-ID 2021009463. Ålesund kommune har mottatt et privat forslag til detaljregulering for Spjelkavikvegen 3-13 og Brusdalsvegen 4-14, som nå er til sluttbehandling. Planen, utarbeidet av Sportstøl Arkitekter AS på vegne av Taftasund Eiendom AS og Ålesund Dyreklinikk, legger til rette for 23 boenheter fordelt på blokkbebyggelse og tomannsboliger, med parkering og lekeareal. Den omfatter også utvidelse av dyreklinikken, samordning av avkjørsler fra Brusdalsvegen og Spjelkavikvegen, samt regulering av eksisterende tilkomstvei. Kommunen anbefaler at planen egengodkjennes, og saken legges fram for kommunestyret etter plan- og bygningsloven § 12-12.

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 30.06.2026.

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 30.06.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 30.06.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Berørte datasett (15)
Tettsteder 2025
Befolkning på rutenett 250 m 2024
Støykartlegging veg etter T-1442
Radon aktsomhet
Løsmasser
Dyrkbar jord
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
Temadata - Landbruk - ar5
Vassdragsområde
Nedbørfelt til hav
Naturtyper i Norge - Landskap
Flom aktsomhetsområder
Stormflo og havnivå
Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt Dok-analyse rapport er 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

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg og oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer, samt gulvvarme på badet.

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.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Mørenett gjennomførte el-kontroll den 06.05.2015, og det ble ikke avdekket noen avvik. Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber/TV fra Taffjord Connect AS er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

I kjelleren i boligblokken disponerer leiligheten en parkeringsplass på ca. 12,8 m2.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. 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.

BEBYGGELSE

Leiligheten ligger i et etablert område med mindre boligblokker og konsentrert bebyggelse i nærområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 – Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er offentlig kommunikasjon, ca. 120 m bortenfor sameiet (bybussen). Alle bussruter til og fra Moa, samt flybussen, går fra Moa, som ligger ca. 5-7 minutters gange fra eiendommen.

ADGANG TIL Utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Styret skal godkjenne nye seksjonseiere og leietakere av seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn (sml. ovenfor).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

NYBYGG BOLIGBLOKK

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av 4 boligblokker på Gnr. 36 Bnr. 9 og 12, Ramshaugen", datert 15.10.2009. Ferdigattest følger vedlagt i prospekt. Det foreligger byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

PARKERING OG GANGVEG VED gnr. 36, bnr 167, 168, 169 og 170 – Øvrevollen 1, 3, 5 og 7.

Det foreligger et vedtak datert 14.06.2016 knyttet til søknad om tillatelse til tiltak datert 16.12.2015. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende parkering og gangveg for gnr. 36, bnr. 167, 168, 169 og 170. I vedtaket fremgår det at tiltaket ikke skal tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Tiltakshaver er Sameiet fellesarealet 35/166. Vedtaket følger vedlagt i prospektet.

RADONMÅLING

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1. juli 2010. I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

INNHold

2. ETASJE

Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod
Balkong på ca. 11 m².

KJELLERETASJE:

Kjellerbod på ca. 6 m².

INFORMASJON

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med overskap, nedfelt 1½ oppvaskkum og kjøkkenventilator med avtrekk. Komfyrvakt er montert på undersiden av kjøkkenventilatoren. Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøle/fryseskap.

BAD

Badet har flislagt gulv med gulvvarme via fjernvarme. Veggene er delvis med flis og malt glassfiberstrie, og det

er hvit systemhimling i taket. Badet er utstyrt med en innredning med hvite profilerte fronter, hvit helstøpt servant, speil og lys på veggen over servanten. Videre er det et dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen, samt et vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

INNVEDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett på innvendige gulv. Badet er flislagt.

Vegger: Malt glassfiberstrie på veggene. På badet er det en blanding av flis og malt glassfiberstrie.

Himling: Hvite slette himlinger i takene. Systemhimling på badet.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Vanninstallasjonen består av rør-i-rør-system, samt enkelte korte strekk med kobberør.

Fordelere, koblinger, overganger og boligens hovedstoppekran er plassert over systemhimlingen på badet.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast i leiligheten og stålrør i blokken.

- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og lufting med vinduer/dører. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Varmtvannstank: Boligen får varmtvann fra fellesanlegg.

- Vannbåren varme: Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg og oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer, samt gulvvarme på badet.

- Elektrisk anlegg: Sikringskap er plassert på bod og inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og digitalmåler. Boligen har skjult elektrisk opplegg.

- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarsler.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, kjøle- og frysenskap og oppvaskmaskin.

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: 68 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjelleretasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Balkong.

IKKE MÅLBARE AREALER

I kjelleren i boligblokken disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6,2 m² og en parkeringsplass på ca. 12,8 m². Parkeringsarealet er ikke tatt med i arealberegningen.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Boligblokken består av fire boligetasjer samt kjeller med parkering og boder.

Det er heis i bygget, og adkomst til leilighetene skjer via svalgang på nordsiden.

I kjelleren i boligblokken disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6,2 m² og en parkeringsplass på ca. 12,8 m².

Utvendige fasader anses som fellesarealer. Eiet tomt på 4086 m² for sameiet.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LEILIGHET

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 600 000,-

VERDITAKST

Kr 3 600 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 746,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles normalt over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Man kan selv velge mellom å få faktura hver måned, en gang i kvartalet eller en gang i året.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 911,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Driftskostnader
Heis, alarmsentral
Brøyting
Renhold fellesareal
Kommunale avgifter
Strøm i fellesområde
Fjernvarme
Vaktmester
Kabel TV/Bredbånd
Reparasjoner og vedlikehold
Revisjonshonorar
Regnskapshonorar
Styrehonorar
Felles byggforsikring

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 896 100,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra hjemmelshavers skattekort for inneværende år.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 600 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 90 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 102 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 702 990,- (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:

Gårdsnummer 36, Bruksnummer 169, Seksjonsnummer 34 i 1508 ÅLESUND kommune

Andel i realsameie:

2006/238528-2/200 18.05.2006 ENDRING AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 36 BNR: 166 IDEELL: 1/100

2009/647065-1/200 03.09.2009 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 36 BNR: 171 IDEELL: 1/100

Heftelser i eiendomsrett:

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.

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

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

2006/210610-1/200 26.04.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 34

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 14/397

2020/804482-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 10

2024/887180-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 10

2025/27870-1/200 09.01.2025 21:00

SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER

Endret fra: KNR: 1504 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 10

Endret fra: KNR: 1507 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 10

Endret fra: KNR: 1508 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 10 SNR: 34

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 14/794

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

07.08.2026

FORSIKRINGSSELSKAP

Protector

POLISENUMMER

4073048-11

OM SAMEIET

Sameiets navn: SAMEIET ØVREVOLLEN 1 og 3, org.nr.: 989 308 386 i Foretaksregisteret.

Det ble i 2025 gjennomført fusjon mellom Sameiet Øvrevollen 1(24 seksjoner), org.nr.: 990 160 104 og Sameiet Øvrevollen 3 (24 seksjoner), org.nr.: 989 308 386 hvor Sameiet Øvrevollen 3 er det overtakende sameiet som navneendres til Sameiet Øvrevollen 1 og 3.

Sameiet Øvrevollen 1 og 3 omfatter eiendommen: Gnr. 36, bnr. 169, adr. Øvrevollen 3, 6018 i Ålesund.

Stiftelsesdato: 25.04.2005. Seksjonert og tinglyst med 48 seksjoner.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameierne og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har pr. 30.06.2026 ingen felles lån/gjeld.

Sameiet har pr. 31.12.2025 en felles formue på 1.226.744,-.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge sameiets resultatregnskap for 2025 så var sum driftsinntekter kr 2.515.803,- og sum driftskostnader kr 2.403.646,-. Dette ga et driftsresultat på kr 112.156,-. Ordinært resultat/årsresultat på kr 120.797,-. Resultatet ble overført til konto for annen egenkapital.

Innkalling siste årsmøte, årsmelding 2025 og regnskap 2025 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

AS Stette Data

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Fast dyrehold er ikke tillatt. Me det tillates korttidsopphold av kjæledyr i forbindelse med ferie eller lignende.

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

Disse vedtekter er utarbeidet i samsvar med «Lov om eierseksjoner» (eierseksjonsloven) av 01.01.2018 og vedtatt på ekstraordinært årsmøtet den 23.08.2023.

EIERFORHOLD

Styret skal godkjenne nye seksjonseiere og leietakere av seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn (sml. ovenfor).

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut boligseksjonen til den han eller hun måtte ønske. Men seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet med de forpliktelser og rettigheter dette innebærer.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

RÅDERETT

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse – brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet, eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameiere.

Eventuell næringsdrift

tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

I henhold til eierseksjonslovens paragraf 25 A er det installert ladekabel for elbil rundt hele garasjen. For tilknytning må den enkelte bileier forplikte seg til å benytte Zaptec Pro ladestasjon og ekstern tjenesteyter for oppkreving av forbrukt ladestrøm.

Anskaffelse og installasjon av Zaptec Pro ladestasjon er for bileiers regning.

Søknad om tilkobling sendes styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Se ellers eierseksjonslovens bestemmelser om parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne (§ 26).

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader skal betales forskuddsvis.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Vedrørende panterett henvises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 31.

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de andre seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar (f.eks. radiator)
- Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- Apparater, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, membran og sluk
- Vegg-, gulv-, og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseier skal vedlikeholde brannslukningsapparat, evt. komfyrvakt og røykvarsler/e slik at de er i funksjonell stand til enhver tid.

Vedlikeholdsplikten kan ved tvilstilfelle vurderes av styret til delvis eller fullt å pålegge sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt (sml. ovenfor). Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

(Se ellers sameiets plikt til vedlikehold og utbedring av fellesarealer i eierseksjonsloven § 33, seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold i § 34, sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold i § 35 og fellesregler om omfanget av erstatning i § 36).

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven (sml. §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven).

UTDAG FRA SAMEIETS ORDENSREGLER

1) Det er ikke lov å drive forretningsvirksomhet i Øvreollen 3 med unntak av hjemmekontor.

2) Støyende aktivitet mellom kl. 2100 og 0800 er ikke tillatt.

- 3) Det skal være ro mellom kl 2300 og 0700.
- 4) Din aktivitet skal ikke være til sjenanse for andre beboere i Øvreollen 3.
- 5) Seksjonseier er ansvarlig for å sikre gjenstander mot fall fra veranda.
- 6) Det er ikke lov å riste tepper eller lignende fra veranda.
- 7) Spyling av veranda er ikke tillatt.
- 8) Fast dyrehold er ikke tillatt. Men det tillates korttidsopphold av kjæledyr i forbindelse med ferie eller lignende.
- 9) Garasjeport og dører til garasje skal alltid være låst. Siste bruker har ansvar for dette.
- 10) Det er ikke tillatt med sport eller lekeaktivitet i garasje, svalganger eller nedkjørsel til garasje.
- 11) Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen.
- 12) Det er ikke tillatt å røyke eller bruke brannfarlige stoffer i garasjen.
- 13) Det er ikke tillatt å oppbevare større gassbeholdere enn 5 kilo til eks. bruk til grilling.
- 14) Alle seksjonseiere har ansvar for å ha tilfredstillende. brannslukning/varslingsutstyr i sin seksjon, og at disse er funksjonelle til enhver tid.
- 15) Svalganger og trappeoppganger skal ikke benyttes til lagerplass.
- 16) Det er ikke tillatt å bruke fjernvarme til oppvarming av inneglasset veranda.
- 17) Ved lufting skal fjernvarmeradiator stenges.
- 18) Alle har felles ansvar for å holde bossrommet ryddig.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det må påberegnes noe dugnadsarbeid.

Alle har felles ansvar for å holde bossrommet ryddig.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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

10.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.57% av kjøpesum (inkl. mva).

Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 50 000,-

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

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

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

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

Trykking av prospekt kr. 2 500,- (inkl. mva.)

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned

- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Sameiets ordensregler
- Byggemeldte tegninger boligblokk
- Ferdigattest boligblokk
- Vedtak parkering og gangveg
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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.

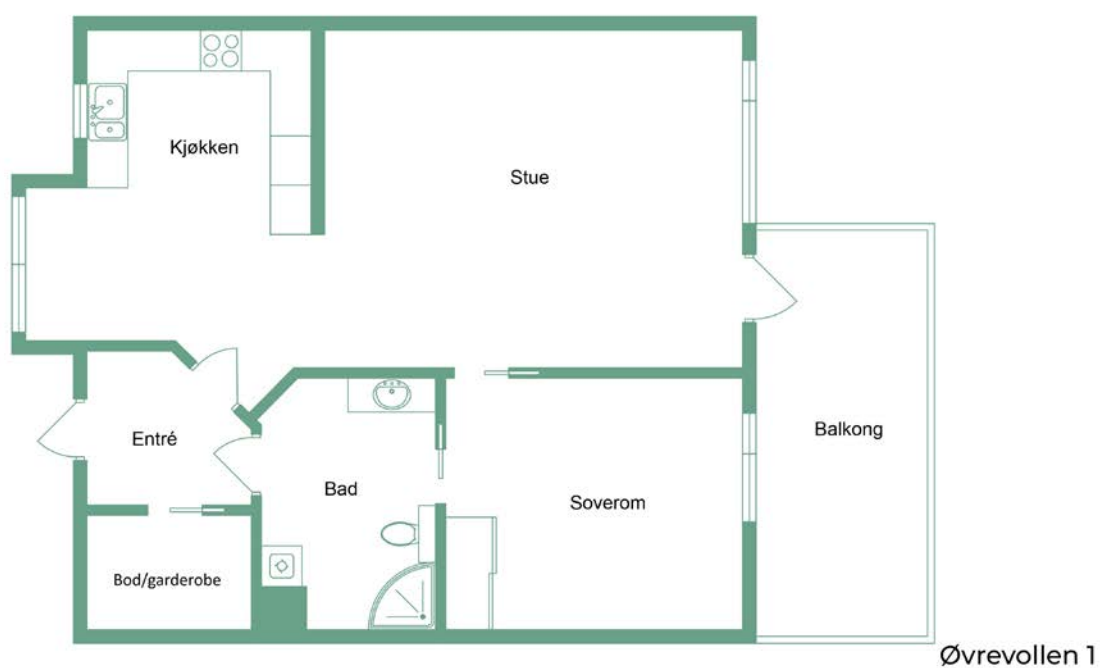
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

notar.no @notar_more

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

ØVREVOLLEN 1

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Sameiets ordensregler
- Byggemeldte tegninger boligblokk
- Ferdigattest boligblokk
- Vedtak parkering og gangveg
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Øvrevollen 1, 6018 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 36, bnr. 169, snr. 34

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.07.2026

Rapportdato: 07.08.2026

Oppdragsnr.: 22506-1185

Referansenummer: KR1149

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold og oppgraderinger for å sikre fortsatt god funksjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en leilighet i boligblokk, oppført i 2006. Boligblokken består av fire boligeiendomsenheter samt underetasje med parkering og boder. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er heis i bygget, og adkomst til leilighetene skjer via svalgang på nordsiden.

Bygget er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av betong.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Bygget har støpt betongplate mot grunn og som etasjeskille mellom etasjene.

Yttervegger:

Blokka er utvendig kledd med tegelstein og noe steniplater.

Vinduer og dører:

Leiligheten har vinduer av pvc og utvendig aluminiumsbekledning med 2-lags isolerglass.
Leiligheten har tett brannklassifisert ytterdør (B-30).
Balkongdør med 2-lags glass i samme serie som vinduer på stue.

Takkonstruksjon og takteking:

Yttertak er tekket med en type pvc teking

Terrasser:

Boligen har en sørvendt balkong på ca. 11 m². Balkongen er utført i betong med flislagt dekke og avrenning til sluk. Rekkverket er utført i metall og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det parkett. Badet er flislagt.

VEGGER

- Malt glassfiberstriepå veggene. På badet har veggene en blanding av flis og malt glassfiberstriepå.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite slett himlinger og systemhimling på badet.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

INNERDØRER

Boligen har hvite profilerte innerdører.
Skyvedør mellom bad/soverom og mellom stue/soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagte gulv og vegger delvis med flis og malt glassfiberstriepå.
Hvit systemhimling i tak.

Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant. Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandedbatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap over deler av benkeplaten.
Nedfelt 1½ oppvaskkum.
Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle/fryseskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonen består av rør-i-rør-system, samt enkelte korte strekk med kobberør.
Fordelere, koblinger og overganger mellom rør-i-rør og kobberør er plassert over systemhimlingen på badet og er tilgjengelige ved demontering av himlingsplater.
Boligens hovedstoppekran er også plassert i dette området.

Avløpsrør av plast fra byggeår i leiligheten og ellers stålrør i blokka.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og lufting med vinduer/dører. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg og oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer, samt gulvvarme på badet.

El-tilførsel via kabel til sikringskap på bod. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, digitalmåler, kursfortegnelser på dør. Boligen har skult elektrisk opplegg.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og det er montert røykvarsler.



