

Øvrevollen 1

ÅLESUND | MOA

notar



Prisantydning Kr 3 600 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 66/87 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Øvrevollen 1

Lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv hjørnebeliggenhet i byggets toppetasje
| Parkering | Bod | Heis

Adresse	Øvrevollen 1 6018 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 600 000,-
Omkostninger	Kr 102 990,-
Totalpris	Kr 3 702 990,-
Fellesutgifter	Kr 3 585,-
BRA-i/BRA Total	66/87 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2006
Soverom	1
Etasje	4

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Øvrevollen 1 – En lys og tiltalende selveierleilighet med attraktiv hjørnebeliggenhet i toppetasjen. Leiligheten har enkel adkomst og ligger sentralt til på populære Moa.

Leiligheten byr på en god planløsning med entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom og bod. Fra stuen er det utgang til en sørvendt, innglasset balkong som byr på gode solforhold og samtidig gir god skjerming mot vind.

Det er parkering i felles parkeringskjeller, samt gode gjesteparkeringer på sameiets tomt. Leiligheten disponerer i tillegg en praktisk bod i parkeringskjelleren, med gode oppbevaringsmuligheter.

Beliggenheten kan knapt være bedre. På Øvrevollen bor du i et rolig sameie, samtidig som du har gangavstand til et bredt utvalg av servicefasiliteter.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	139

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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. Øvrevollen 1 er den første blokken på venstre side. Leiligheten ligger i 4. 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

2-0032/26

SELGER

Ragnhild Slinning Hammer
Harald Rolf Slinning

MATRIKSEL

Gårdsnummer 36, bruksnummer 169, seksjonsnummer 44, ,
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 3 med orgnr.: 989308386 i Ålesund
kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

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

etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 4.086 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat tomt som er opparbeidet med fellesareal/
parkeringsplass, og parkeringshus under blokken, med nedkjøring fra østsiden. Plen/beplantning på fellesareal utenfor blokkene, og asfalterte parkeringsplasser/
gangveier. Lett adkomst fra hovedvei og inn til parkering utenfor blokkene. Utsikt mot Emblemsfjellet og Sunnmørsfjellene fra leiligheten.

SOLFORHOLD

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

SAMEIEBRØK

13/397

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.02.2026. utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

2006

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Blokken antas fundamentert med betongsåler på fjellgrunn/leire. Yttervegger av bindingsverk og stålsøylekonstruksjon som er mursteinsforblandet/dels kledd med steni fasadeplater. Støpte grunnmurer i garasjeanlegg. Yttertak-konstruksjon på blokken med støpt dekke/tresperrer/taktro. Yttertaket er båndtekket. Vinduer

med 2-lags energiglass og karmner i vedlikeholdsfritt materiale. Eikebrett på vindusposter. Brann og lydklassifisert ytterdør. Balkongdør med 2-lags energiglass og karmner i vedlikeholdsfritt materiale. Innglasset flislagt balkong, med glassrekkverk under innglassing. Innglassing har 2 åpningsvinduer. Sluk i flislagt dekke. Konstruksjonen kan ikke forventes å være 100 % tett.

BOD

Bod på nærmere 6 m2 med støpt gulv og himling. Vegger med betong og gips. Opplagt lys og strøm. B-30 brannklassifisert dør.

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

BILOPPSTILLINGSPLASS

Biloppstillingsplass på 14 m2.

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

TOMTEFORHOLD

Flat tomt som er opparbeidet med fellesareal/ parkeringsplass, og parkeringshus under blokken, med nedkjøring fra østsiden. Plen/beplantning på fellesareal utenfor blokkene, og asfalterte parkeringsplasser/ gangveier. Lett adkomst fra hovedvei og inn til parkering utenfor blokkene. Utsikt mot Emblemsfjellet og Sunnmørsfjellene fra leiligheten.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Andre utvendige forhold

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 12.03.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja.

Avdødes navn: Arna Johanne Slinning.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Hjemmelshavers navn: Harald Rolf Slinning

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Tilleggskommentar: 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.

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.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENDE 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 reivika Industriveg 2-4, gbnr. 51/350 med planid 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 planid 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.

BEBYGGELSESPAN

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 17.02.2026.

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 17.02.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 17.02.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata - Tettsted
Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Fjernvarme
Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Vassdrag Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire

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

Til oppvarming har leiligheten vannbåren fjernvarme med monterte radiatorer og gulvvarme på bad.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

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

PARKERINGSFORHOLD

Tilhørende parkeringsplass i byggets felles parkeringskjeller.

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 UMLEIE

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 for nybygg/boligblokk (Blokk B) datert 02.11.2005. Ferdigattest følger vedlagt i prospekt. Det foreligger byggemeldte tegninger fra byggets opprinnelse datert 23.02.2000, som stemmer med dagens planløsning.

INNGLASSING AV BALKONG

Balkongen ble innglasset i 2024 i regi av H-fasader. Det ble sendt inn søknad om tiltaket den 22.08.2024, og kommunen utstedte vedtak med godkjenning den 18.02.2025. Vedtaket omfatter dispensasjon fra byggegrense mot vei samt ett-trinnsøknad om innglassing av balkong. Tiltaket ble godkjent i henhold til tegninger datert 26.06.2024, som samsvarer med dagens utførelse. Vedtak og tegninger følger vedlagt i prospektet.

PARKERING OG GANGVEG VED 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.

LOVLIGHET

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltakene knyttet til innglassing av balkong

og parkering og gangveg.

I henhold til vedtakene skal disse tiltakene ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det betyr at plan- og bygningslovens formelle forutsetninger for lovlig bruk ikke kan dokumenteres, og tiltakene er per i dag ulovlig tatt i bruk.

Kommunen kan kreve at ferdigattest omsøkes, og har myndighet til å følge opp ulovlige tiltak etter gjeldende regelverk. Det presiseres at det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter. Mulige reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan være, pålegg om retting, forelegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving eller tilbakeføring.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdene over.

Når det gjelder innglassingen av balkongen, ble det 12.03.2026 sendt e-post til ansvarlig søker med forespørsel om innsending av søknad om ferdigattest til Ålesund kommune. For nærmere informasjon kan interessenter kontakte meglerforetaket.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010. Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasje over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod. Fra stue er det utgang til sør og østvendt balkong på ca. 15 m². Balkongen er innglasset.

Tilhørende leiligheten er det bod på ca. 6 m² og biloppstillingsplass på ca. 14 m² i byggets felles

parkeringskjeller.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

INNVEDIG

Gulvflater med parkett. Veggoverflater med malte flater/strie. Himlinger med malte flater. Profilhimling på badet. Støpt etasjeskiller. Hvite formpressede innerdører. Skyvedørsgarderobere i leiligheten.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Dusjhjørne og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med eikefargede takhøye profilerte fronter.

Malt strie på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Fullintegrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Fordelere med rør i rør opplegg i himling bad. Noe kobbervannrør.
- Stoppekran i profilhimling på badet.
- Avløpsrør av stål/plast.
- Leiligheten har mekanisk avtrekk fra takventiler bad og bod. For øvrig naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegger.
- Vannbåren fjernvarme med monterte radiatorer.
- Gulvvarme på badet.
- El-skap med automatsikringer.

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

- Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVEDIG

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

Innvendig - Overflater

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på parkett kjøkken og entre/gang.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i stuen.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entre/gang og kjøkken over en lengde på ca 2 m.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Våtrom - 4. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er målt ok fall ved sluk i dusjhjørne, videre er det målt ca. 22 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Våtrom - 4. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom - 4. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

- Det er påvist skader på innredning.

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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Fullintegrert kjøll/ fryseskapp og oppvaskmaskin, samt integrert stekeovn og micro.

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: 66 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 87 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 66 m² Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom og bod.

BRA-b: 15 m² Sør og østvendt balkong på ca. 15 m².

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod i parkeringskjeller på ca. 6 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

Biloppstillingsplass på 14 m². Ikke målbart areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Boligbygg med flere boenheter:

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

Innglassing av balkong.

Bod:

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

Biloppstillingsplass:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 600 000,-

VERDITAKST

Kr 3 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 428,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 585,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Driftskostnader

Heis, alarmsentral

Brøyting

Renhold fellesareal

Kommunale avgifter

Strøm i fellesområde

Fjernvarme

Vaktmester

Kabel TV/Bredbånd

Repersjoner og vedlikehold

Revisjonsjonorar

Regnskapshonorar

Felles byggforsikring

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 879 756,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 519 024,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens

boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:
Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 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:

Andel i realsameie:

2006/238208-2/200 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
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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2006/210610-1/200 26.04.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 44

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 13/397

2020/804482-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 20

2024/887180-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 20

2025/27870-1/200 09.01.2025 21:00

SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER

Endret fra: KNR: 1504 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 20

Endret fra: KNR: 1507 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 20

Endret fra: KNR: 1508 GNR: 36 BNR: 170 FNR: 0 SNR: 20 SNR:

44

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 13/794

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

10.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Protector

POLISENUMMER

4073048-11

OM SAMEIET

Det er fusjon mellom Sameiet Øvrevollen 1, org.nr.: 990 160 104 og Sameiet Øvrevollen 3, org.nr.: 989 308 386 hvor Sameiet Øvrevollen 3 er det overtakende sameiet som navneendres til Sameiet Øvrevollen 1 og 3.