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

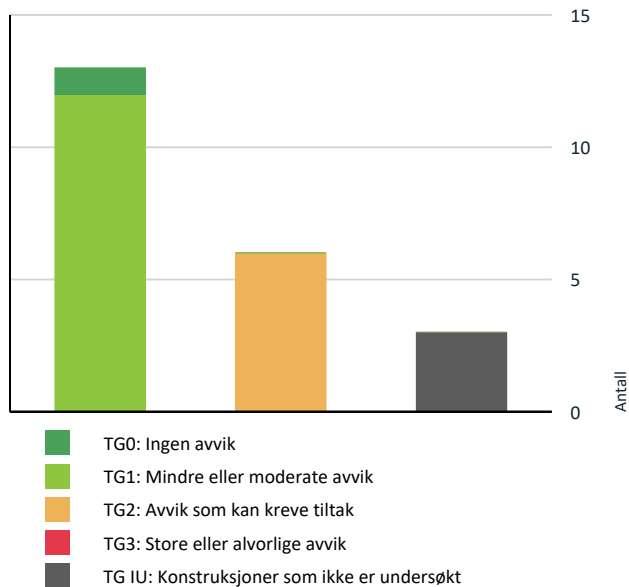
Boligbygg med flere boenheter

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

Boligen har ferdig attest datert 15.10.2009.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer av pvc og utvendig aluminiumsbekledning med 2-lags isolerglass.

Det bemerkes at vinduene er over 20 år gamle.

Med økende alder vil tettheten normalt reduseres, pakninger blir sprøere og funksjonen svekkes.

Normal slitasje mtp alder.

Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har tett brannklassifisert ytterdør (B-30).

Balkongdør med 2-lags glass i samme serie som vinduer på stue.

Normalt vedlikehold, som smøring av bevegelige deler og hengsler, må påregnes.

Leilighetens hovedinngangsdør fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert en mindre skade i dørbladets øvre hjørne, hvor overflaten er skadet med avflassing og eksponert treverk. Skaden vurderes å være av kosmetisk karakter, men bør utbedres for å hindre videre slitasje og fuktpåvirkning av treverket.

Tilstandsrapport



TG I Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt balkong på ca. 11 m². Balkongen er utført i betong med flislagt dekke og avrenning til sluk. Rekkverket er utført i metall og glass, med en målt høyde på ca. 110 cm. Balkongen er overbygd og fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen.



TG IIU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører bygningsdeler som borettslaget/sameiet eier og forvalter i fellesskap, og disse er derfor ikke vurdert etter kravene i en tilstandsrapport. Andelseier plikter å vedlikeholde vinduer og dører som tilhører den aktuelle boenheten, mens utskifting av vinduer og ytterdører normalt er borettslagets ansvar.

I denne rapporten er vinduer, dører og balkong/terrasse som berører den aktuelle andelen visuelt vurdert og gitt tilstandsgrad der dette anses relevant. Utvendige fasader anses som fellesarealer og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Tilstandsgrad er på bakgrunn av dette ikke satt for disse bygningsdelene.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det parkett. Badet er flislagt.

TILSTAND

- Normal/stor slitasje enkelte steder mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER

- Malt glassfiberstrie på veggene. På badet har veggene en blanding av flis og malt glassfiberstrie.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite slett himlinger og systemhimling på badet.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og som etasjeskille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 20 mm avvik totalt på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte innerdører.

Tilstandsrapport

Skyvedør mellom bad/soverom og mellom stue/soverom.

Vurdering av avvik:

- Skyvedør mellom soverom og bad går svært tregt og har svært liten klaring mot tilstøtende konstruksjon. Det er registrert monteringsavvik ved døren.

Dør mellom gang og kjøkken tar i karmen nederst. Dørbladet kan derfor ikke lukkes på en tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Skyvedøren må justeres og monteringen kontrolleres, slik at døren får tilstrekkelig klaring og kan betjenes normalt. Døren mellom gang og kjøkken må justeres eller tilpasses slik at dørbladet ikke tar i karmen og døren kan lukkes som forutsatt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger delvis med flis og malt glassfiberstrie.
Hvit systemhimling i tak.

Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger delvis med flis og malt glassfiberstrie.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert malt strie på deler av veggene i badets våtsoner. Overflaten er ikke dokumentert som vanntett og anses som et uegnet materiale i områder som kan utsettes for vannsøl og høy fuktbelastning. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak og skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Veggoverflatene i våtsonene bør erstattes eller sikres med et dokumentert vanntett sjikt og overflatemateriale beregnet for bruk i våtrom. Inntil utbedring bør direkte vannbelastning på de aktuelle veggflatene begrenses.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt i området mellom døren fra gangen og døren inn til soverommet. Ved døren til soverommet er det ikke etablert oppkant eller annen sikring som hindrer vann i å renne ut av badet.

Fallforholdene er ikke forskriftsmessige etter dagens krav, men tilfredstiller krav til TEK 97.

Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann renne ut gjennom døren til soverommet og føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Det må etableres tilstrekkelig oppkant ved døren til soverommet, slik at lekkasjevann holdes inne på badet og ledes mot sluk.

Ved en fremtidig renovering må gulvets fallforhold/oppkanter utbedres og utføres i samsvar med gjeldende krav.

ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er observert membranmansjett i sluket. Øvrige deler av det vanntette sjiktet er skjult bak fliser og andre overflater og kunne ikke kontrolleres. Det er ukjent hvilken type membran som er benyttet på veggene, og om det er etablert membran bak de malte gipsplatene.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre materialer. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Vurdering av avvik:

- Det er observert membranmansjett i sluket. Mansjetten fremstår imidlertid ikke som gjennomgående og jevnt ført inn under klemringen rundt hele sluket. Det kan derfor ikke bekreftes at membranen har en tett og forskriftsmessig tilslutning til sluket. Forholdet medfører usikkerhet rundt tettheten og økt risiko for at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner.
- Deler av veggene består av gipsplater med malt glassfiberstrie. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller annet godkjent vanntett sjikt bak disse overflatene, og dette kunne heller ikke påvises ved befaringen. Det er derfor ukjent, og ut fra den synlige utførelsen usikkert, om det er etablert membran på veggene bak gipsplatene. Malt glassfiberstrie er ikke egnet som vanntett overflate i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Slukets tilslutning til membranen bør undersøkes nærmere av et kvalifisert våtromsforetak. Klemringen må eventuelt demonteres for å kontrollere om membranen er riktig montert og tilstrekkelig fastklemt. Dersom tilslutningen ikke er tett, må denne utbedres.
- Det må utvises forsiktighet ved bruk av badet, da det er ukjent om det er etablert membran eller annet godkjent vanntett sjikt på veggene bak gipsplatene med malt glassfiberstrie. Direkte vannbelastning på disse veggflatene bør begrenses. Ved fremtidig renovering må våtrommets tettesjikt utbedres og dokumenteres. Når renovering blir nødvendig, vil blant annet avhenge av bruken og eventuell vannbelastning, men tilstanden må følges opp og kontrolleres jevnlig.

Tilstandsrapport



Mansjetten fremstår ikke som sammenhengende under klemringen rundt hele sluket.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blande batteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Normal slitasje mtp alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverommet. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



Dersom fuktninnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap over deler av benkeplaten. Nedfelt 1½ oppvaskkum.

Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt montert på undersiden av kjøkkenventilator.

Kjøkkeninnredningen har en del mindre merker, hakk og slitasje, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje for et kjøkken på 20 år, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Eier opplyser:

- Lysarmatur med stikkontakt, under overskapet nærmest yttervegg på kjøkkenet, er «slarkete» og bør byttes (den virker, men er mekanisk ustabil). Anbefaler å installere ny lysarmatur/lystlist under overskapene på hver side av komfyren, samt veggmonterte stikkontakter over kjøkkenbenk.
- Blandebatteriet over oppvaskkum kan noen ganger ha en tendens til å dryppe litt, dersom man ikke bruker litt fasthet når man dytter hendelen ned for å stenge vannet.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonen består av rør-i-rør-system, samt enkelte korte strekk med kobberør. Fordelere, koblinger og overganger mellom rør-i-rør og kobberør er plassert over systemhimlingen på badet og er tilgjengelige ved demontering av himlingsplater. Boligens hovedstoppekran er også plassert i dette området.

Tilstandsrapport

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det settes derfor tilstandsgrad 1.

Det anbefales derimot merking av rør i henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår i leiligheten og ellers stålrør i blokk.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og lufting med vinduer/dører. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen får varmtvann fra fellesanlegg.

Anlegget er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg og oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer, samt gulvvarme på badet. Selve varmeanlegget og tilhørende tekniske installasjoner er ikke nærmere inspisert eller funksjonstestet. Det foreligger ingen opplysninger om feil eller avvik ved anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringskap på bod. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, digitalmåler, kursfortegnelser på dør. Boligen har skult elektrisk opplegg.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og det er montert røykvarsler.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/68 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

- * Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- * Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- * Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

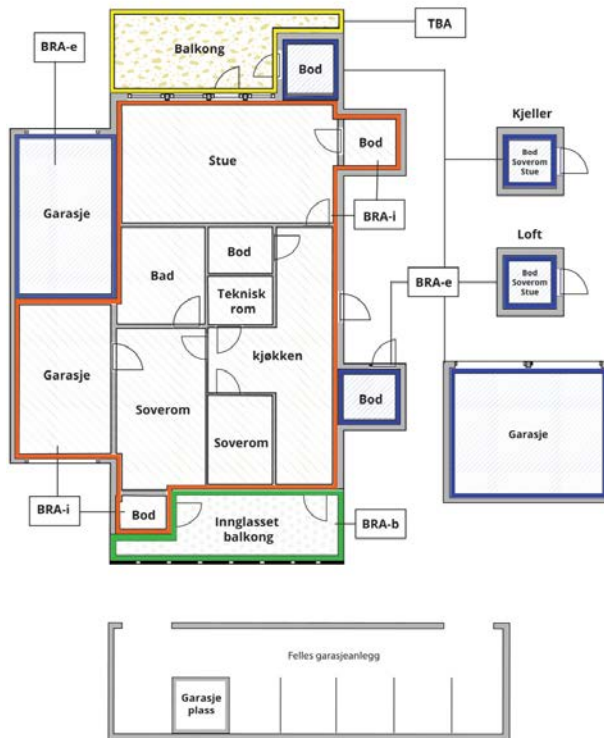
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	11
Underetasje		6		6	
SUM	68	6			11
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod		
Underetasje		Kjellerbod	

Kommentar

I underetasjen i boligblokken disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6,2 m² og en parkeringsplass på ca. 12,8 m².
Parkeringsarealet er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 15.10.2009.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	36	169		34	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Øvrevollen 1							
Hjemmelshaver							
Hoel Helga							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms eierleilighet beliggende på Øvrevollen i Spjelkavik. Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk sentralt på Moa med kort vei til buss- stopp, skoler og handelssentrum på Moa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med støpte platter, beplantning, plen og asfalt. Eiet tomt på 4086m² for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.07.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.07.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	07.08.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0147/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Hoel	Kjetil Hoel
Gateadresse	
Øvrevollen 1	
Poststed	Postnr
ALESUND	6018
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Helga Hoel	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Helga Hoel	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0147/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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
Terje Hoel	8bc5fc383f07da1660eb4 2a73bfc3514d4d3f724	04.08.2026 13:33:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Hoel	1d36019a34dcb9540d0a4 0b03a549cfa219d588e	04.08.2026 13:14:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0147/26

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

Nabolagsprofil

Øvrevollen 1 - Nabolaget Moa - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚏 Løndalskiftet	2 min 🚶
Linje 12, 16, 100, 210, 230, 237	0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	26 min 🚶

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	16 min 🚶
548 elever, 26 klasser	1.4 km
Åse skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
276 elever, 15 klasser	1.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
489 elever, 19 klasser	1.1 km
Borgund vidaregåande skole	8 min 🚶
730 elever, 54 klasser	0.7 km
Spjelkavik vidaregåande skole	8 min 🚶
492 elever	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Esso Spjelkavik	3 min 🚶
🚗 AMFI Moa - Nord	8 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

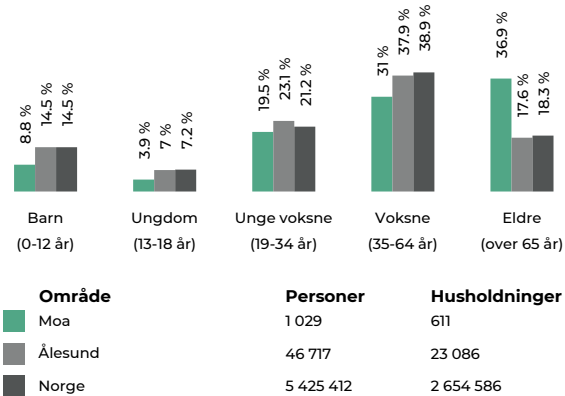
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Høgvoll barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
95 barn	0.4 km
Brisk barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
41 barn	1 km
Fremmerholen barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
77 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Moa	5 min 🚶
Post i butikk	0.5 km
Kiwi Breivika	9 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

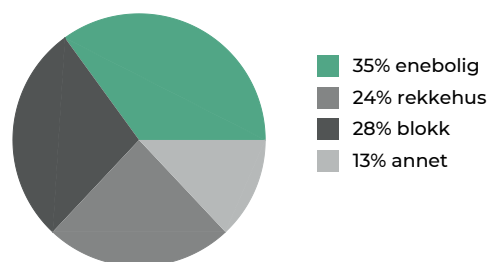
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

🏃 Borgund v.g. skule	8 min 🚶
Aktivitetshall	0.7 km
🏃 Borgundhallen	10 min 🚶
Aktivitetshall	0.9 km
🏊 Aktiv trening Breivika	9 min 🚶
🏊 EasyFit Ålesund	10 min 🚶

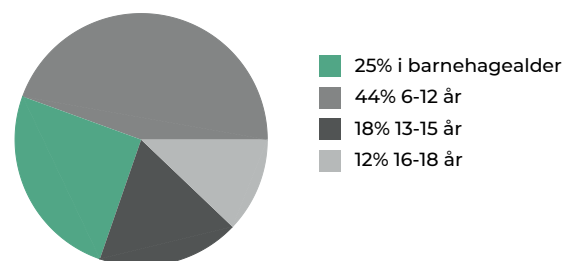
Boligmasse



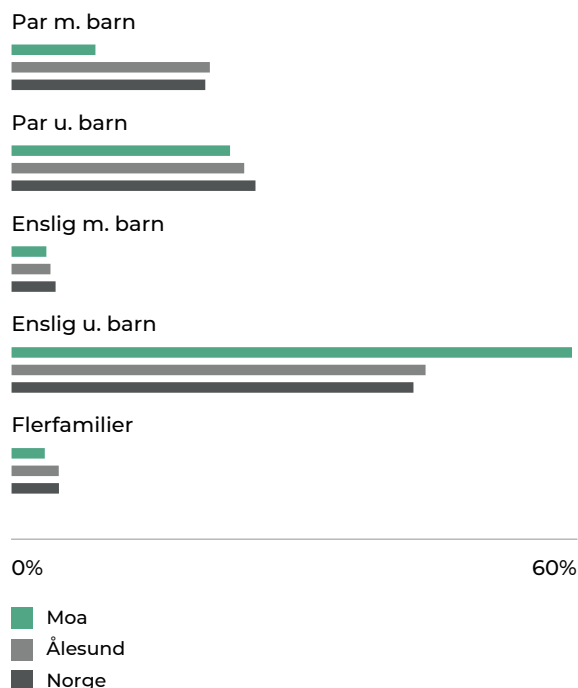
Varer/Tjenester

🏪 AMFI Moa	10 min 🚶
🏪 Apotek 1 Moa Gård	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