Sameiet omfatter eiendommen (24 seksjoner): Gnr. 36, bnr. 170, adr. Øvrevollen 1, 6018 i Ålesund og eiendommen (24 seksjoner): Gnr. 36, bnr. 169, adr. Øvrevollen 3, 6018 i Ålesund. Stiftelsesdato: 25.04.2005 og fusjonert xx.xx.202x. 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).

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har pr. 06.03.2026 ingen felles lån/gjeld.

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

ANDEL FORMUE

Kr. 40 170,- pr. 31.12.2025

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 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).

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 karmen, listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, membran og sluk
- Vegg-, gulv-, og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap 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 tvangsfullbyrdsloven (sml. §§ 38 og 39 i

eierseksjonsloven).

UTDAG FRA SAMEIETS ORDENSREGLER

- 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.

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

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det må påberegnes noe dugnadsarbeid.

Alle har felles ansvar for å holde bossrommet ryddig.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Flere bilder samt virtuell visning av boligen finner man på finn.no.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

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 førsthåndskunnskap 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

03.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningsfagkyndig 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 kjøper 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.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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.

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 lengre 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



Ørevollen 1

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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.



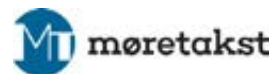
Vedlegg

ØVREVOLLEN 1

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Sameiets ordensregler
- Byggemeldte tegninger boligblokk
- Ferdigattest boligblokk
- Tegninger og plan for innglassering av balkong
- Vedtak innglassering av balkong
- 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. 44

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

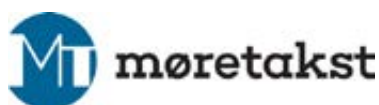
Oppdragsnr.: 18657-1878

Eiendomsverdi ref nr: PY1072

Foretak: Sunnmørstakst AS

Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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.

Sunnmørstakst AS

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

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

paul@moretakst.no

Paul Magne Honningdal

Rapportansvarlig

952 08 827



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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
- løssøre 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken antas fundamentert med betongsåler på fjellgrunn/leire. Yttervegger av bindingsverk og stålsøylekonstruksjon som er mursteinsforblendet/dels kledd med steni fasadeplater. Støp te grunnmur i garasjeanlegg. Yttertak-konstruksjon på blokken med støpt dekke/tresperrer/taktro. Yttertaket er båndtekket. Vinduer med 2-lags energiglass og karmen i vedlikeholdsfritt materiale. Eikebrett på vinduspuster. Brann og lydklassifisert ytterdør. Balkongdør med 2-lags energiglass og karmen i vedlikeholdsfritt materiale. Innglasset flislagt balkong, med glassrekkverk under innglassing. Innglassing har 2 åpningsvinduer. Sluk i flislagt dekke. Konstruksjonen kan ikke forventes å være 100 % tett.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett. Veggoverflater med malte flater/strie. Himlinger med malte flater. Profilhimling på badet. Støpt etasjeskiller. Hvite formpressede innerdører. Skyvedørsgarderober i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Dusjhjørne og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med eikefargede takhøye profilerte fronter. Malt strie på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskum. Fullintegrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelere med rør i rør opplegg i himling bad. Noe kobbervannrør. Stoppekran i profilhimling på badet. Avløpsrør av stål/plast. Leiligheten har mekanisk avtrekk fra takventiler bad og bod. For øvrig naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegger. Vannbåren fjernvarme med monterte radiatorer. Gulvvarme på badet. El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomt som er opparbeidet med fellesareal/parkeringsplass, og parkeringshus under blokken, med nedkjøring fra østsiden. Plen/beplantning på fellesareal utenfor blokkene, og asfalterte parkeringsplasser/gangveier. Lett adkomst fra hovedvei og inn til parkering utenfor blokkene. Utsikt mot Emblemsfjellet og

Sunnmørsfjellene fra leiligheten.

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

[Gå til side](#)

Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

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
- Innglassing av balkong.

Bod

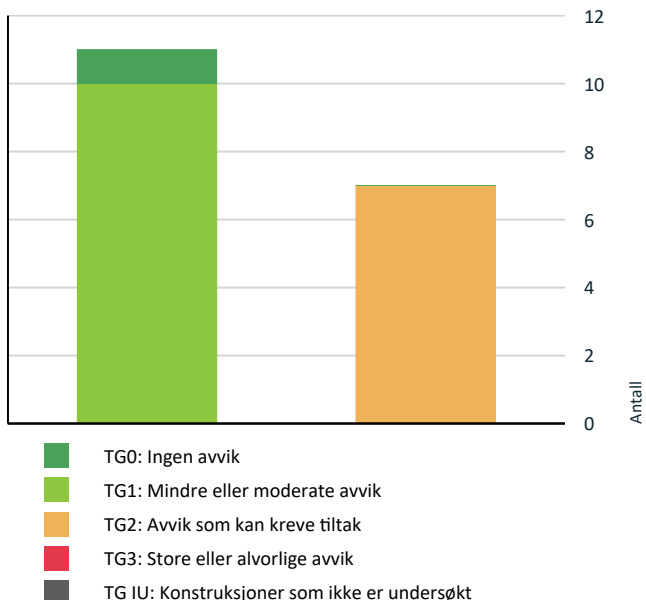
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Biloppstillingsplass

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2006

Anvendelse

Selveierleilighet

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 2-lags energiglass og karmen i vedlikeholdsfritt materiale. Eikebrett på vindusposter.

TG 1 Dører

Kommentar

Brann og lydklassifisert ytterdør. Balkongdør med 2-lags energiglass og karmen i vedlikeholdsfritt materiale.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Innglasset flislagt balkong, med glassrekkverk under innglassing. Innglassing har 2 åpningsvinduer. Sluk i flislagt dekke. Konstruksjonen kan ikke forventes å være 100 % tett.



Innglassing.



Sluk i flislagt dekke.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Kommentar

Angående sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvflater med parkett.
Veggoverflater med malte flater/strie.
Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på parkett kjøkken og entre/gang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe overflatebehandling må påregnes på parkett.



Slitt parkett kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpt etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i stuen.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entre/gang og kjøkken over en lengde på ca 2 m.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Kommentar

Hvite formpressede innerdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Kommentar

Skyvedørsgarderober i leiligheten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flis på vegger. Profilhimling.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ok fall ved sluk i dusjhjørne, videre er det målt ca. 22 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

Anbefaler å fuge med silikon langs terskel da det er kun et par mm som mangler på godkjent høydeforskjell.

Tilstandsrapport



Anbefaler å fuge med silikon langs terskel.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk, og ukjent utførelse på membran/tettesjikt. Synlig slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk, og synlig slukmansjett.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Dusjhjørne og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lokal utbedring må utføres.

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasje kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader. Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsikket vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktøler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Tilstandsrapport



Noe slitasje på frontdør servantinnredning.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk fra takventil. Styres fra kjøkkenventilator.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med eikefargede takhøye profilerte fronter. Malt strie på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Fullintegert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Keramisk platetopp.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning med eikefargede takhøye profilerte fronter

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

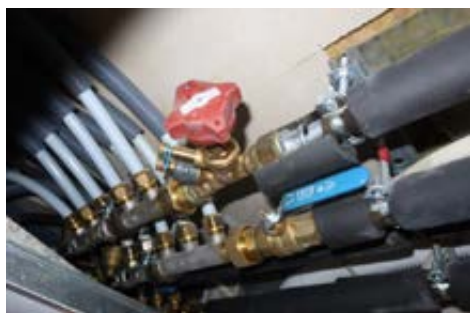
Fordelere med rør i rør opplegg i himling bad. Noe kobbervannrør. Stoppekran i profilhimling på badet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelere med rør i rør opplegg i himling bad

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av stål/plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra takventiler bad og bod. For øvrig naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

Tilstand Vannbåren varme

Kommentar

Vannbåren fjernvarme med monterte radiatorer. Gulvvarme på badet.

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.

Kommentar

El-skap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006 Nytt el-anlegg byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer



Kursfortegnelse

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Brannslukningsapparatet er fra byggeår.

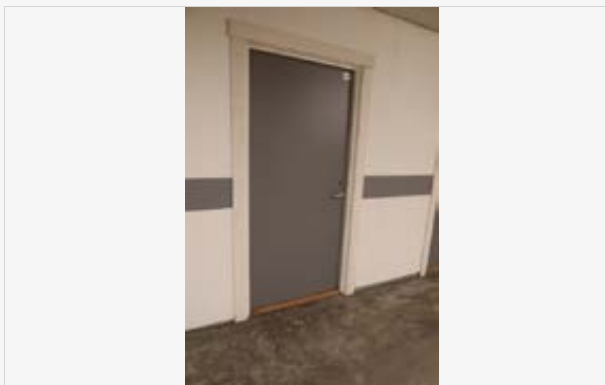
Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2006

Kommentar**Standard**

Normal standard på boden utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

BBod på nærmere 6 m2 med støpt gulv og himling. Vegger med betong og gips. Opplagt lys og strøm. B-30 brannklassifisert dør.

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

Biloppstillingsplass

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass

Byggeår

2006

Kommentar**Standard**

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

Biloppstillingsplass på 14 m2.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod, Innglasset balkong

Andre bygg: Bod, Biloppstillingsplass

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

3700000

Sammenlignbare salg

EIENDOM		SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1	Øvrevollen 3 ,6018 ÅLESUND 68 m ² 2005	1 sov	12-05-2025	3 600 000	3 620 000	3 620 000	53 235
2	Øvrevollen 3 ,6018 ÅLESUND 64 m ² 2005	1 sov	20-08-2024	3 500 000	3 450 000	3 450 000	51 493
3	Øvrevollen 5 ,6018 ÅLESUND 77 m ² 2003	2 sov	03-09-2025	4 100 000	4 100 000	4 100 000	51 250
4	Øvrevollen 5 ,6018 ÅLESUND 65 m ² 2003	1 sov	14-05-2024	3 400 000	3 400 000	3 400 000	50 000
5	Øvrevollen 5 ,6018 ÅLESUND 63 m ² 2005	1 sov	17-09-2024	3 300 000	3 300 000	3 300 000	50 000
6	Øvrevollen 3 ,6018 ÅLESUND 64 m ² 2005	1 sov	04-07-2024	3 190 000	3 200 000	3 200 000	47 059
7	Øvrevollen 1 ,6018 ÅLESUND 67 m ² 2006	1 sov	25-10-2024	3 200 000	3 050 000	3 050 000	45 522
8	Øvrevollen 3 ,6018 ÅLESUND 90 m ² 2005	2 sov	15-01-2026	4 400 000	4 050 000	4 050 000	43 085

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	43 020
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Biloppstillingsplass

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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

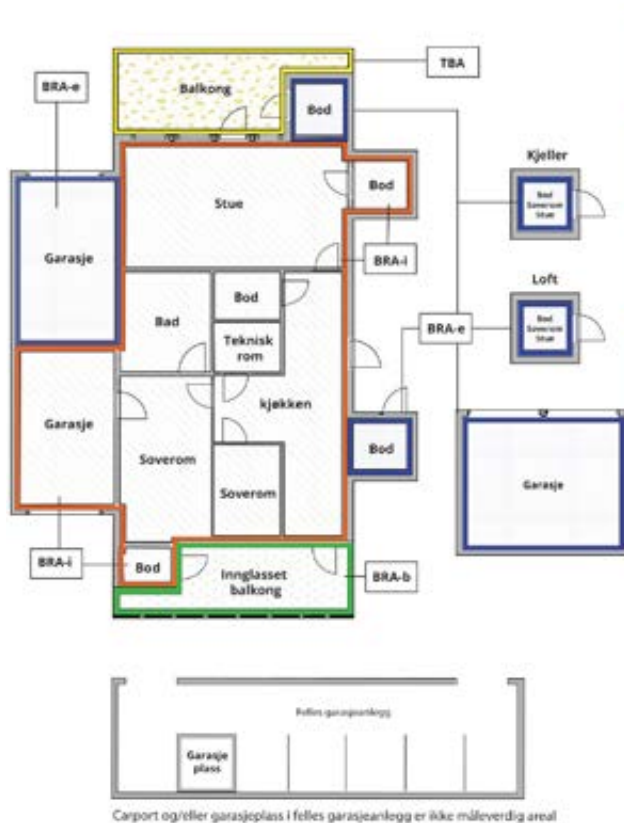
Hva er måleverdig areal?

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 oppstas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
4. etasje	66		15	81	
SUM	66		15		
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, bod		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innglassing av balkong.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

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?

Ja Nei

Biloppstillingsplass

Romfordeling

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

Kommentar

Biloppstillingsplass på 14 m2. Ikke målbart areal.

Lovlighet

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?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	36	169		44	4086.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvrevollen 1

Hjemmelshaver

Arna Johanne Slinning`s eft/arvinger.

Eierandel

13 / 794

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med fellesareal/parkeringsplass, og parkeringshus under blokken, med nedkjøring fra østsiden. Plen/bepantning på fellesareal utenfor blokkene, og asfalterte parkeringsplasser/gangveier. Lett adkomst fra hovedvei og inn til parkering utenfor blokkene. Utsikt mot Emblemsfjellet og Sunnmørsfjellene fra leiligheten

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Fylles ikke ut i henhold til villkår. Ikke fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.11.2005		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.02.2000		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.10.2009		Gjennomgått		Nei
Seksjonering	25.04.2006		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	17.08.2001		Gjennomgått		Nei
Vedtak innglassing balkong	18.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	
2	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0032/26	
Selger 1 navn	
Ragnhild Slinning Hammer	
Gateadresse	
Øvrevollen 1	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6018
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Arna Johanne Slinning
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Harald Rolf Slinning
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 2-0032/26

Tilleggskommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Slinning Hammer	211afa287022492f5f12064 ad50e916494cde63a	12.03.2026 07:26:54 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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 18 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 videregående 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 91/100

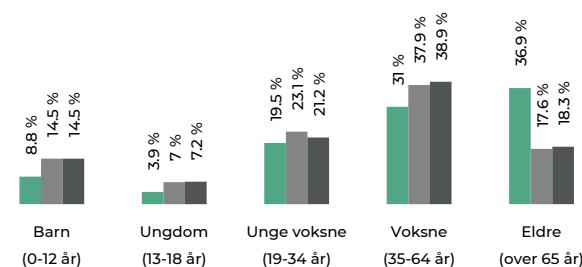
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moa	1 029	611
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

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 Spjelkavik	9 min 🚶
Søndagsåpent	0.8 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

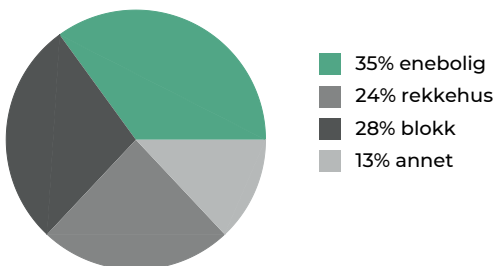
Støynivået

Lite støynivå 85/100

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 🚶

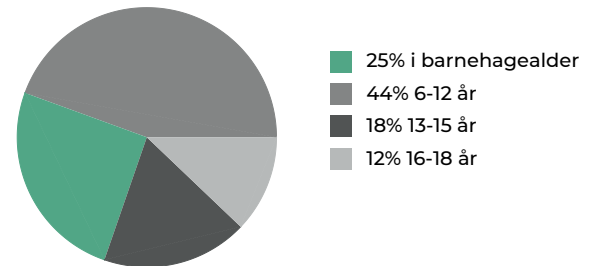
Boligmasse



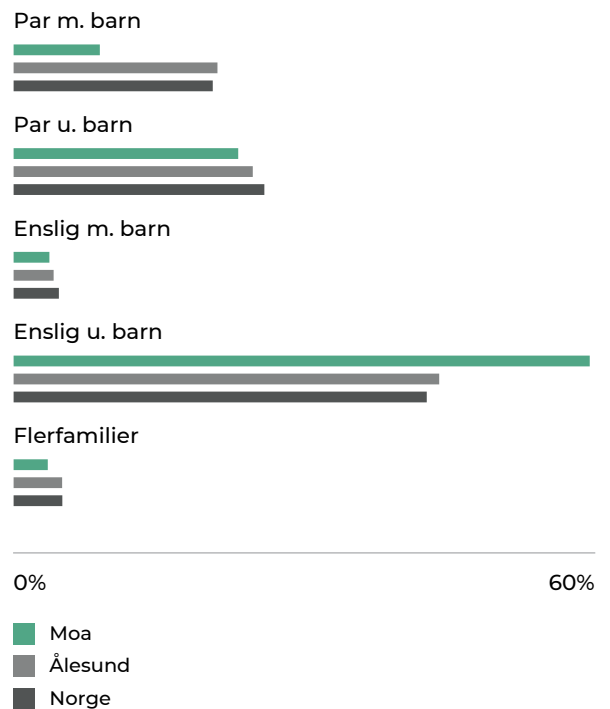
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