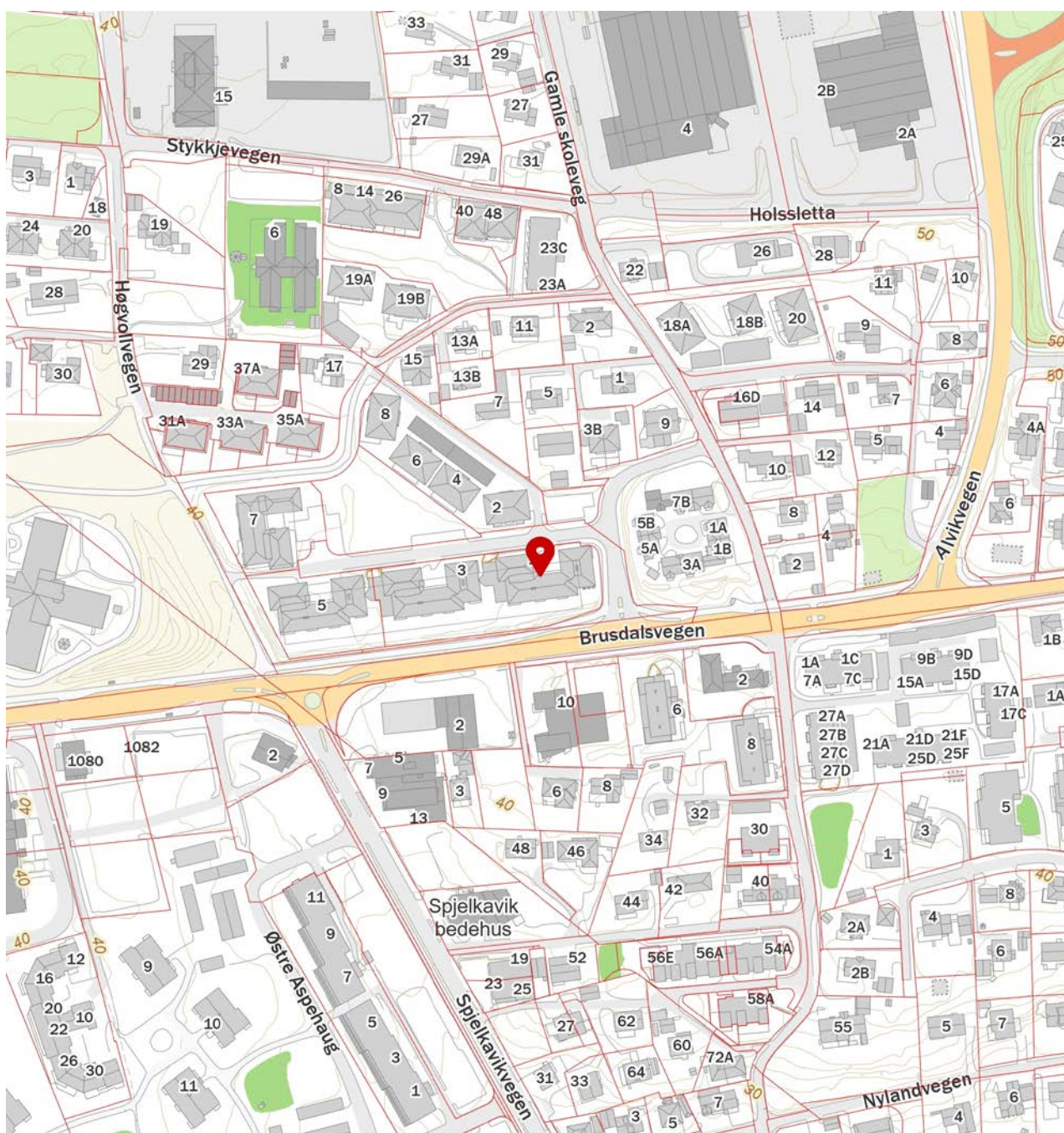
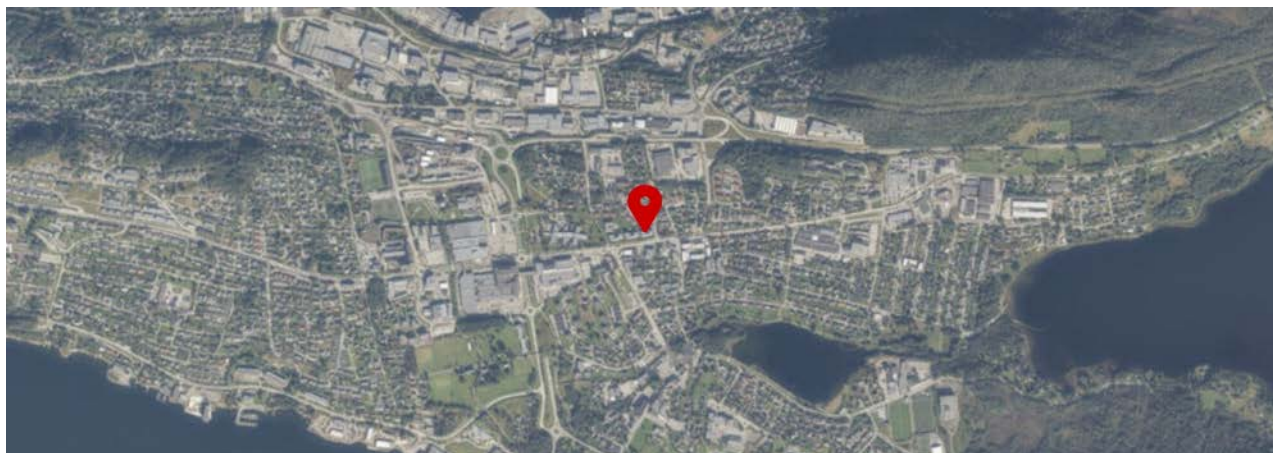


Familiesammensetning

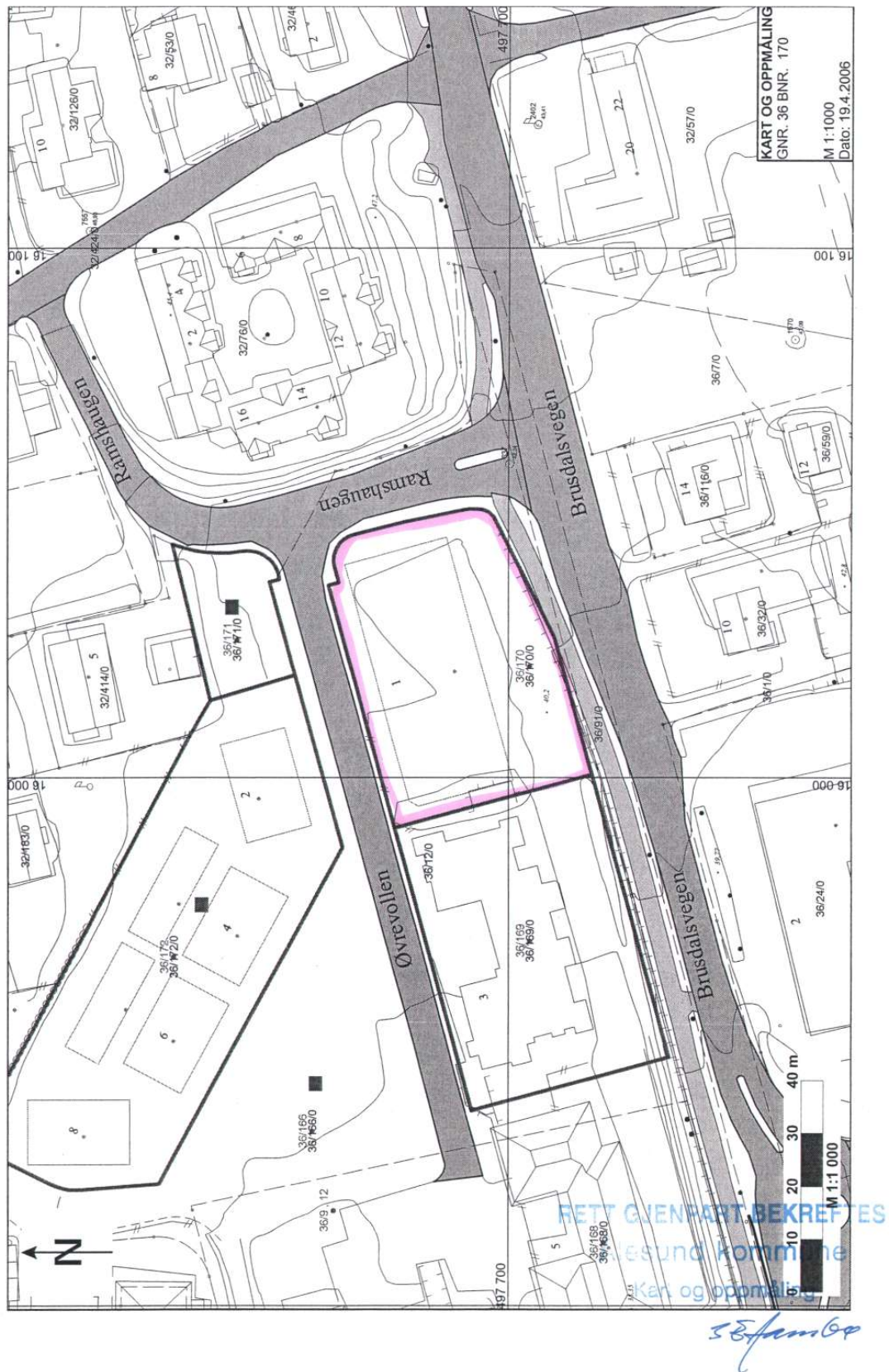


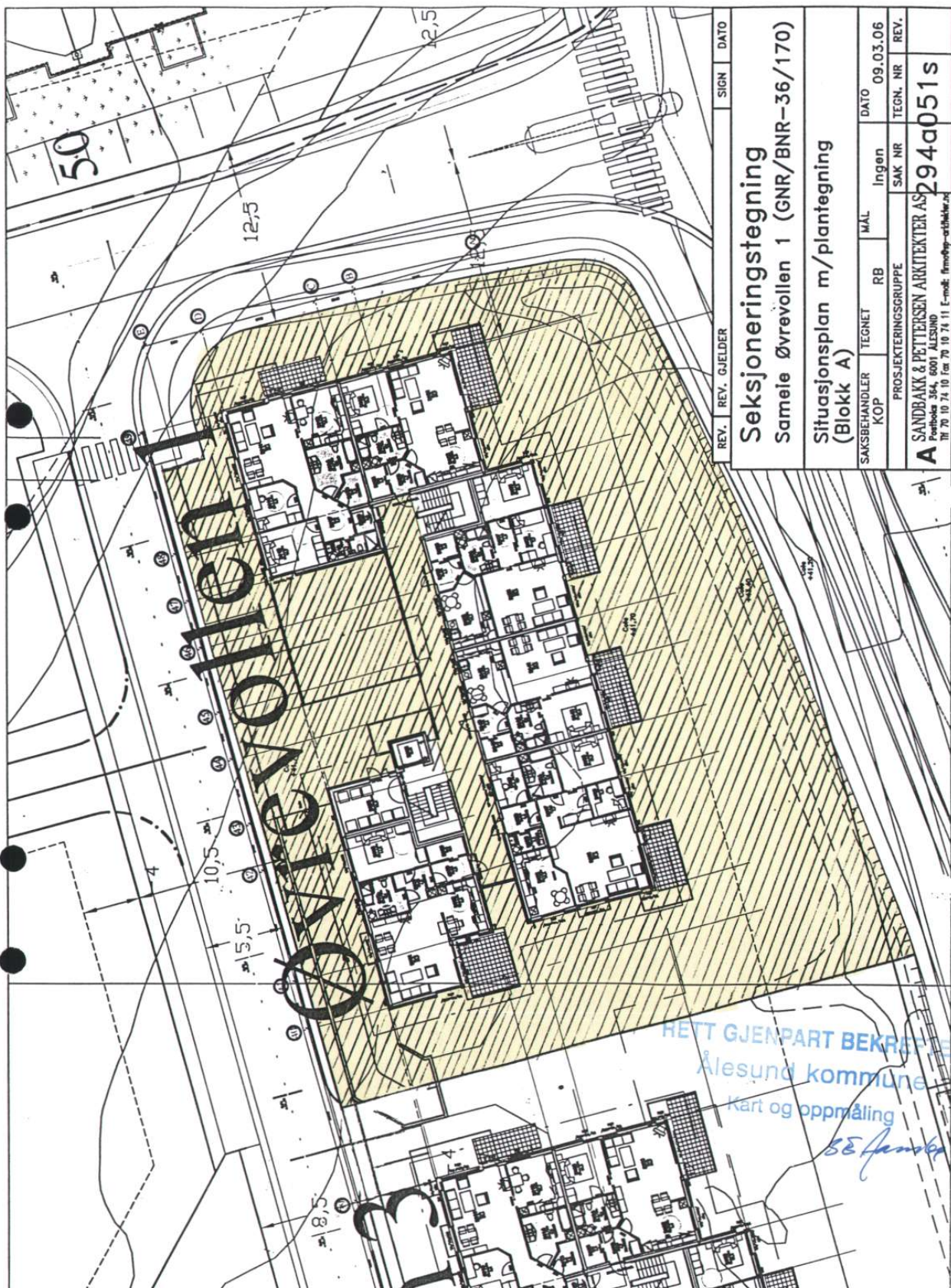
Sivilstand

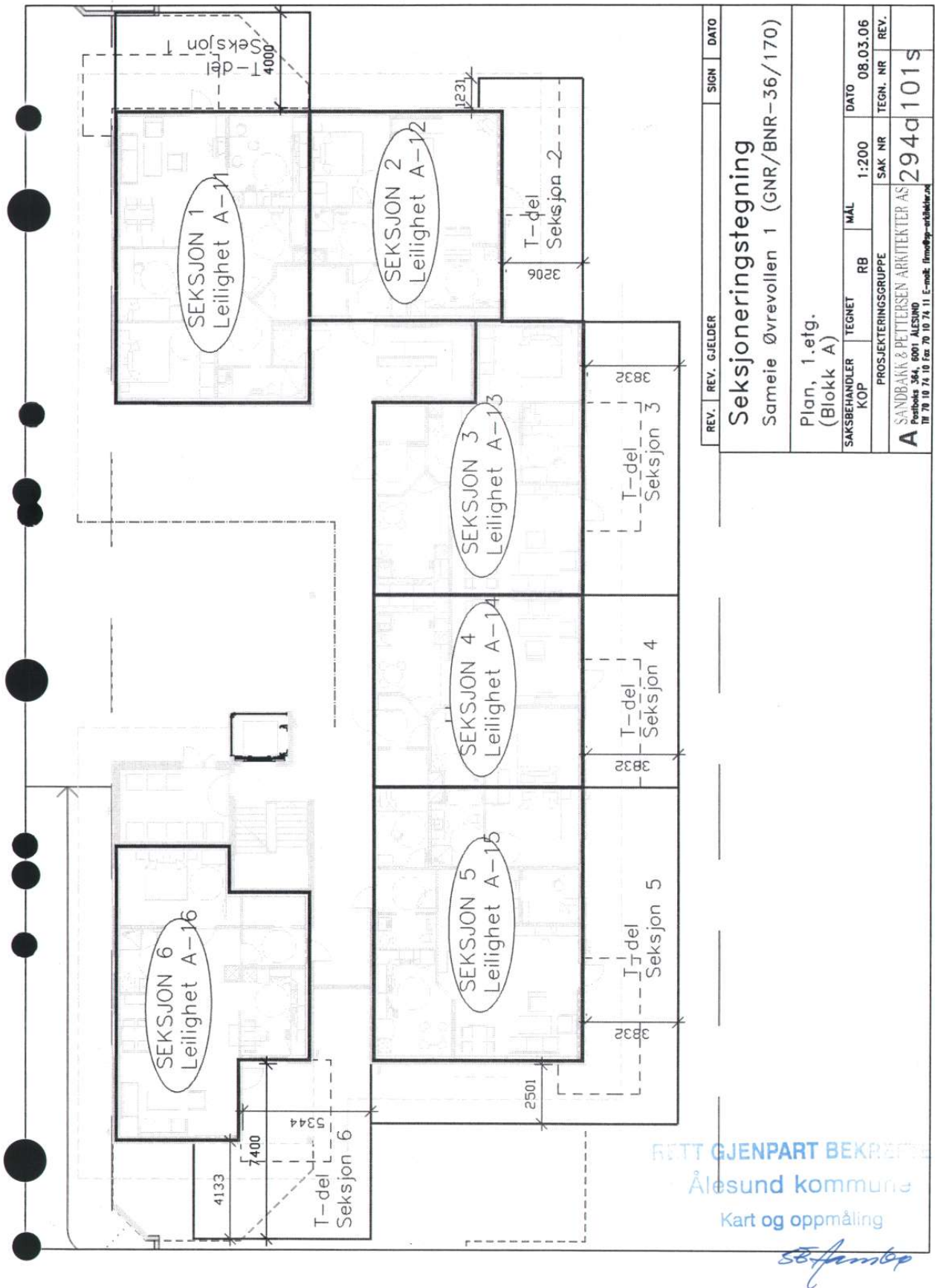
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%