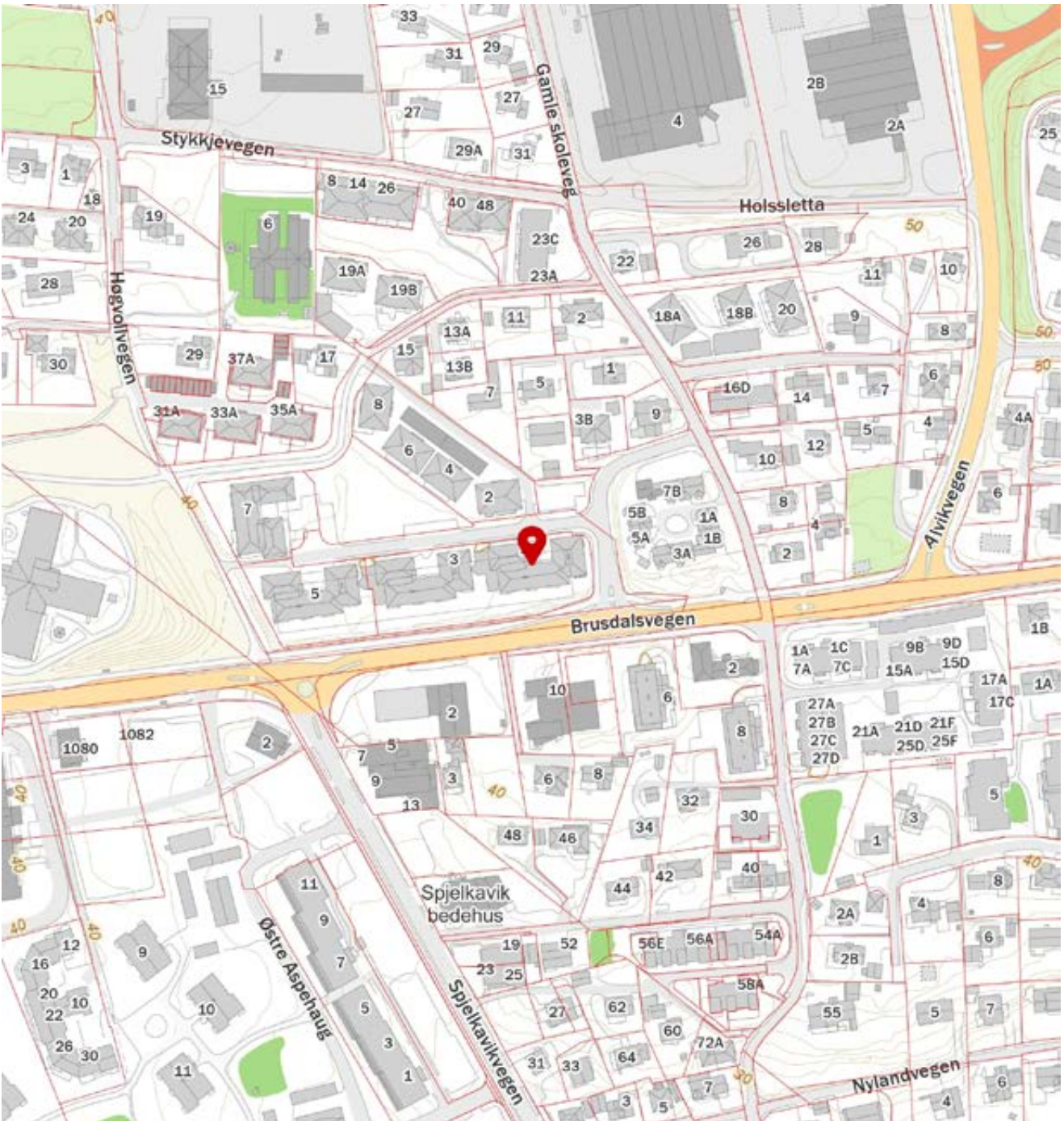
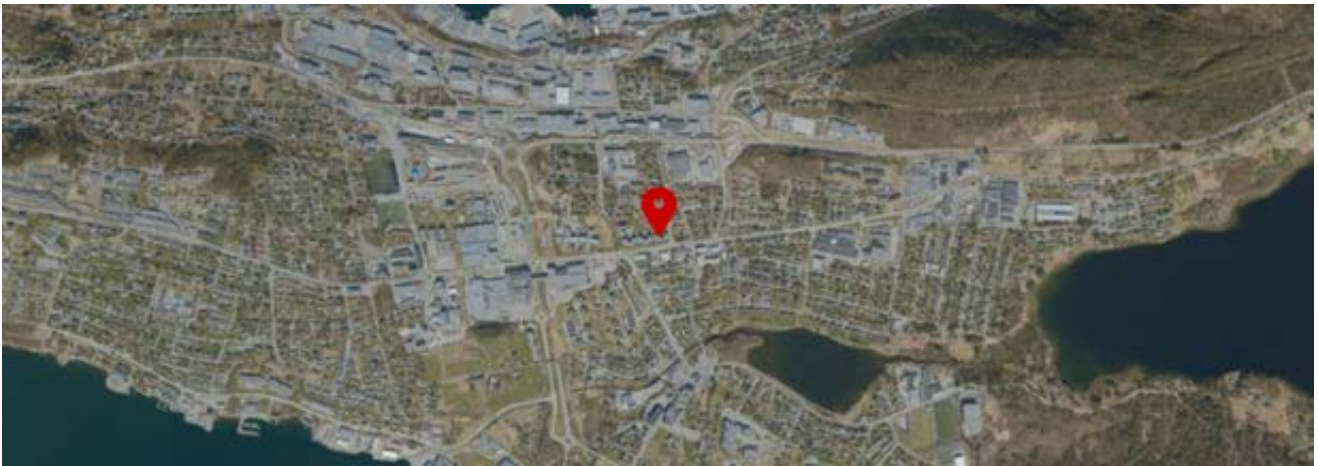


Familiesammensetning



Sivilstand

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



RETT GJENPART BEKREFTES

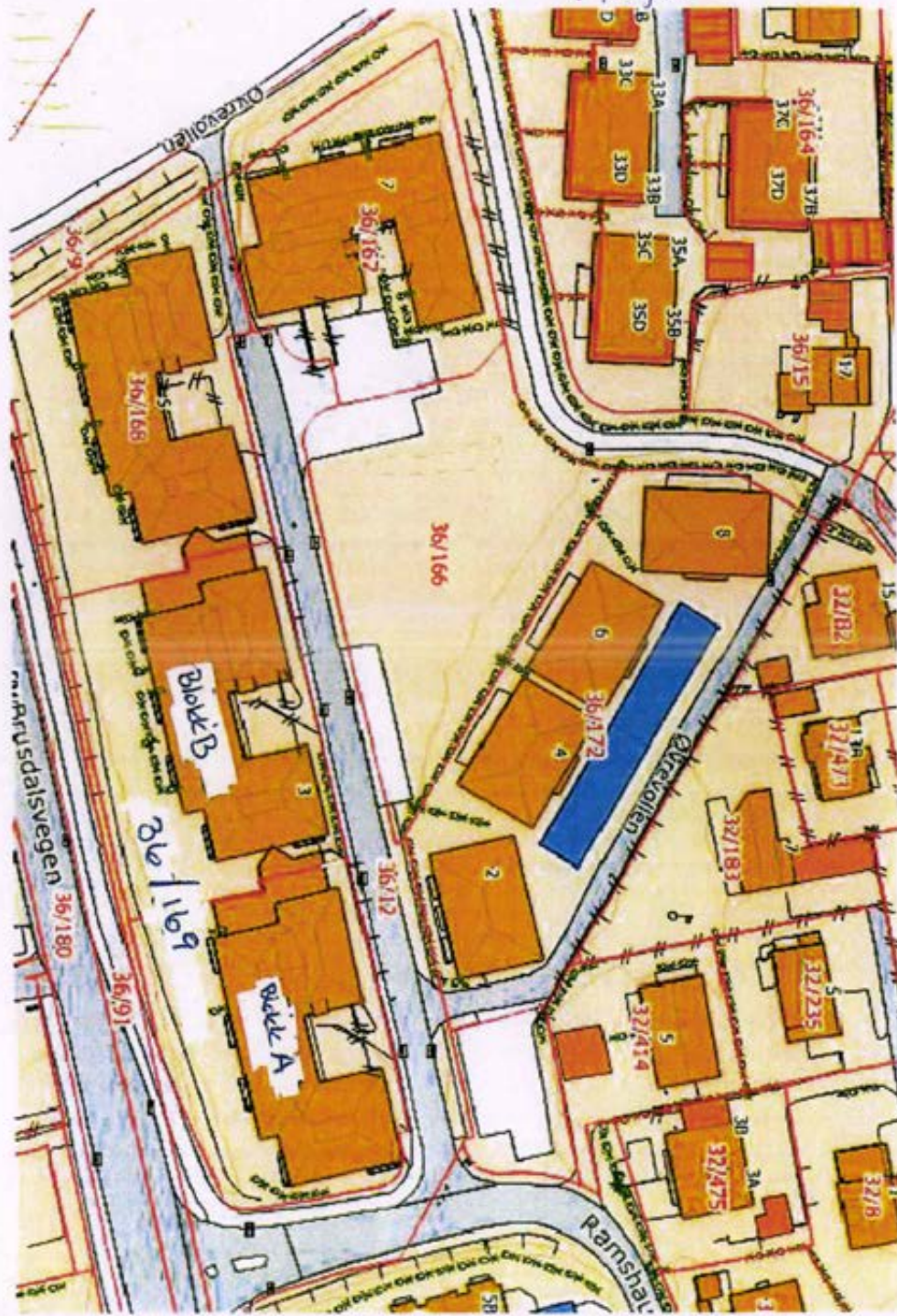


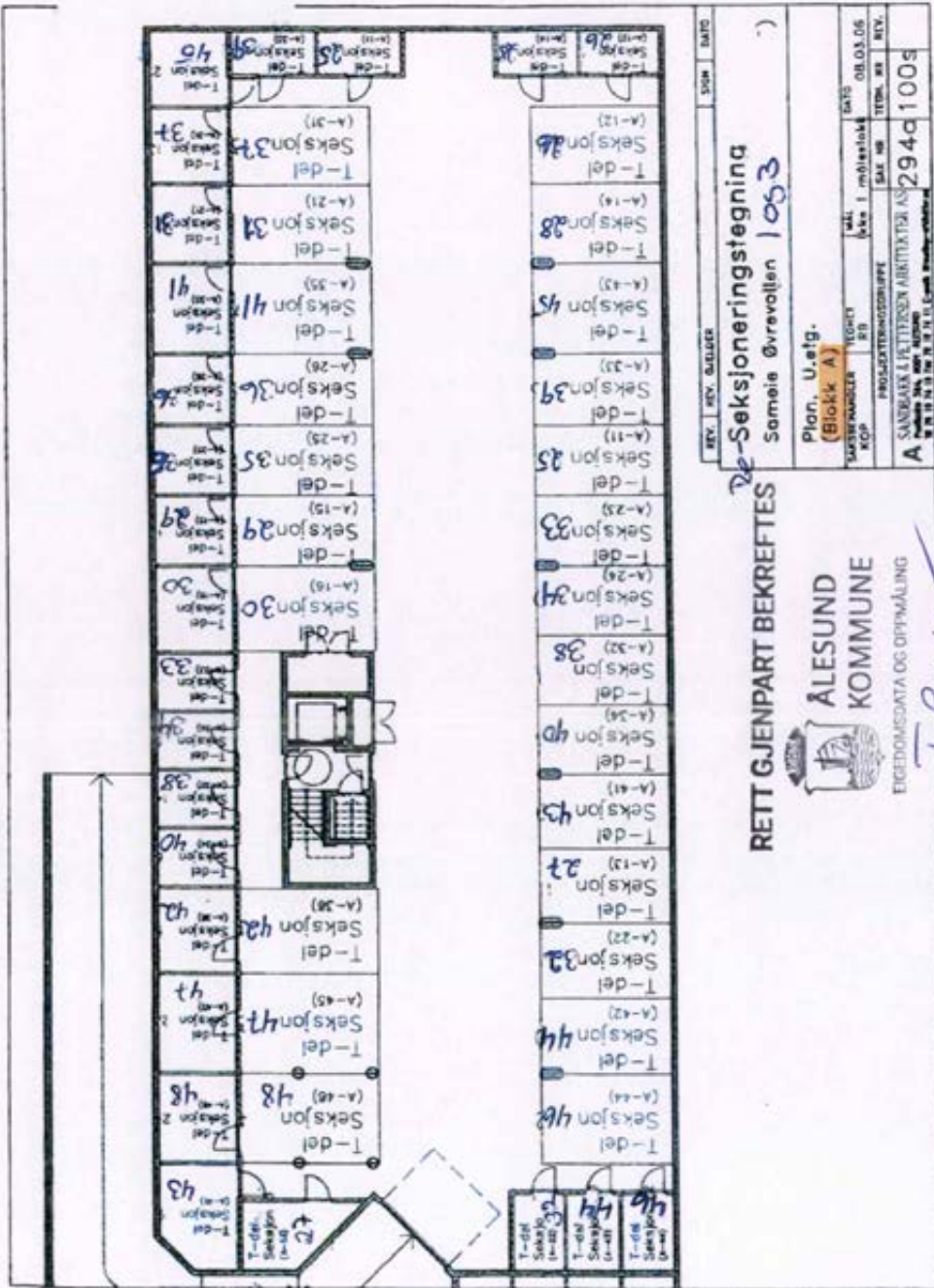
ÅLESUND
KOMMUNE

EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

T. Rogn

Vedlegg B, Ny situasjonsplan





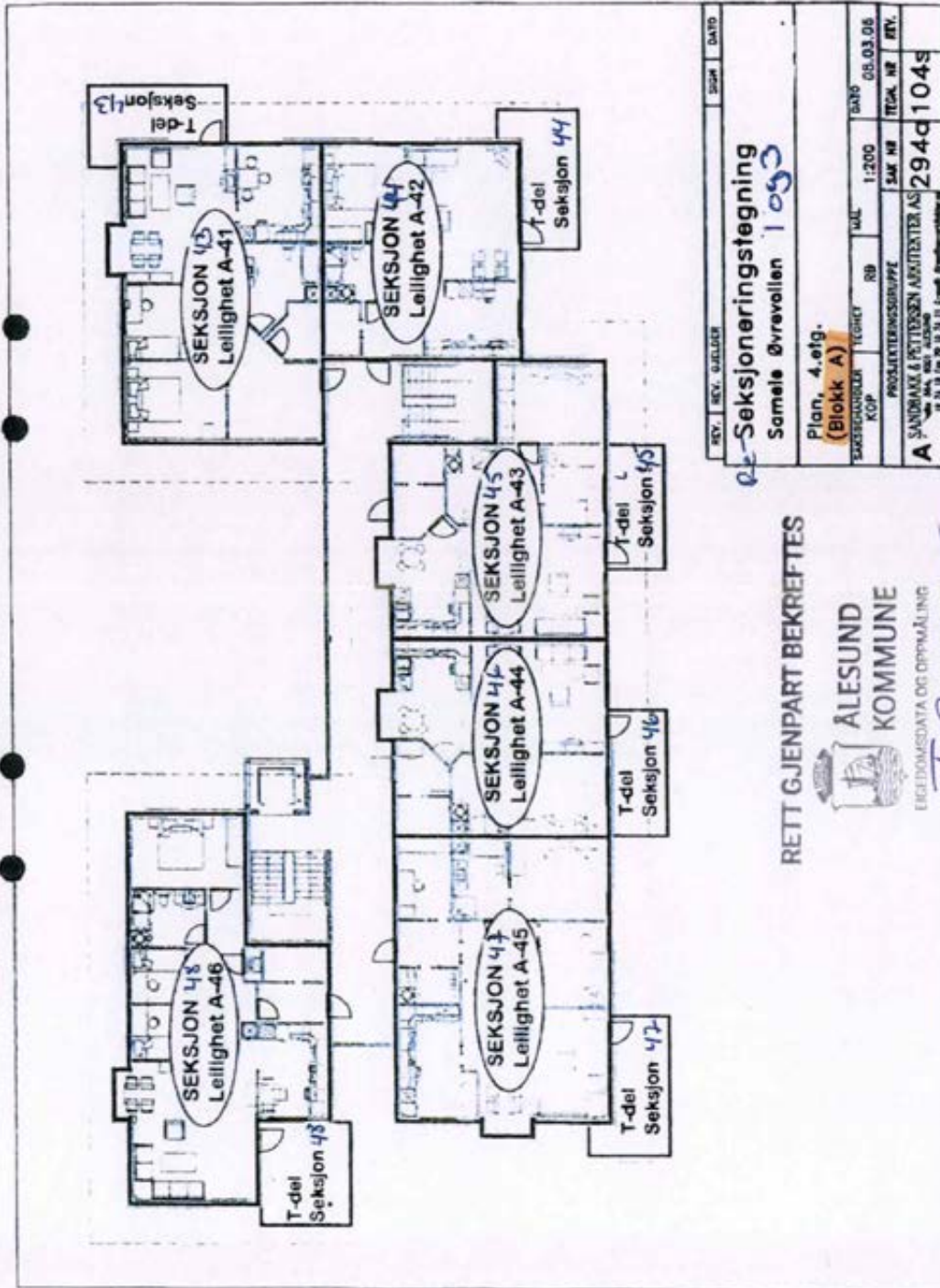
RETT GJENPART BEKREFTES



ÅLESUND
KOMMUNE

EIGEDOMSDATA OG OPTJÅLING

T. Rogn



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 besluttes 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 besluttes 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 optelling 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.