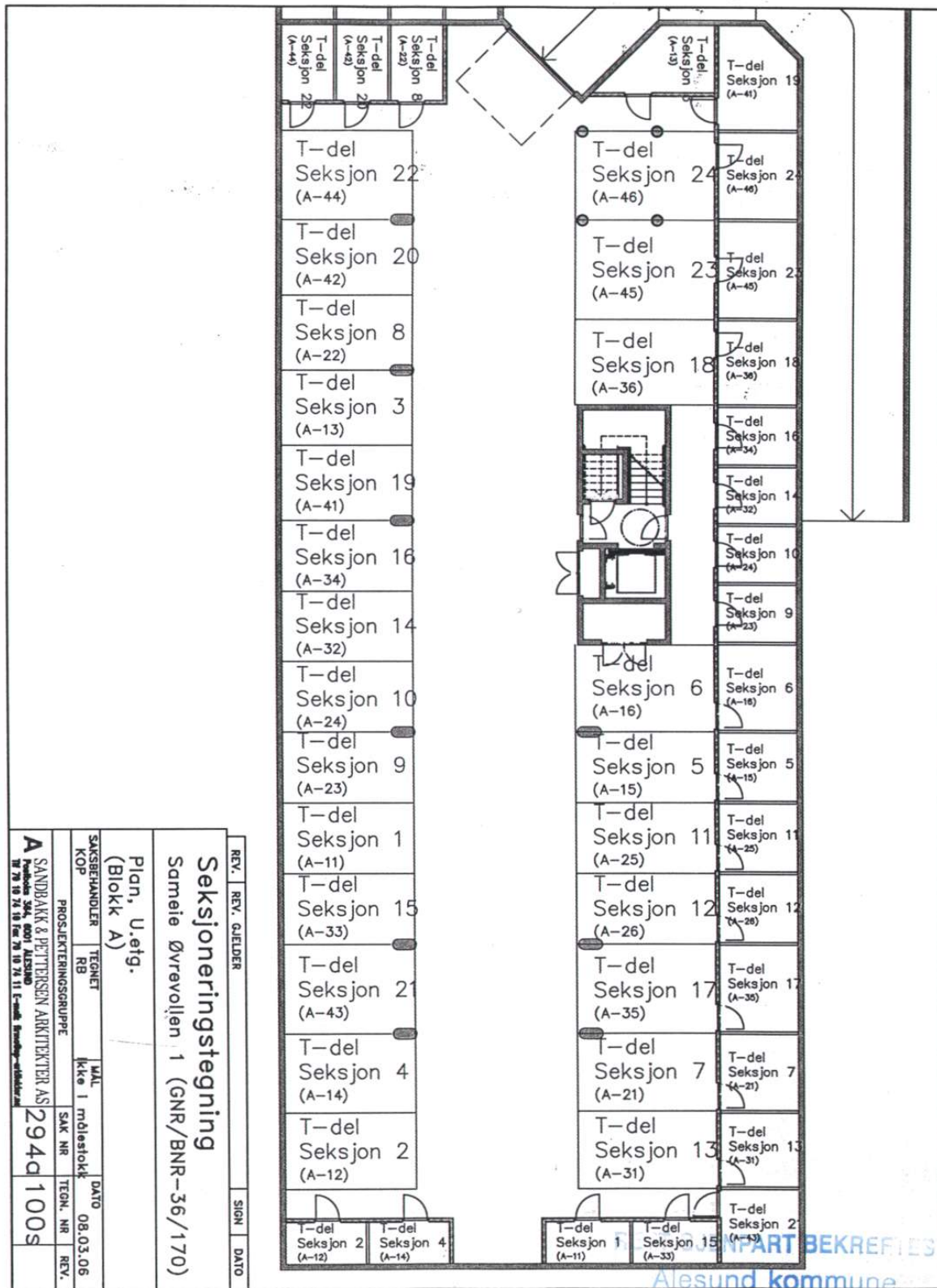


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





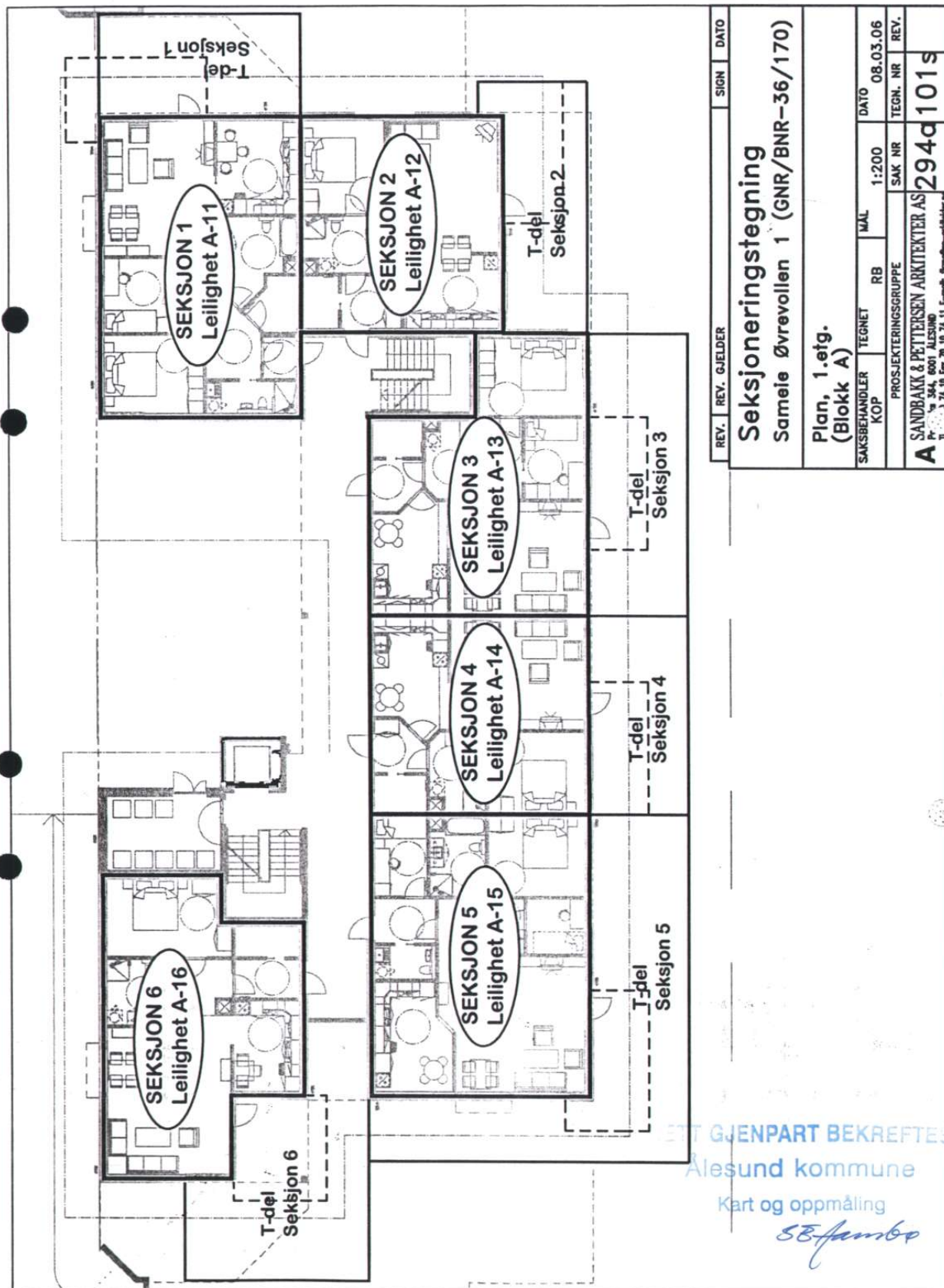


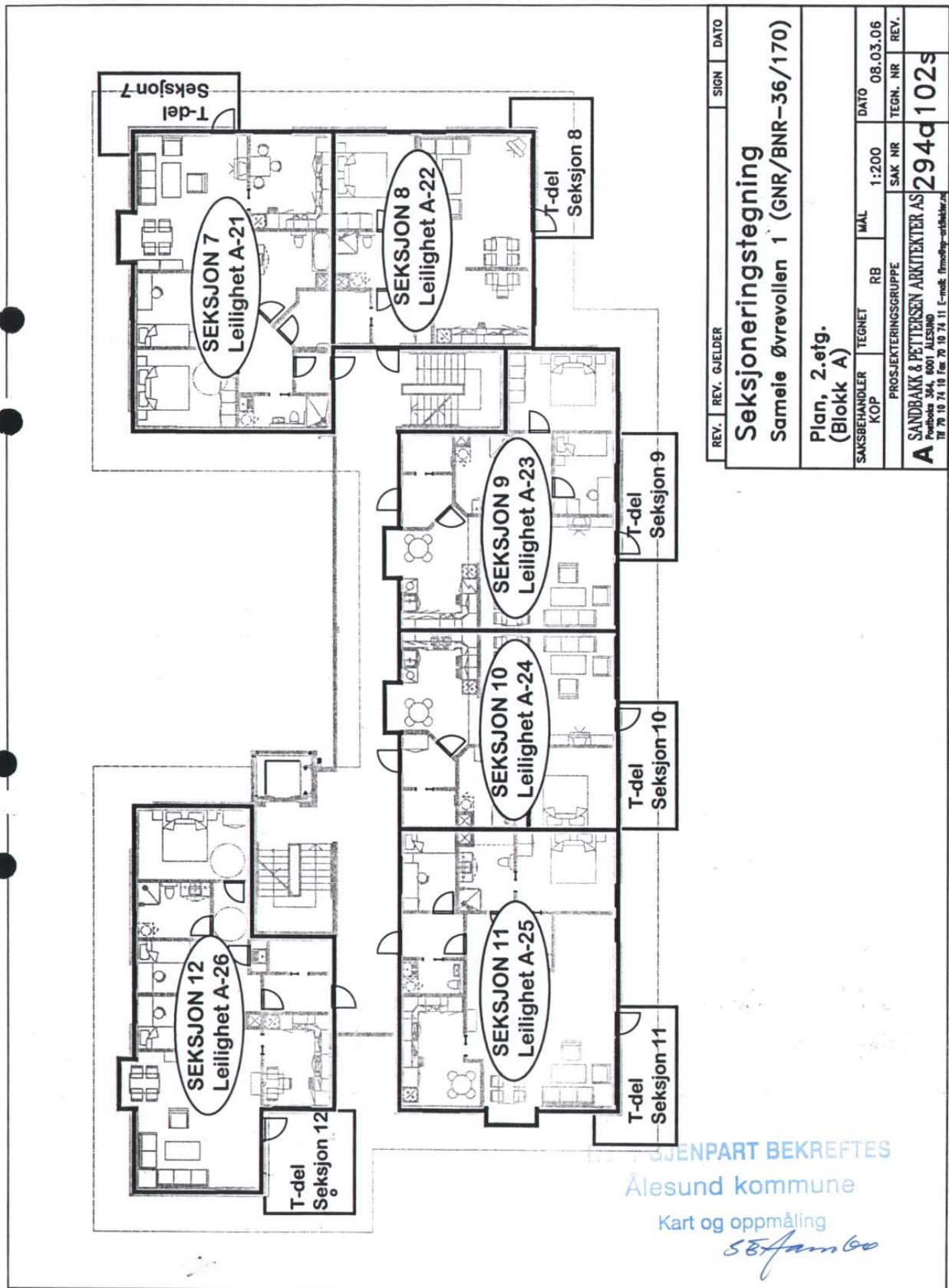


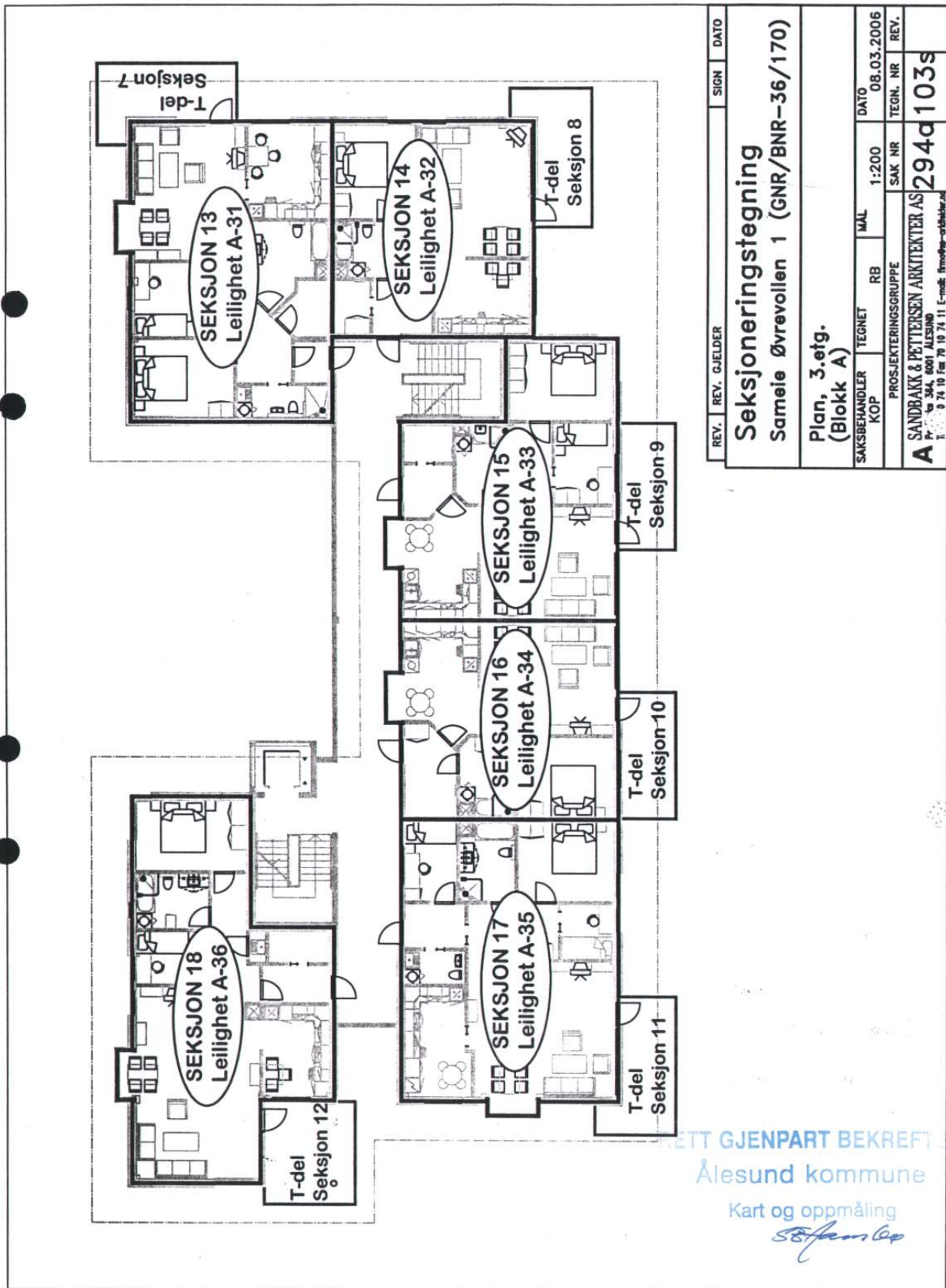
KART BEKREFTES
Ålesund kommune

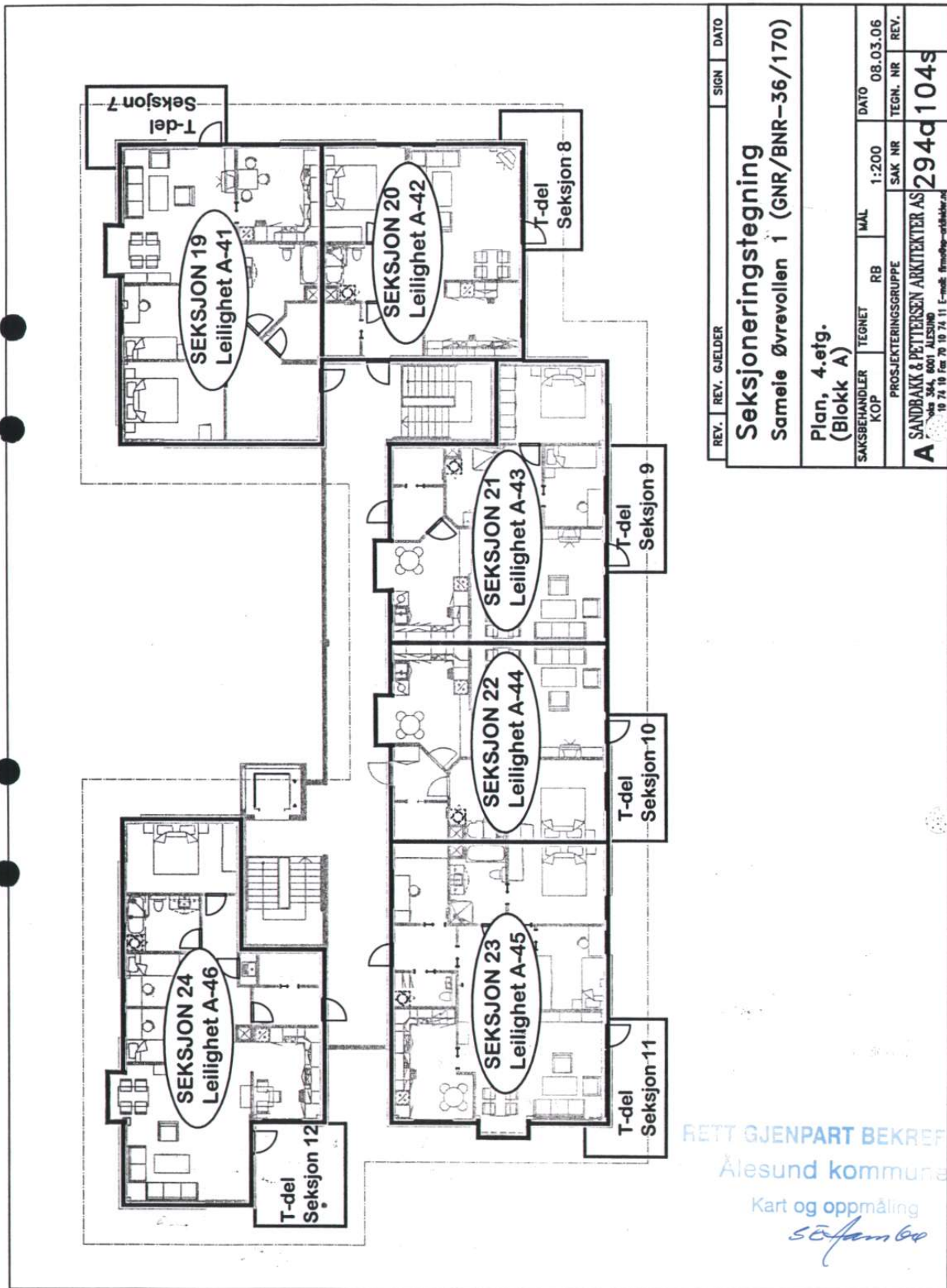
Kart og oppmåling

58. fars 60









VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ØVREVOLLEN 1 og 3

Org.nr. 989 308 386

VEDTEKTER GJELDENE ETTER FUSJONERING OG ETTER 23.03.2023

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn: SAMEIET ØVREVOLLEN 1 og 3, org.nr.: 989 308 386 i Foretaksregisteret.

Det ble i 2025 gjennomført fusjon mellom Sameiet Øvrevollen 1(24 seksjoner), org.nr.: 990 160 104 og Sameiet Øvrevollen 3 (24 seksjoner), org.nr.: 989 308 386 hvor Sameiet Øvrevollen 3 er det overtakende sameiet som navneendres til Sameiet Øvrevollen 1 og 3.

Sameiet Øvrevollen 1 og 3 omfatter eiendommen: Gnr. 36, bnr. 169, adr. Øvrevollen 3, 6018 i Ålesund.

Stiftelsesdato: 25.04.2005. Seksjonert og tinglyst med 48 seksjoner.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameierne og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Vedrørende definisjoner og seksjoneringsbestemmelser vises til lovgrunnlaget («Lov om eierseksjoner» av 01.01.2018).

DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2 VEDTEKTER

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Beslutningene kan bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen.

§ 3 EIERFORHOLD

Styret skal godkjenne nye seksjonseiere og leietakere av seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn (sml. ovenfor). Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut boligseksjonen til den han eller hun måtte ønske. Men seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet med de forpliktelser og rettigheter dette innebærer. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttet av årsmøtet eller på et annen tidspunkt. Beslutning om oppløsning krever 100% av alle seksjonseiere.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttet av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene.

§ 5 RÅDERETT

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning - brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet, eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameiere. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

I henhold til eierseksjonslovens paragraf 25 A er det installert ladekabel for elbil rundt hele garasjen. For tilknytning må den enkelte bileier forplikte seg til å benytte Zaptec Pro ladestasjon og ekstern tjenesteyter for oppkreving av forbrukt ladestrøm. Anskaffelse og installasjon av Zaptec Pro ladestasjon er for bileiers regning. Søknad om tilkobling sendes styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Se ellers eierseksjonslovens bestemmelser om parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne (§ 26).

§ 6 ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader skal betales forskuddsvis 1. virkedag i hver måned.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Vedrørende panterett henvises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 31.

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de andre seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar (f.eks. radiator)
- Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- Apparater, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, membran og sluk
- Vegg-, gulv-, og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.

Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseier skal vedlikeholde brannslukningsapparat, evt. komfyrvakt og røykvarsler/e slik at de er i funksjonell stand til enhver tid.

Vedlikeholdsplikten kan ved tvilstilfelle vurderes av styret til delvis eller fullt å pålegge sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt (sml. ovenfor).

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

(Se ellers sameiets plikt til vedlikehold og utbedring av fellesarealer i eierseksjonsloven § 33, seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold i § 34, sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold i § 35 og fellesregler om omfanget av erstatning i § 36).

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller

seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven (sml. §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven).

LEDELSE AV SAMEIET

§ 7 ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning (mindretallsvern).

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen. Vedrørende dyrehold vises til ordensreglene.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet minst 8 og høyst 20 dager før møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere varsel, men aldri kortere enn tre dager.

Innkallingen til årsmøter skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Som et minimum skal årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning
- Regnskapet for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne og dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Vedrørende **inhabilitet** og **flertallskrav** ved ulike beslutninger på årsmøtet vises til henholdsvis § 48 og §§ 49 - 51 i Eierseksjonsloven.

Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres ved loddtrekning.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av 3 - 5 medlemmer og samt en teknisk representant.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

§ 9 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor.

Disse vedtekter er utarbeidet i samsvar med «Lov om eierseksjoner» (eierseksjonsloven) av 01.01.2018 og vedtatt på ekstraordinært årsmøtet den 23.08.2023

ORDENSREGLER FOR SAMEIGET ØVREVOLLEN 3

Et godt bomiljø kan bare skapes av deg og dine naboer

- 1) Det er ikke lov å drive forretningsvirksomhet i Øvrevollen 3 med unntak av hjemmekontor
- 2) Støyende aktivitet mellom kl. 2100 og 0800 er ikke tillatt
- 3) Det skal være ro mellom kl 2300 og 0700
- 4) Din aktivitet skal ikke være til sjenanse for andre beboere i Øvrevollen 3
- 5) Seksjonseier er ansvarlig for å sikre gjenstander mot fall fra veranda
- 6) Det er ikke lov å riste tepper eller lignende fra veranda
- 7) Spyling av veranda er ikke tillatt
- 8) Fast dyrehold er ikke tillatt. Men det tillates korttidsopphold av kjæledyr i forbindelse med ferie eller lignende
- 9) Garasjeport og dører til garasje skal alltid være låst. Siste bruker har ansvar for dette.
- 10) Det er ikke tillatt med sport eller lekeaktivitet i garasje, svalganger eller nedkjørsel til garasje
 - 11) Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen.
 - 12) Det er ikke tillatt å røyke eller bruke brannfarlige stoffer i garasjen
 - 13) Det er ikke tillatt å oppbevare større gassbeholdere enn 5 kilo til eks. bruk til grilling.
 - 14) Alle seksjonseiere har ansvar for å ha tilfredstillende brannslukning/varslingsutstyr i sin seksjon, og at disse er funksjonelle til enhver tid.
 - 15) Svalganger og trappeoppganger skal ikke benyttes til lagerplass.
 - 16) Det er ikke tillatt å bruke fjernvarme til oppvarming av inneglasset veranda
 - 17) Ved lufting skal fjernvarmeradiator stenges.
 - 18) Alle har felles ansvar for å holde bossrommet ryddig

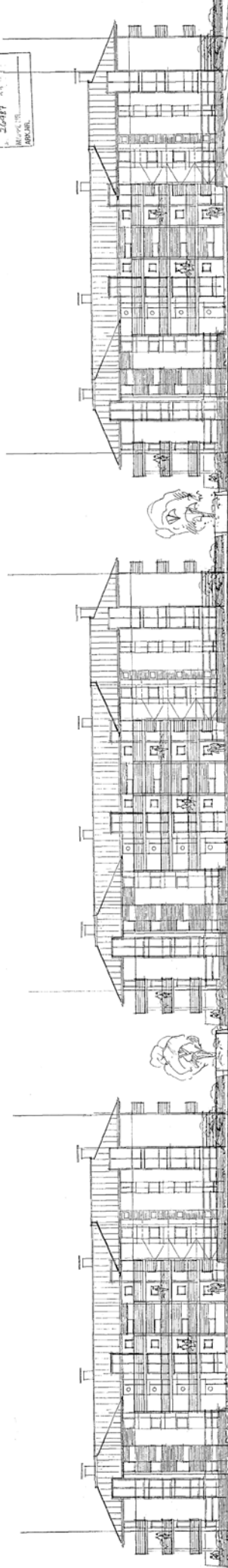
Styret i Sameiget Øvrevollen 3
Februar 2023

Første kjøping av bol. rev. utgående deler den 01.01.2011	Tegningsplan	
	Tegningsplan	
	>	"SOM BYGD" TEGNING
30.01.06	>	ARBEIDSTEGNING
	>	ANBUDESTEGNING
	>	ANMELDELSESTEGNING
	>	FORELØPIG TEGNING



REV.	REV. GJELDER	SIGN	DATO
294 – RAMSHAUGEN BYGGHERRE: RAMSHAUGEN EIENDOM AS Plan 3. etg. Blokk A			
SAKSBEHANDLER KOP	TEGNET	RH	MÅL
1:200	SAK NR	TEGN. NR	REV.
PROSJEKTERINGSGRUPPE A SANDBAKK & PETERSEN ARKITEKTER AS TELF 70 12 74 10 Fax 70 12 74 11 E-mail fimb@bygghuset.no			
B Dr. Ing. Steinar Trygstad AS Meier Wangs. 22 4003 ALTA TELF 15 96 70 Fax 15 96 70 E-mail fimb@bygghuset.no			
V Nordvest Miljø AS Postboks 100 6010 ALSTAD TELF 70 17 45 80 Fax 70 17 45 99			
VS Bravida Vest AS Leidsdølvegei 545 B - 6018 ALSTAD TELF 70 13 50 00 - Fax 70 13 50 10			
E HM Elektro AS Mohannesgt. 14 - 6000 LUNGEVÅG TELF 70 19 53 00 Fax 70 19 53 01			
PROSJEKTERINGSGRUPPE "SOM BYGD" TEGNING ARBEIDSTEGNING ANBUDSTEGNING ANMELDELSESTEGNING FORELØPIG TEGNING			
30.01.06			

ÅRSTEDT VORSTANDERE
2017
ÅRSTEDT
ÅRSTEDT
ÅRSTEDT



GADE 101 KÅ 101 GATE 101
101 KÅ 101 GATE 101
101 KÅ 101 GATE 101
101 KÅ 101 GATE 101
101 KÅ 101 GATE 101

D4

REV.	REV. GJELDER	SON	DATO
1	RAMSHAUGEN, BK3 og BK4		
2	TILTAKSHAVER: RAMSHAUGEN EIENDOM AS		
3	BK 4 - FASADE MOT NORD		
4	(SAMLEVEG A2)		
5	SAMLEVEG A2		
6	SAMLEVEG A2		
7	SAMLEVEG A2		
8	SAMLEVEG A2		
9	SAMLEVEG A2		
10	SAMLEVEG A2		
11	SAMLEVEG A2		
12	SAMLEVEG A2		
13	SAMLEVEG A2		
14	SAMLEVEG A2		
15	SAMLEVEG A2		
16	SAMLEVEG A2		
17	SAMLEVEG A2		
18	SAMLEVEG A2		
19	SAMLEVEG A2		
20	SAMLEVEG A2		
21	SAMLEVEG A2		
22	SAMLEVEG A2		
23	SAMLEVEG A2		
24	SAMLEVEG A2		
25	SAMLEVEG A2		
26	SAMLEVEG A2		
27	SAMLEVEG A2		
28	SAMLEVEG A2		
29	SAMLEVEG A2		
30	SAMLEVEG A2		
31	SAMLEVEG A2		
32	SAMLEVEG A2		
33	SAMLEVEG A2		
34	SAMLEVEG A2		
35	SAMLEVEG A2		
36	SAMLEVEG A2		
37	SAMLEVEG A2		
38	SAMLEVEG A2		
39	SAMLEVEG A2		
40	SAMLEVEG A2		
41	SAMLEVEG A2		
42	SAMLEVEG A2		
43	SAMLEVEG A2		
44	SAMLEVEG A2		
45	SAMLEVEG A2		
46	SAMLEVEG A2		
47	SAMLEVEG A2		
48	SAMLEVEG A2		
49	SAMLEVEG A2		
50	SAMLEVEG A2		
51	SAMLEVEG A2		
52	SAMLEVEG A2		
53	SAMLEVEG A2		
54	SAMLEVEG A2		
55	SAMLEVEG A2		
56	SAMLEVEG A2		
57	SAMLEVEG A2		
58	SAMLEVEG A2		
59	SAMLEVEG A2		
60	SAMLEVEG A2		
61	SAMLEVEG A2		
62	SAMLEVEG A2		
63	SAMLEVEG A2		
64	SAMLEVEG A2		
65	SAMLEVEG A2		
66	SAMLEVEG A2		
67	SAMLEVEG A2		
68	SAMLEVEG A2		
69	SAMLEVEG A2		
70	SAMLEVEG A2		
71	SAMLEVEG A2		
72	SAMLEVEG A2		
73	SAMLEVEG A2		
74	SAMLEVEG A2		
75	SAMLEVEG A2		
76	SAMLEVEG A2		
77	SAMLEVEG A2		
78	SAMLEVEG A2		
79	SAMLEVEG A2		
80	SAMLEVEG A2		
81	SAMLEVEG A2		
82	SAMLEVEG A2		
83	SAMLEVEG A2		
84	SAMLEVEG A2		
85	SAMLEVEG A2		
86	SAMLEVEG A2		
87	SAMLEVEG A2		
88	SAMLEVEG A2		
89	SAMLEVEG A2		
90	SAMLEVEG A2		
91	SAMLEVEG A2		
92	SAMLEVEG A2		
93	SAMLEVEG A2		
94	SAMLEVEG A2		
95	SAMLEVEG A2		
96	SAMLEVEG A2		
97	SAMLEVEG A2		
98	SAMLEVEG A2		
99	SAMLEVEG A2		
100	SAMLEVEG A2		



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Trygstad Bygg AS
Pb 9025 Vegsund

6023 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.
RMH/04/6851-21/ 36/9

Dato:
15.10.2009

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 07	Grunnkrets nr.: 0703
Adresse:	Gnr. 36 Bnr. 9 og 12	Ramdhaugen
Søknad av:	18.08.2000	
Tiltakets art:	Nybygg- 4 stk boligblokker	
Tiltakshaver:	Ramshaugen Eiendom AS	
Ansvarlig søker:	Sandbakk & Pettersen AS	
Byggetillatelse:	14.12.2000, HP.sak nr. 207/00	
Igangsettingstillatelse:	17.08.01	
Midlertidig brukstillatelse:	16.05.06 og 12.06.06 Blokk A	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, **blokk A og uteområdet inkl gangveg**. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen

Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Postadresse: Sentralbord
Serviceboks 21 Tlf 70 16 20 00
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse:

Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200
Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

**Gnr. 36 bnr. 167, 168, 169, 170 - Vedtak om gangveg og parkering -
Ramshaugen Eiendom AS - Øvrevollen 1, 3, 5 og 7**

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i>	ArkivsakID:	15/57	<i>Avgjøres av:</i>
Ole Andersen	JournalID:	2016041394	
<i>Tlf:</i> 70 16 26 28	Arkiv:	GBR - 36/167, GBR -	
<i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no		36/168, GBR - 36/169,	
		GBR - 36/170, GBR -	
		36/9, GBR - 36/12	

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 418/16	Dato: 14.06.2016
---------------------------	------------------

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 16.12.2015 godkjennes. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende parkering og gangveg. Protest fra nabo, gnr. 36 bnr. 167, tas ikke til følge.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

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

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

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

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 07	Grunnkrets nr.: 0703
Adresse:	Gnr. 36	Bnr. 167
Søknad av:	16.12.2015	
Tiltakets art:	Dispensasjon fra reguleringsplan vedr. gangveg og parkering	
Tiltakshaver:	Sameiet fellesarealet 36/166	

Ansvarlig søker:

Styret for sameiet "fellesarealet" v/Odd Roe-Skogen

For området gjelder reguleringsplan for Ramshaugen med bestemmelser, stadfestet 03.02.2000, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommene er i plansammenheng utlagt til boliger og fellesområde.

Fellesareal er ikke opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens §18-2.

Det foreligger naboprotest fra styreleder for gnr. 36 bnr. 167 (Øvrevollen 7). Protesten er fremmet innen lovlig frist iht plan- og bygningsloven og gjelder gangveg.

Vurderinger

Omfang:

Søknaden gjelder 30 m lang gangveg i forlengelsen av atkomstvegen fra øst, mellom Øvrevollen 5 og 7.

Søknaden gjelder også parkeringsplasser på fellesområdet Fo 1, den ene på nordsiden av atkomstvegen vis a vis nr.3 og den andre øst for nr.7.

Både gangvegen og parkeringsplassene er opparbeidet og det søkes i ettertid om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Planmessige forhold/dispensasjon - gangforbindelse

I reguleringsplanen er det inntegnet fortau langs atkomstveg A2 fra øst og fram til sørøstre hjørne av fellesområdet Fo 1. Det er ikke inntegnet annet fortau i forbindelse med atkomstvegen. Den oppbygde vegskulderen langs sørsiden av atkomstvegen er ikke å anse som fortau reguleringsmessig sett, og har heller ikke en bredde som gjør at det kan benevnes som et ordinært fortau.

Reguleringsplanen angir gangstiforbindelse over Fo 1 mellom A2 og gangveg FR1 nord for Fo 1. Traséen er ikke vist på reguleringsplanen, men er ment å ligge langs grensen mot BK 2.

Endring av plassering av gangstien ble sanksjonert 22.08.2006 av utbyggerne Ramshaugen Eiendom AS og Mostein Eiendom AS under følgende forutsetninger: Gangstien etableres i nord/sydretning like øst for trærne inn mot Øvrevollen 7 og bygges/bekostes av Ramshaugen Eiendom AS. Som motytelse for denne flytting av gangstien i forhold til opprinnelig plan for opparbeidelse av fellesområdet, skal Mostein Eiendom AS besørge og bekoste utvidelse av gangvegen mellom Øvrevollen 5 og 7, til en for kommunen akseptabel og brøyttbar bredde. I ettertid av dette protesterte styreleder i sameiet for Øvrevollen 5 mot gangsti øst for Øvrevollen 7. Denne traséen er siden forlatt og utvidet gangveg mellom Øvrevollen 5 og 7 er opparbeidet.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for å beholde den opparbeidede gangvegen mellom Øvrevollen 5 og 7 som erstatning for gangstien over Fo 1.

Søker hevder at den etablerte gangvegforbindelsen mellom Øvrevollen 5 og 7 framstår som en langt bedre løsning både med hensyn til forbindelse med Moa/Omsorgssenteret og særlig i forhold til persontrafikk til forretninger/bank m.v. i Spjelkavik sentrum og sørsiden av Brusdalsvegen. Forbindelse med FR 1 kan oppnås vest for BK 3 eller gjennom BK 2.

Behovet for fortau i området er minimalt med liten og ikke gjennomgående biltrafikk og redusert fartsgrense til 30 km/t. Det er tydeligvis heller ikke funnet påkrevet i den opprinnelige reguleringsplanen. Skulle en forlenge fortauets langs hele Fo 1 sin sørside, ville det nødvendigvis gjøre flere uhensiktsmessige fotgjengeroverganger og krysse parkeringsplass.