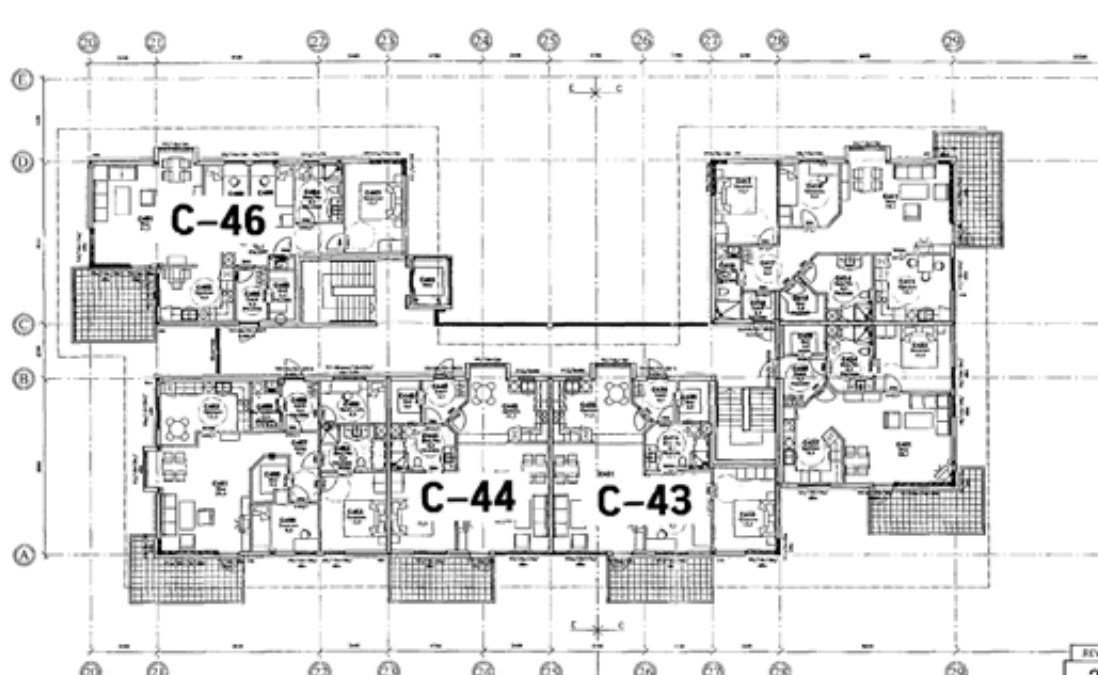
Disse vedtekter er utarbeidet i samsvar med «Lov om eierseksjoner» (eierseksjonsloven) av 01.01.2018 og vedtatt på ekstraordinært årsmøtet den 23.08.2023

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

J-4



- VEKSTINGENDE** (Rev. 04.01.01)
- Tegning 1: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 - Tegning 2: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 - Tegning 3: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 - Tegning 4: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 - Tegning 5: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 - Tegning 6: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 - Tegning 7: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 - Tegning 8: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 - Tegning 9: 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del
 1. etg. 1/2. del

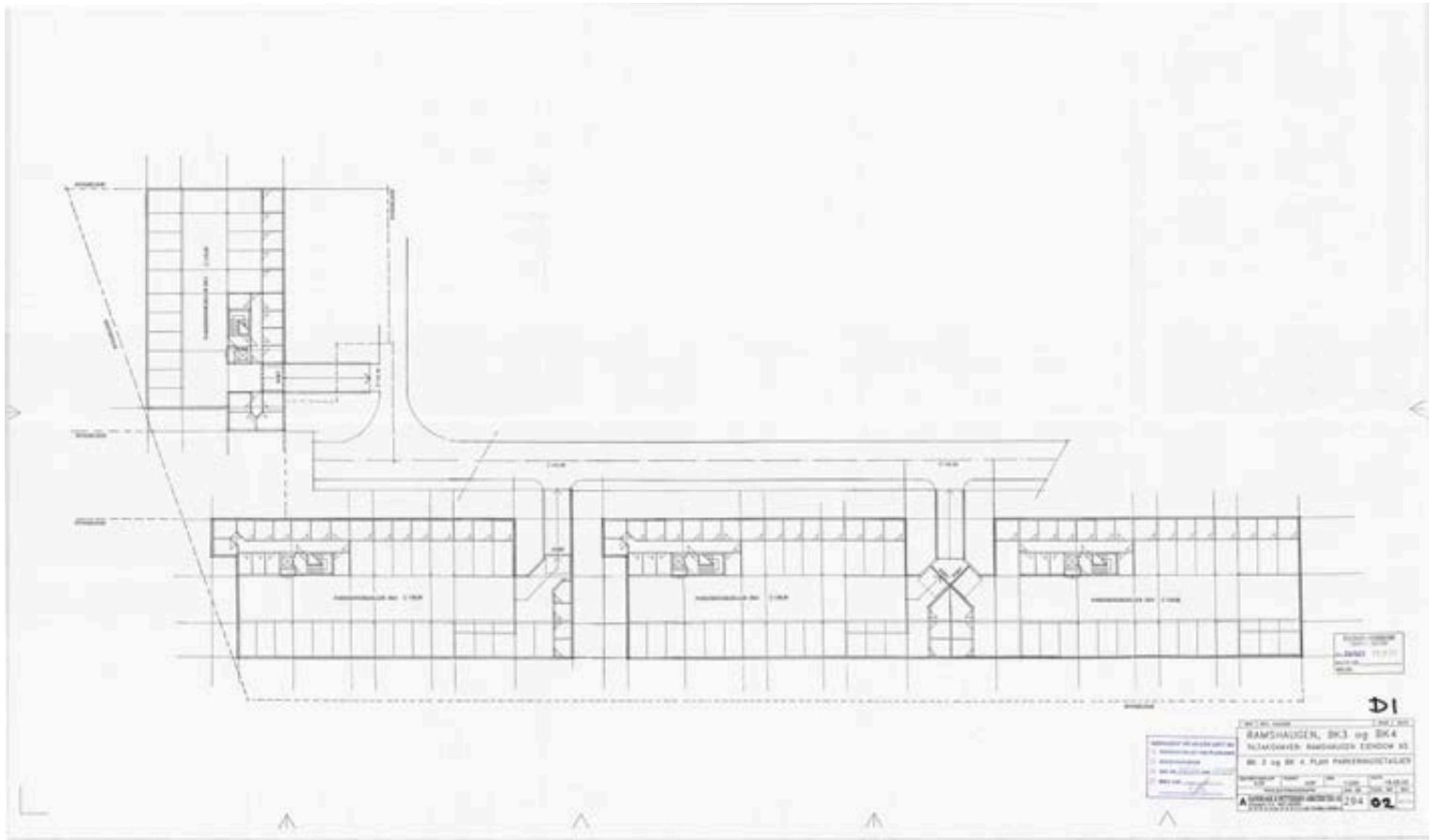
NOTIS: 1. etg. 1/2. del er en del av et annet prosjekt. Det er ikke vist i denne tegningen.

REV.	REV. GJELDER	SKOEN	DATE
	294 - RAMSHAUGEN		
	BYGGER: RAMSHAUGEN EIENDOM AS		
	Plan 4. etg. i blokk C		
Saksnummer	Tegning	Rev.	Dato
294	104c		17.09.01

PROSJEKTERINGSGRUPPE			
KOD	Navn	Sak. Nr.	Tegn. Nr.
A	SANDBAAK & PETERSEN ASBUTEKSTER AS Kjellerstr. 8 B - 0102 ALINGSÅS 02 20 12 24 90 Fax: 02 20 11 11 Local: Sandnessjøen	294	104c
B	Dr. Ing. Steinar Trygstad AS Kjellerstr. 8 B - 0102 ALINGSÅS 02 20 12 24 90 Fax: 02 20 11 11 E-mail: Steinar@trygstad.no		
V	Nordvest Miljø AS Sveinstraumen 10 - 0102 ALINGSÅS 02 20 12 24 90 Fax: 02 20 11 11		
VS	Sveinstraumen 10 - 0102 ALINGSÅS 02 20 12 24 90 Fax: 02 20 11 11		
E	EM Elektro AS Kjellerstr. 14 - 0102 ALINGSÅS 02 20 12 24 90 Fax: 02 20 11 11		

Prosjekt	Tegning	Rev.	Dato
04.04.02	FORELØPIG TEGNING		





01
 RAMSHAUGEN, BK3 og BK4
 KLINGENHØJEN RAMSHAUGEN EINDOV K1
 BK 3 og BK 4, PLAN PARVINDSTALEN
 1:100
 A 10/2018



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Trygstad Bygg AS
P b 9025 Vegsund

6023 ÅLESUND

Saksbehandler
Svein Langeland
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.