Vår vurdering:

Den etablerte gangforbindelsen mellom Øvrevollen 5 og 7 er etter vår mening en bedre løsning enn regulert gangsti over Fo 1. Det meste av gangtrafikken skjer til og fra områdene sør og vest for boligfeltet (Moa, omsorgsboliger, buss m.v.). Biltrafikk på atkomstvegen vest for fellesområdet/parkeringsplass er i begrenset omfang og med lav hastighet. Vi anser at det ikke er stor fare for fotgjengere. Gangvegen skal gi gode forbindelser mellom ulike områder, og gangvegen mellom nr.5 og nr.7 gir klart best tilknytning for de helt sentrale gangpunktene som buss, forretninger, omsorgsboliger m.m.

Når det gjelder vurdering av fordeler og ulemper kan en hevde at gangtrafikken mellom nr.5 og nr.7 gir noen ulemper for de som bor på bakkeplan, da de vil få fotgjengertrafikk forbi sine leiligheter. Fordelene ved å ha gangvegen er etter vår vurdering langt større da det sikrer god tilkomst til sentrale områder som folk flest har behov for å komme seg til.

Planmessige forhold/dispensasjon - parkeringsplasser:

I reguleringsplanen er fellesområdet Fo 1 avsatt til underjordisk parkering for BK 2, BK 3 og BK 4 i tillegg til gangsti.

Underjordisk parkering er ikke etablert. Det er i stedet etablert 10 parkeringsplasser i sørøstre hjørne av fellesområdet og vest for fortausavslutningen samt p-plasser øst for nr.7.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende parkeringsplasser. Søker skriver at parkeringsplassene sør på Fo 1 er svært hensiktsmessige og verdifulle. De blir i vesentlig grad brukt av beboerne og besøkende til Øvrevollen 3. De er også godt plassert for biler til hjemmesykepleie, vareleveranser, firmabiler o.l. Skulle man fjerne plassene ville man kun ha parkeringsmulighet langs vegen, noe som medfører trafikale problemer både for biltrafikk og fotgjengere. Opparbeiding av parkering under bakkenivå ville bli både svært kostbart og uhensiktsmessig.

Søker konkluderer med at de trafikale løsninger, som er etablert i området har fungert i 10 år, anses som trygge og hensiktsmessige. De forhold som er lagt til grunn i opprinnelig reguleringsplan er godt ivaretatt.

Vår vurdering:

I følge søker synes det som om at dagens parkeringssituasjon fungerer tilfredsstillende selv om parkering under terreng ikke er etablert. De befaringene vi har foretatt på dagtid tyder ikke på at den opparbeidede parkeringen for 10 biler sørøst på fellesområdet medfører spesielle ulemper. Vi har heller ingen innvendinger til parkering vest på fellesarealet ved nr.7. Vi mener det bør kunne gis dispensasjon fra krav til underjordisk parkering i fellesområdet.

Naboprotester:

Vedrørende gangtrafikken er dagens løsning der folk går i kjørebane eller på en smal vegskulder lite heldig. Dersom søknaden godkjennes, må folk gå som før, noe som betyr at søknaden er unødvendig. Veistubben mellom Øvrevollen 5 og 7 er bare 30 m lang og erstatter på ingen måte gangsti over fellesområdet. Regulert gangsti over fellesområdet vil gi en kraftig reduksjon av trafikken foran 1, 3, 5 og 7. Det medfører fordeler for beboerne i de fire berørte sameiene, og spesielt for beboere i 1. etasje i Øvrevollen 7. De blir sterkest berørt ved reguleringsendringen, og deres interesser må gå foran de som bor lengre unna og som ikke blir berørt.

Regler og praksis tilsier at søknaden bør avslås siden det er overvekt av ulemper. Endringen er unødvendig og det mangler reelle fordeler.

Forutsigbarheten forsvinner om det er lett å endre planene i etablerte områder. Salgsverdien på berørte leiligheter kan synke og påføre eierne uforskyldt økonomisk tap. Vegen mellom Øvrevollen 5 og 7 er viktig lokalveg for husene nærmest, og må derfor bestå som den er. Avslag på søknaden er derfor det eneste riktige.

Vår vurdering av protesten:

Protesten er selvmotsigende da gangforbindelsen ønskes beholdt for beboerne lengst vest, men skal ikke brukes av de som bor lengre borte fra gangvegen. Å håndtere en slik løsning synes vanskelig å gjennomføre i praksis.

Trafikk foran nr. 5 og nr.7 vil til en viss grad gi noen ulemper for beboerne på bakkeplan, men samlet sett er den omsøkte løsning god for hele Øvrevollenbebyggelsen. Biltrafikken til opparbeidede parkeringsplasser ved Fo 1 er liten og trafikken er relativt oversiktlig. Om denne delen av søknaden avslås vil det også gå på bekostning av nr.7 og de p-plasser som ligger ved denne blokka.

Så langt vi kan se tar protesten ikke opp denne problematikken, noe som tyder på ønske om å beholde disse p-plassene. Fra kommunens ståsted synes eksisterende løsning å være god for boligkomplekset på Øvrevollen og vi finner grunnlag for å innvilge søknaden.

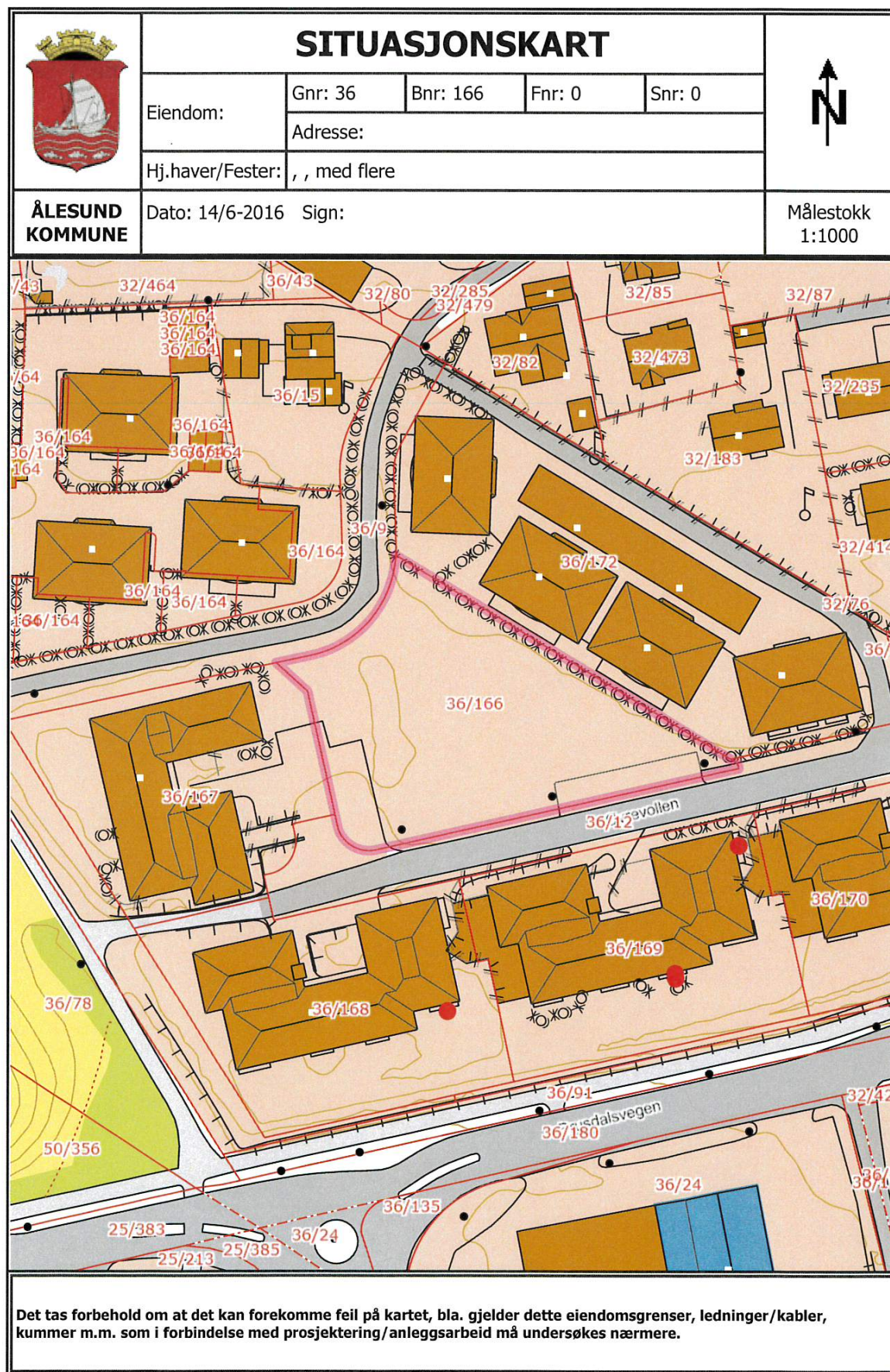
Konklusjon

Søknaden innvilges som omsøkt og det gis dispensasjon fra reguleringsplanen.

Lars Roger Lundanes
konst. plan og bygningssjef

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.





Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 34

Adresse: Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND

Annen info:



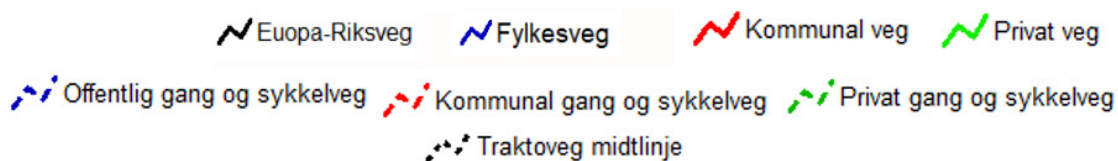
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 34

Adresse: Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND

Annen info:



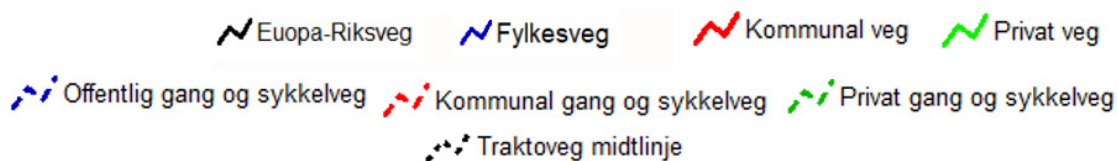
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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	

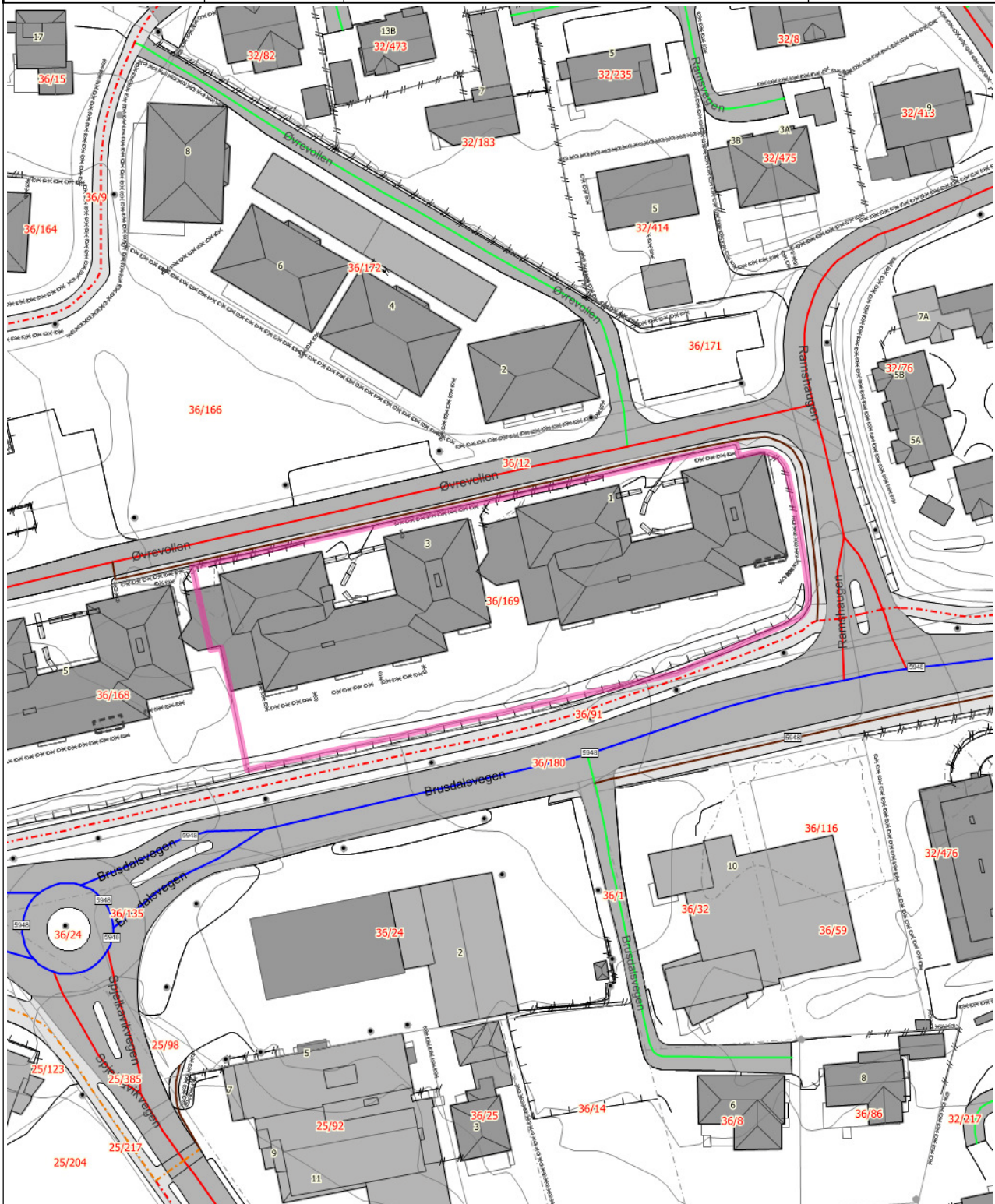


Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 169	Fnr: 0	Snr: 34
----------	---------	----------	--------	---------

Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.
----------	--



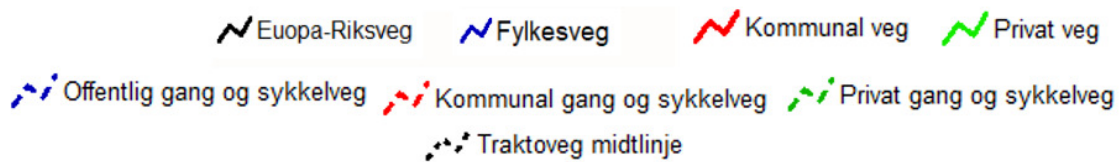
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Fortau	 Gangveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
▪ Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	Trafikkø
 Gang- og sykkelveg	 Veg	

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

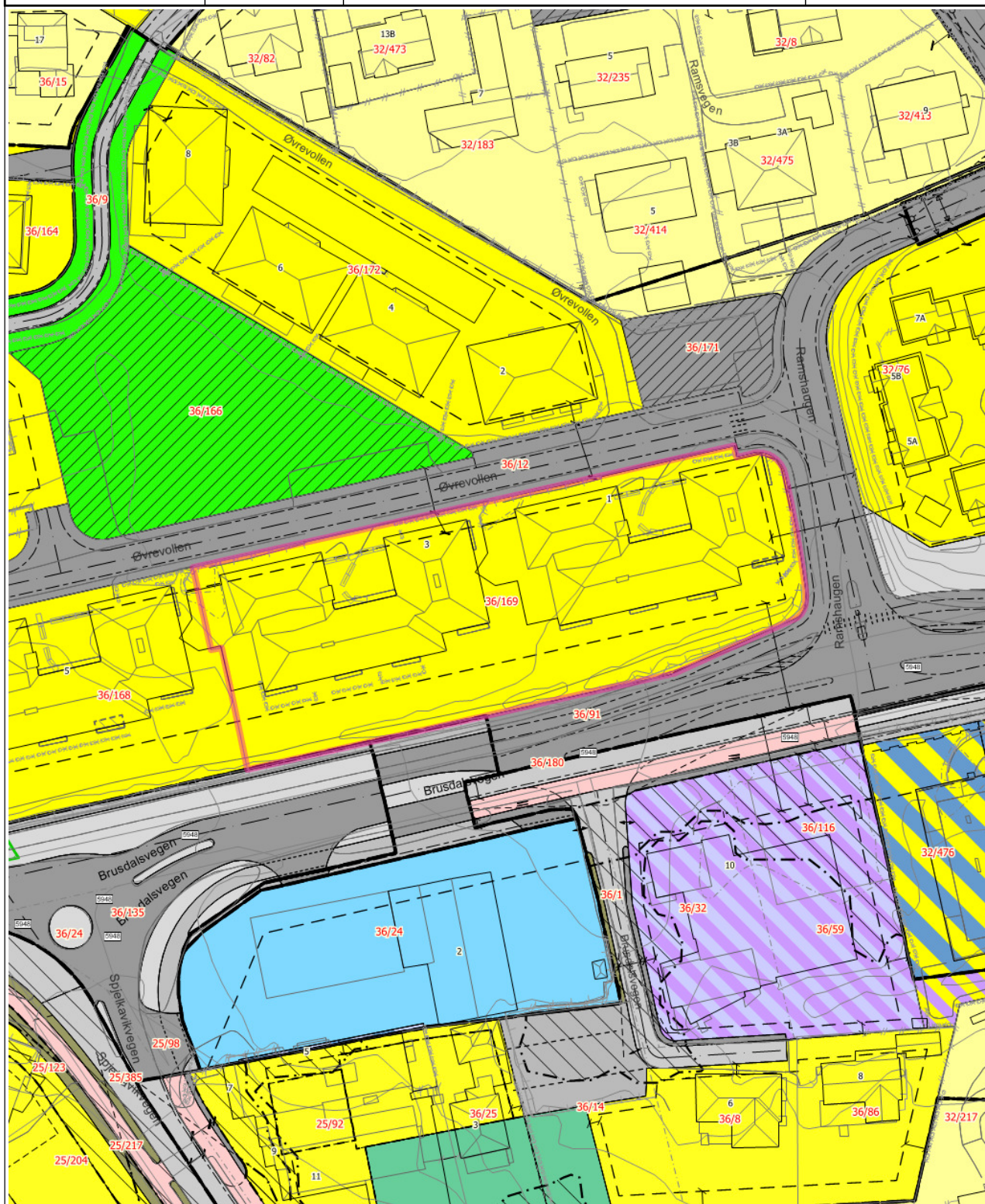
Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 34

Adresse: Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Voll
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningsskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpStøyGrense
RpBestemmelseGrense	RpRegulertHøyde	Stengning av avkjørsel
Avkjørsel	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt	Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Bensinstasjon	Kjøreveg	Gate m/fortau
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Privat veg	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass
Felles lekeareal	Bolig/Kontor	Forretning/Kontor
Bestemmelsesområde	Frisikt	Rød sone iht. T-1442
Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Boligbebyggelse, blokker	Lekeplass	Kombinert bolig og kontor
Kombinert forretning og kontor	Veg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekrør  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende 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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Ålesund kommune

Kommunedelplan

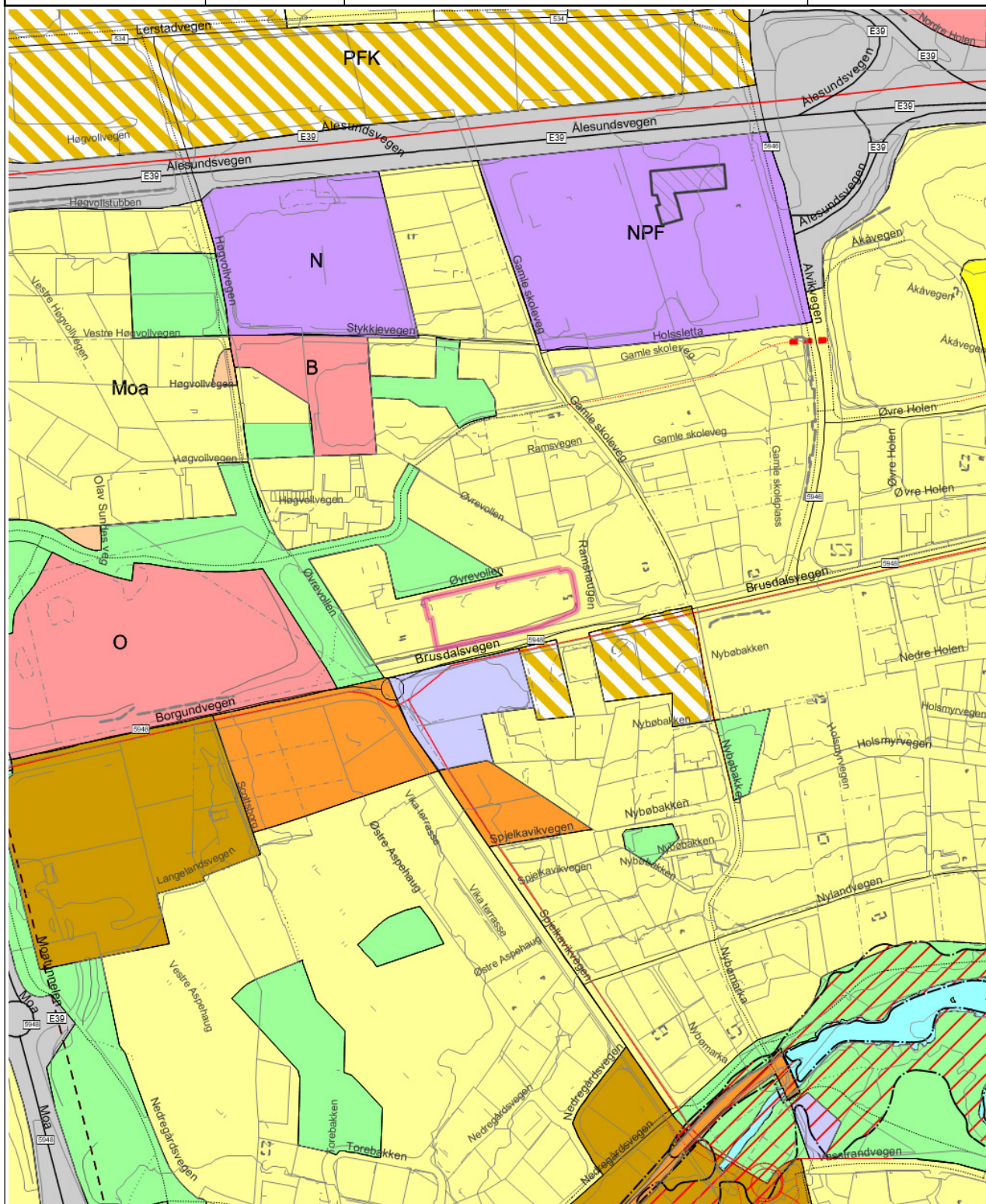
Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 34

Adresse: Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND

Annen info:



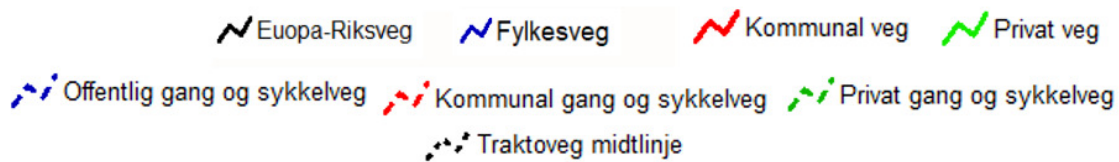
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 Skjerm	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Samferdsel tiltak	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Fremtidig
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - Bro mv. - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende
 Forretninger - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende
 Andre typer anlegg - Nåværende	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Veg - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 Naturområde - Nåværende	

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

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	36	169	0	34
------------------------	----	-----	---	----

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

Berørte datasett (15)

[Tettsteder 2025](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Løsmasser](#)

[Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Nedbørfelt til hav](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for kvikkleireskred](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Dyrkbar jord](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

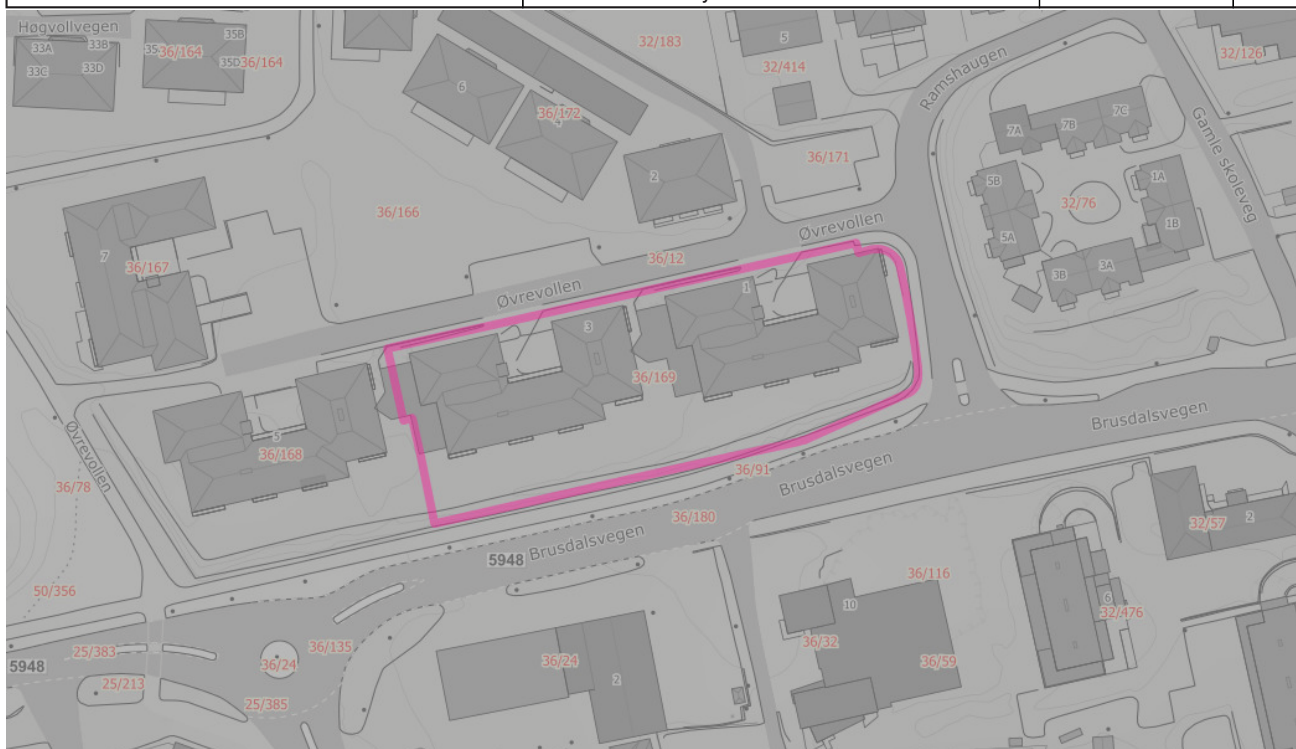
[Vassdragsområde](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Stormflo og havnivå](#)

Befolkning

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



Tettsted

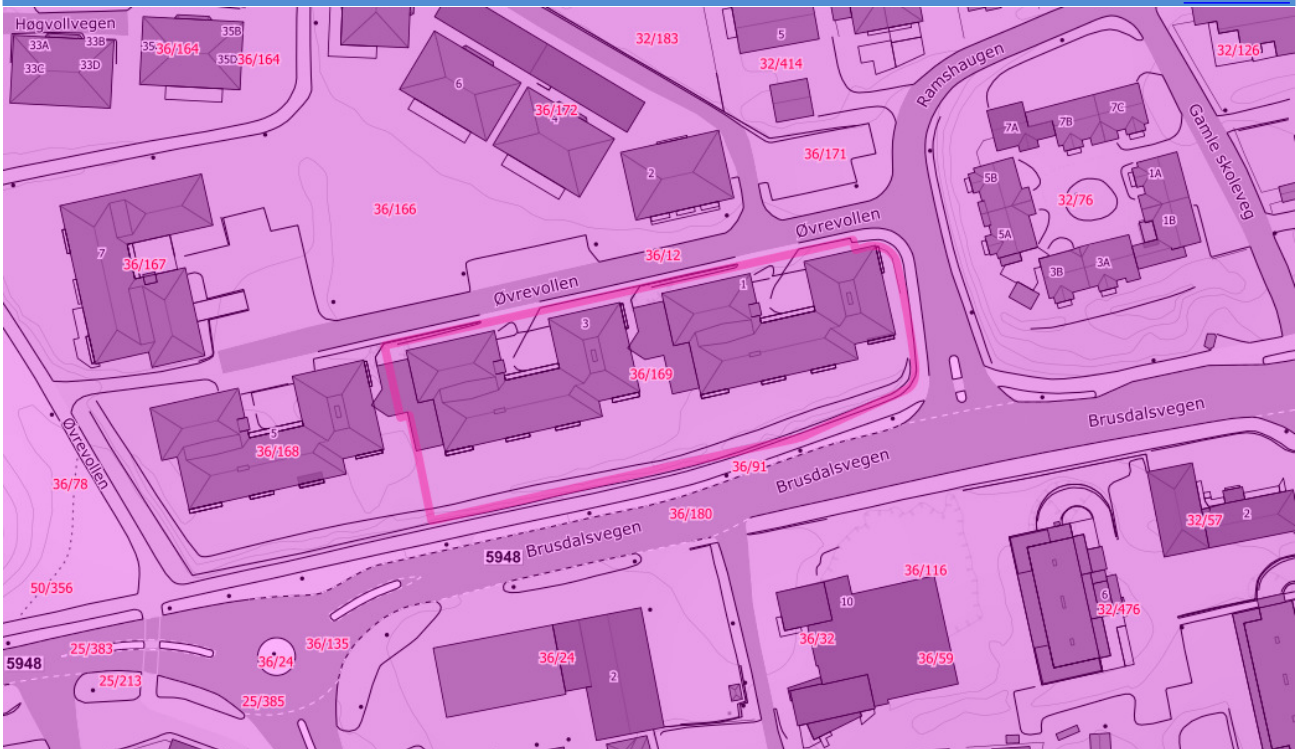
Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		4086.36m ²

Temadata - Fjernvarme

Link til kart

Temadata - Fjernvarme

Link til kart

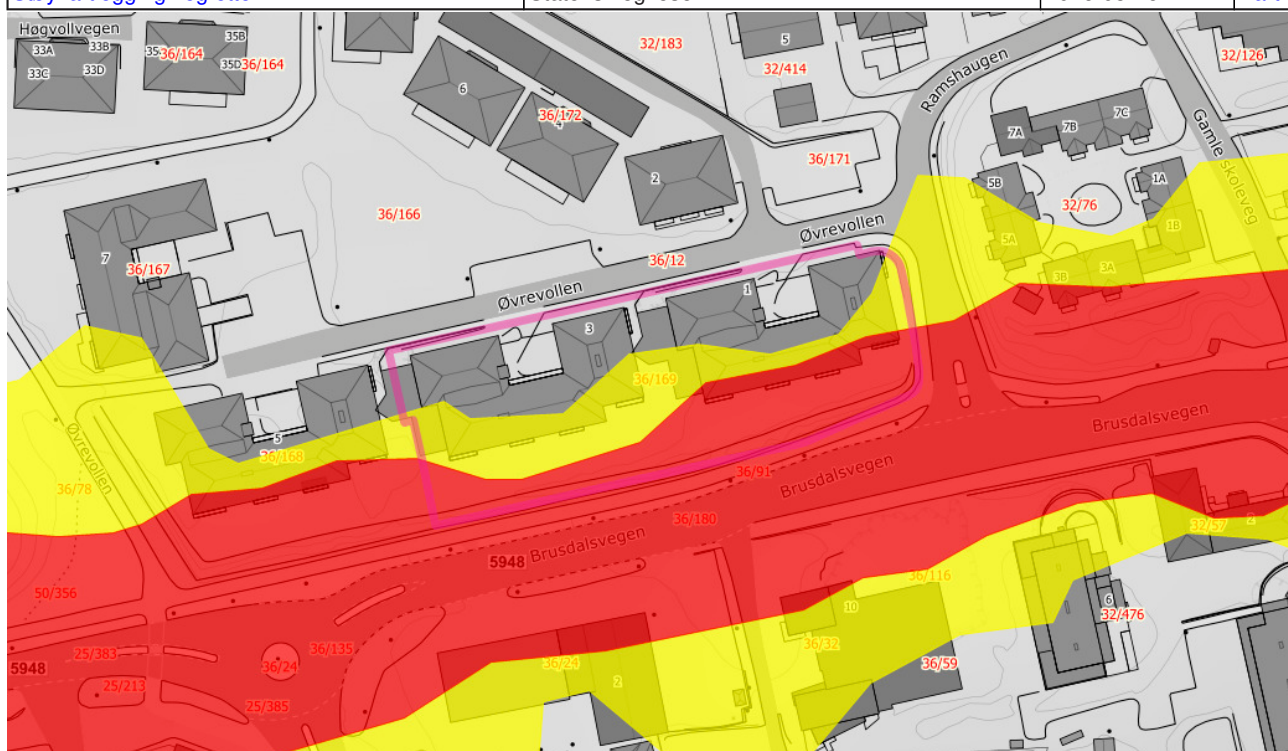


 Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		4086.36m ²

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-05-26	Kart



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)	■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)
--	---

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		1266m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		1124.61m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Geologi

Radon aktsomhet - Moderat til lav Radon aktsomhet - Usikker

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		3777.32m ²
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		309.03m ²