Vår ref.
SLA/04/6851-12/ 36/9

Dato:
02.11.2005

FERDIGATTEST

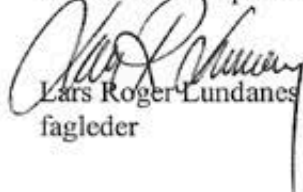
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 07	Grunnkrets nr.: 03
Adresse:	Gnr. 36 Bnr. 9 og 12	
Søknad av:	18.08.00	
Tiltakets art:	Nybygg/Boligblokker. Blokk B	
Tiltakshaver:	Ramshaugen Eiendom AS	
Ansvarlig søker:	Sandbakk & Pettersen AS	
Byggetillatelse:	14.12.2000, HP sak nr. 207/00	
Igangsettingstillatelse	17.08.01	
Midlertidig brukstillatelse:	29.03.05 blokk B.	

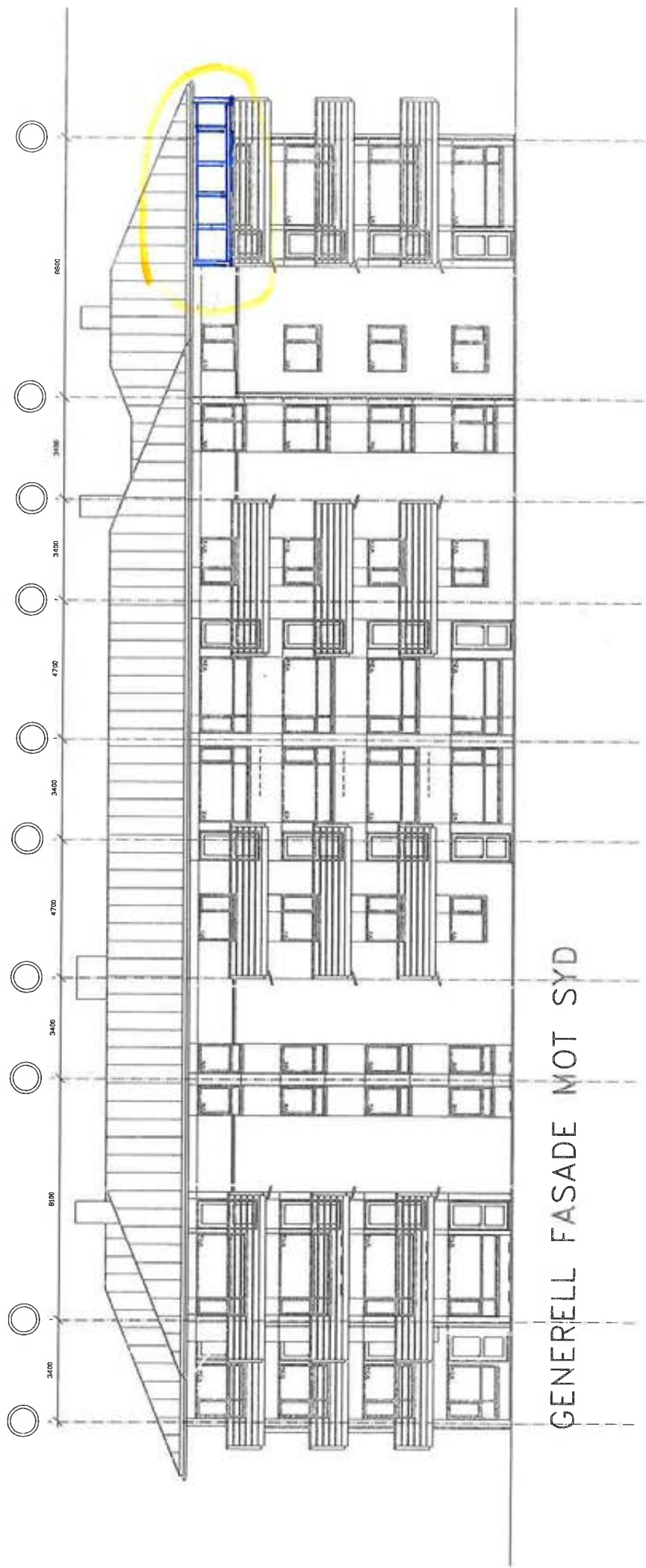
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket, **blokk B**. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser 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.

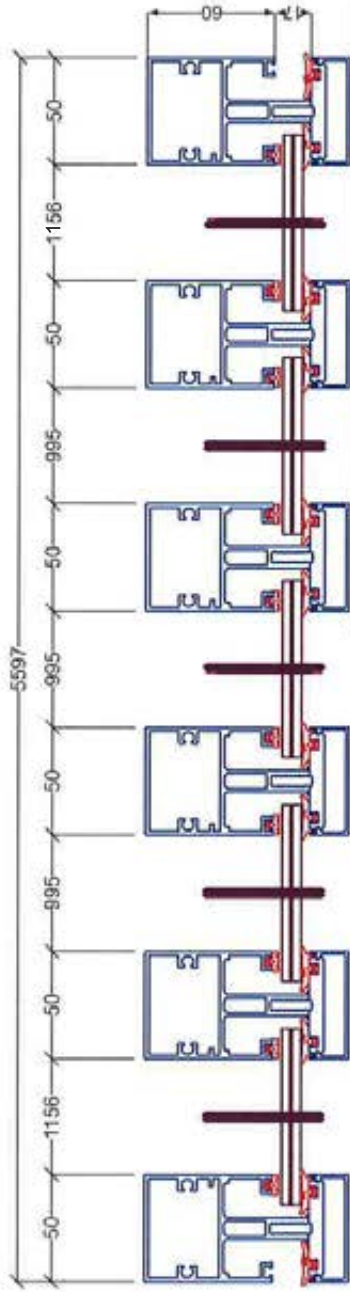
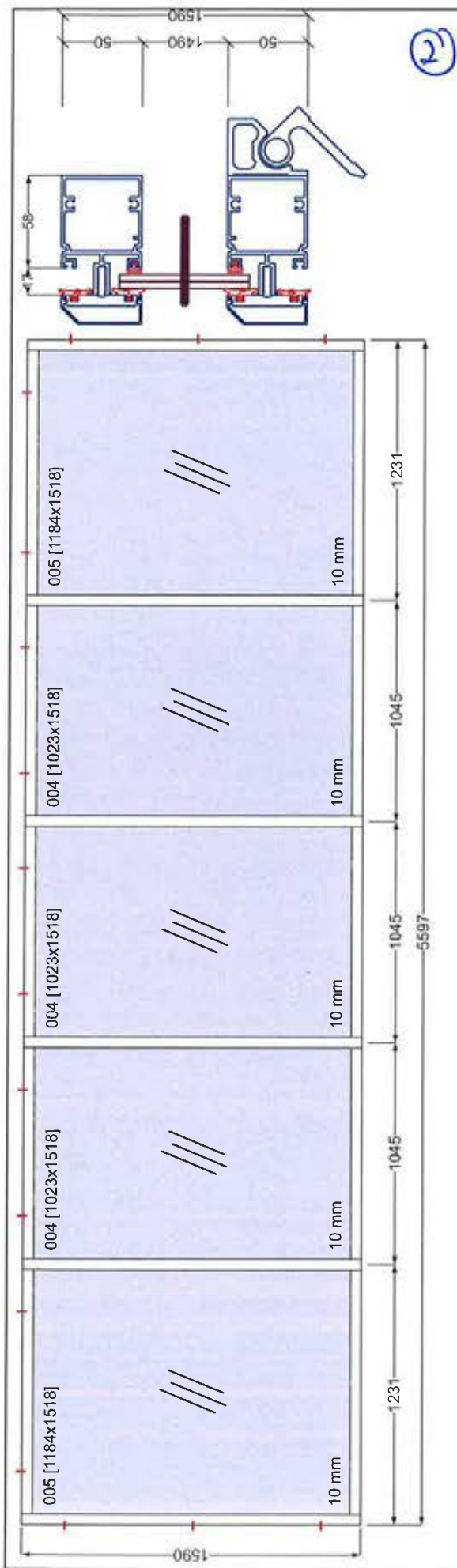
Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Svein Langeland
avdelingsingeniør