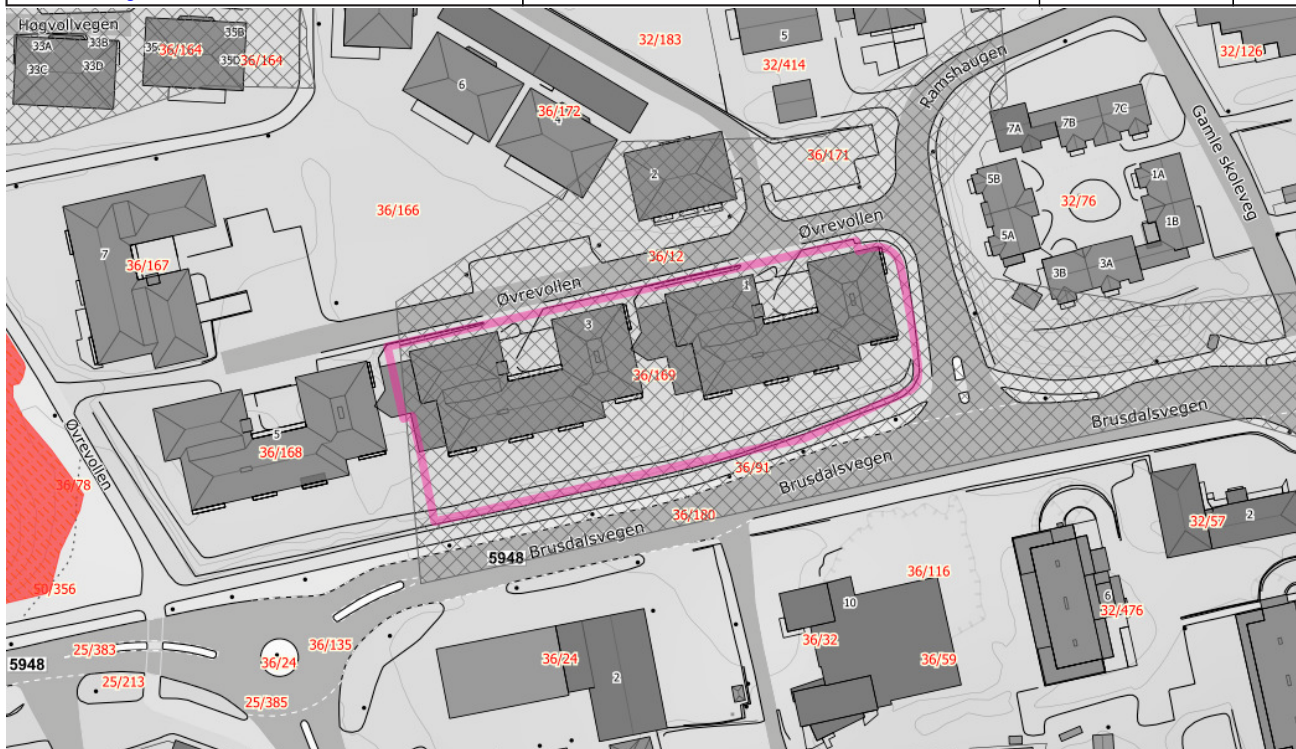
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy
------------------------------	-----------------------

Radon aktsomhet - Høy

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Dyrkbar jord	Geovekst	2025-09-16	Kart
			Kart
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Norsk institutt for bioøkonomi	2021-01-20	Kart



Vernskog



Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		4060.66m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008

Mindre god jordkvalitet

Barblanding

Ikke tresatt

Dyrkbar jord i nasjonalpark

Svært god jordkvalitet

Grandominert

Blanding

Ikke beregnet

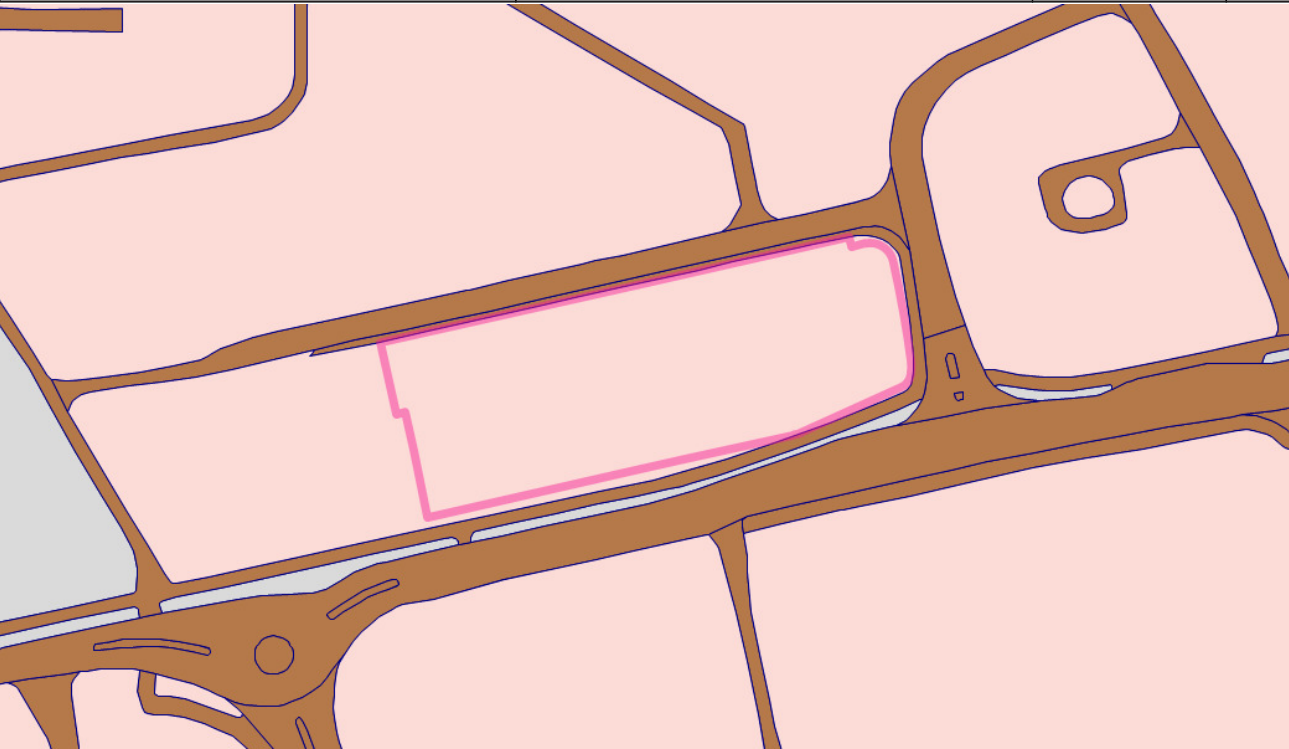
Dyrkbar jord i naturreservat

God jordkvalitet

Furudominert

Lauvdominert

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd

Samferdsel

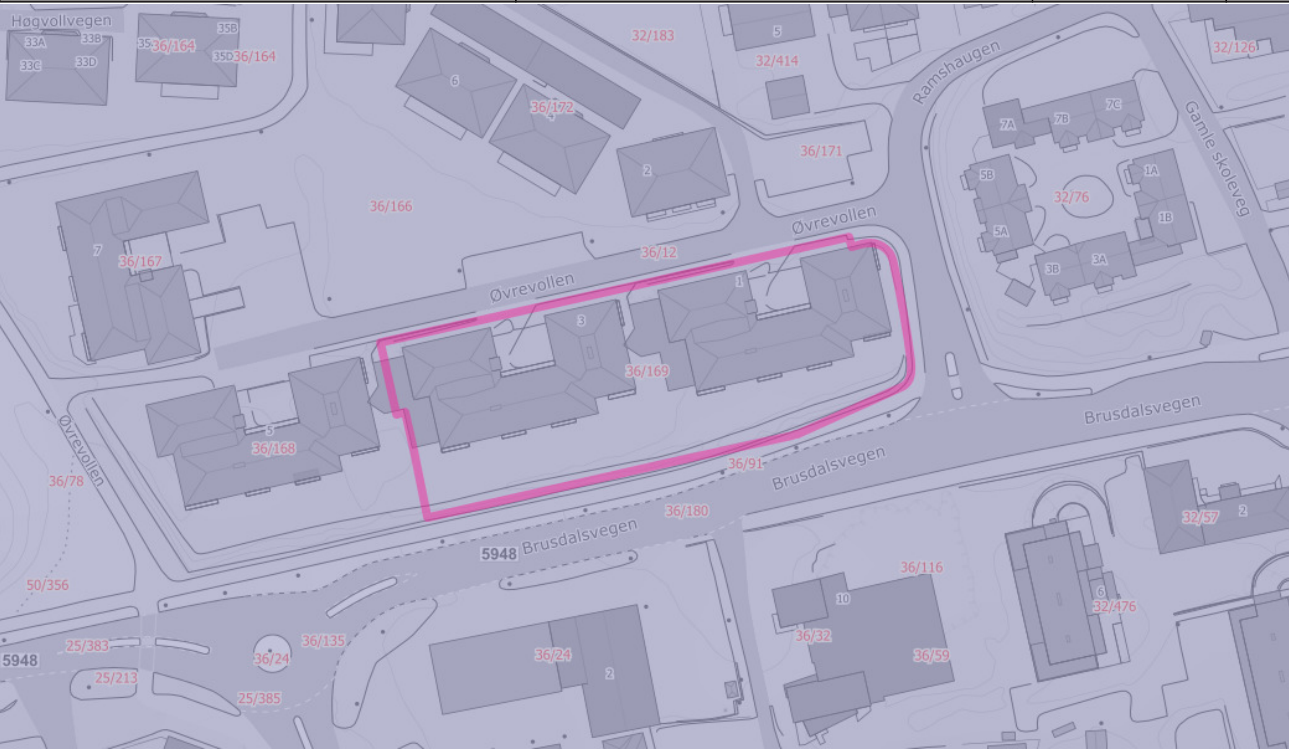
Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		4086.36m ²

Tema uten treff:

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

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



 Kystlandskap

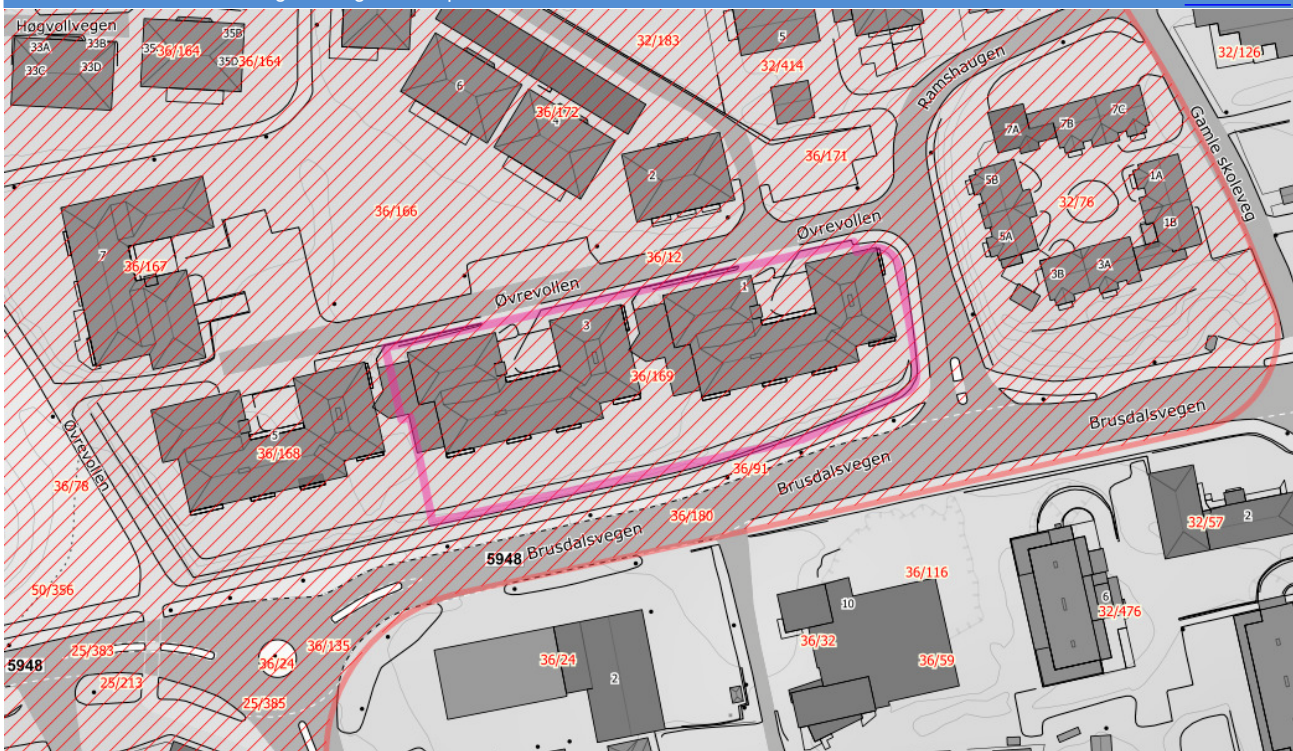
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		4086.36m ²

Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap



 Sone 2 - Boligfortetting i
randsonene

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		4086.36m ²

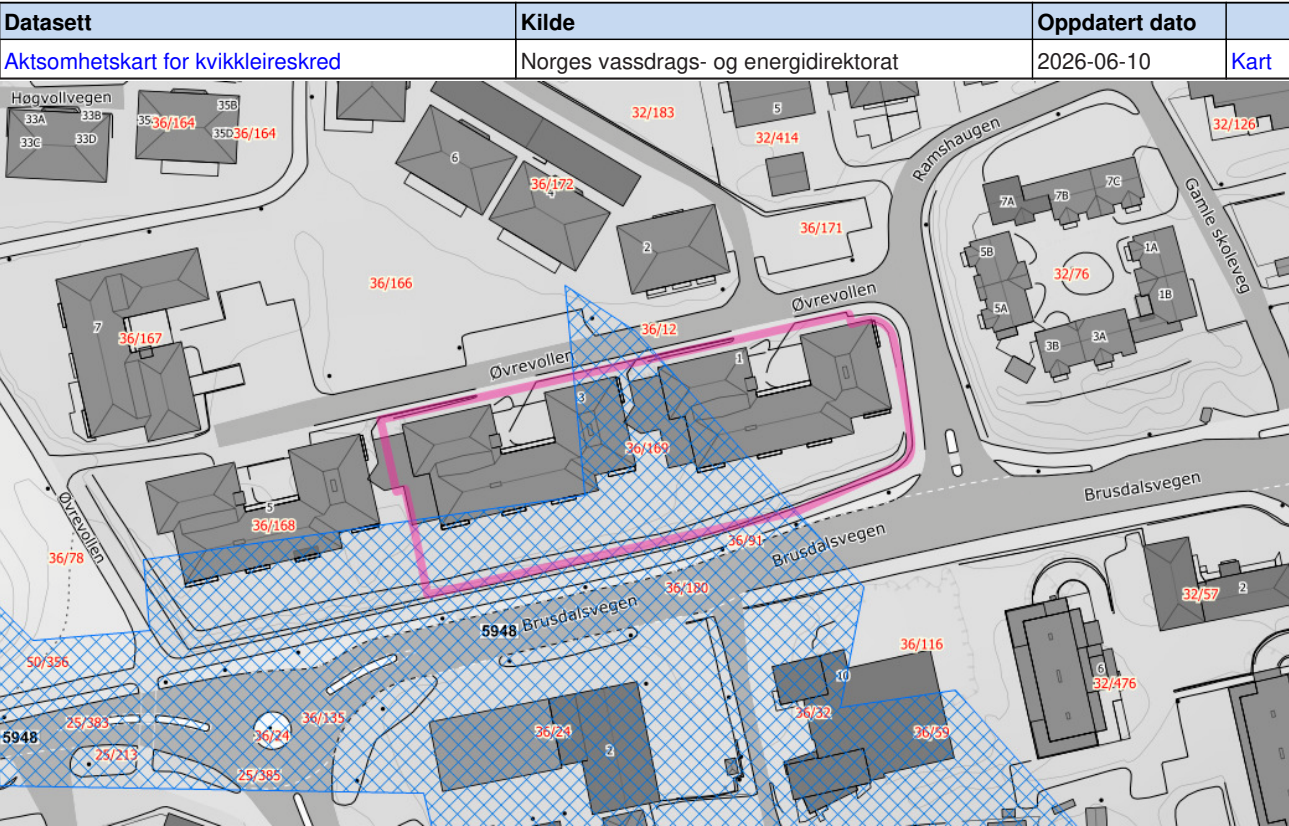
Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærssenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærssenter

Bydels-/nærsenter



 KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		1753.54m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning
Skredhendelse - Jordskred
Skredhendelse - Snøskred
Skredhendelse - Ikke angitt
Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall
Skredhendelse - Leirskred
Skredhendelse - Undervannskred
Kvikkleire - Risikoklasse 5
Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Steinskred
Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 1

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	36	169	0	0	1	4086.36m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer					2	1986.77m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	4086.36m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504443	Reg.plan for RAMSHAUGEN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		4086.32m ²	
1504319	Spjelkavik del 1, reg.plan m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		0.01m ²	
1504411	Moaoområdet, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		0.03m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Konsentrert småhusbebyggelse						4085.90m ²
Gang-/sykkelvei						0.03m ²
Gate med fortau						0.42m ²

Datasett uten treff/status ukjent (57)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurensset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmiteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låsettingsplasser
Reindrift - Reindrifftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Aktsomhetskart for snøskred	Steinsprang - aktsomhetsområder
Tilgjengelighet	

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



Adresse

Øvrevollen 1, 6018 ÅLESUND

Dato for energimerking

06.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-327834

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19994260

Gårdsnummer

36

Bruksnummer

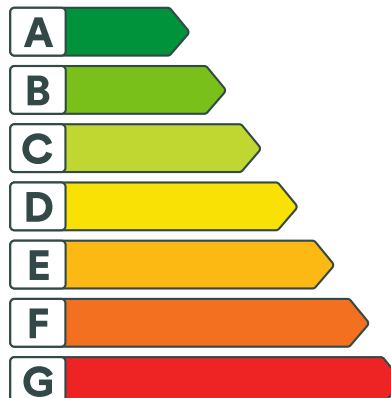
169

Seksjonsnummer

34

Bruksenhetsnummer

H0204



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

2003

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk 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

76,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

74,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 409 kWh



Øvrevollen 1, 6018 ÅLESUND



Detaljering

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



Øvrevollen 1, 6018 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



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.

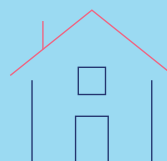
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0147/26

Adresse: Øvrevollen 1, 6018 ÅLESUND, gnr. 36, bnr. 169 og
166, snr. 34 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.08.2026

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 budgivning. 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/