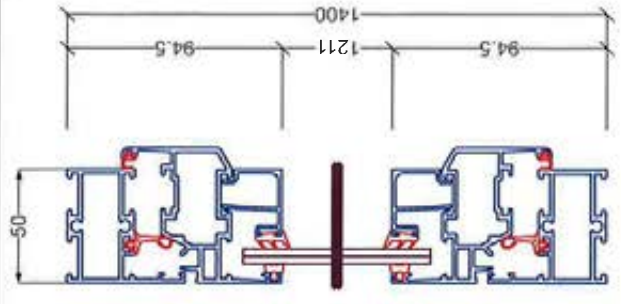
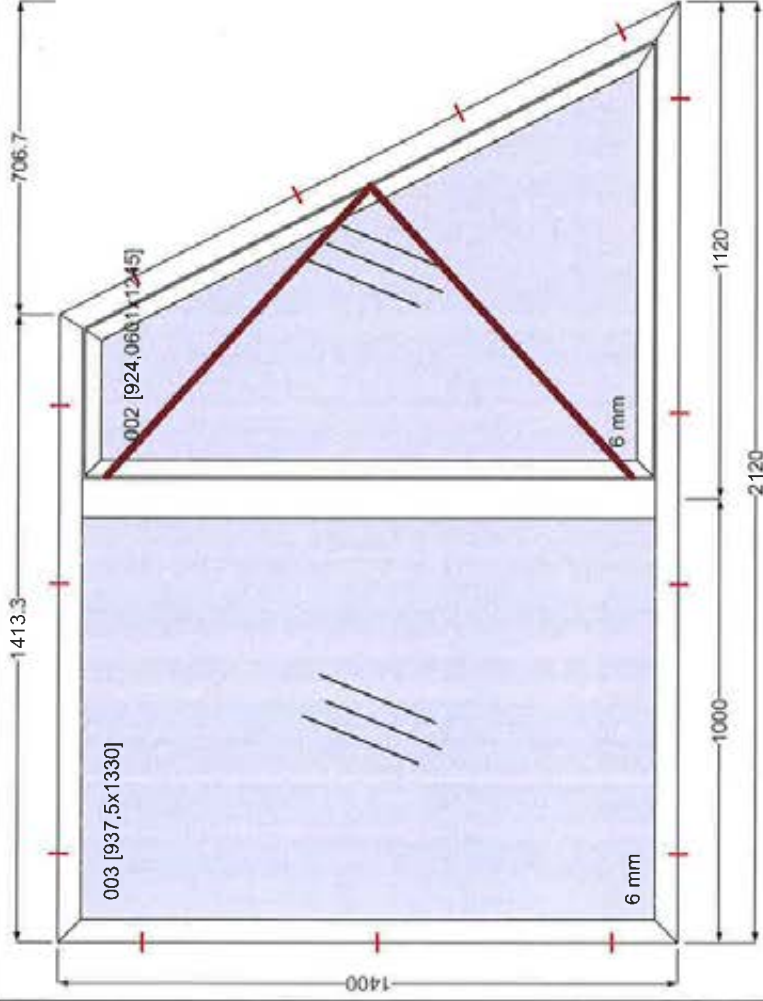


GENERELL FASADE MOT SYD

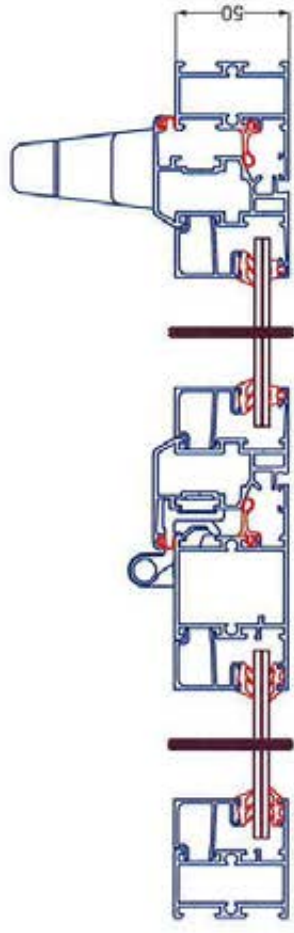


H fasader
H-fasader AS

System: SFB 5050		Proj. nr: Tak	Skala: 1:X
Farge karm utv.: RAL Standard	Projekt: T-34415	Antall: 1	
Farge karm innv.: RAL Standard	Projekt: Innglassing A-42	Dato: 26.06.2024	
Farge dørrblad utv.: RAL Standard	Kunde: Ama Slitting	Rev. dato: 01.07.2024	
Farge dørrblad innv.: RAL Standard	Glass: GL09-06506 44 2 Lam float		
	Fylling		

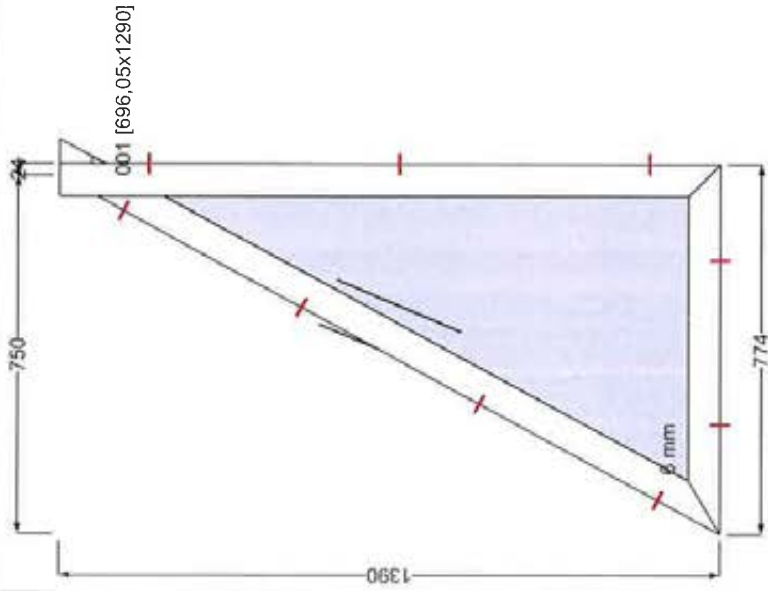


3



H fasader
H-fasader AS

System: SFB 050	Projekt: T-34415	Pos.nr: V01	Skala: 1:X
Farge karm utv.: RAL Standard	Projekt: Innglassing A-42	Dato: 26.06.2024	Antall: 1
Farge karm innv.: RAL Standard	Kunde: Arna Slimning	Rev. dato: 01.07.2024	
Farge dørblad utv.: RAL Standard	Glass: GL06-06000 33.1 Lam float		
Farge dørblad innv.: RAL Standard	Fyllning:		



H fasader
H-fasader AS

Farge karm utv.:	RAL Standard
Farge karm innv.:	RAL Standard
Farge dørrblad utv.:	RAL Standard
Farge dørrblad innv.:	RAL Standard

System:	SFB 050
Prosjekt:	T-34415
Prosjekt:	Innglassing A-42
Kunde:	Arna Slimming
Glass:	GL06-06000 33.1 Lam float
Fyllning:	

Skala:	1:X
Antall:	1

Dato:	26.06.2024
Rev. dato:	01.07.2024

Pos.nr.:	V02
----------	-----



Arna Johanne Slinning
Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
24/14601, 25/7531 L42 18.02.2025

Gbnr. 36/169/0/44 - Vedtak - Øvrevollen 1 - Innglassering av balkong

Behandling:

Delegert sak nummer: 074/25	Dato: 18.02.2025
-----------------------------	------------------

Tiltak: Innglassering av balkong
Byggested: Gbnr. 36/169 Øvrevollen 1
Areal: BRA: 14,3 m²
Tiltakshaver: Arna Johanne Slinning
Ansvarlig søker: H-Fasader Stette As
Søknad komplett: 20.11.2024

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra byggegrense mot veg og søknad i ett-trinn om innglassering av balkong. Tiltaket er godkjent som vist på tegninger. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a og c, jf. § 21-4.

Saksopplysninger

Vi viser til søknad i ett-trinn mottatt hos oss 28.08.2024. Søknaden var komplett 20.11.2024.

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Ramshaugen med bestemmelser, gjeldende fra 03.02.2000.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad i ett-trinn mottatt hos oss 28.08.2024, innglassering av balkong. Eksisterende balkong på 14,3 m² skal glasses inn som vist på tegninger.

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a og c.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg.

Generelt om adgangen til å gi dispensasjon

Det følger av pbl. § 19-2 andre ledd at det ikke kan gis dispensasjon dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelser eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon «være klart større enn ulempene».

For å kunne gi dispensasjon kreves det at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle. At det tidligere er gitt dispensasjon i lignende tilfeller er dermed ikke av betydning. Dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søkers begrunnelse:

«Dette burde være en enkel dispensasjon å få ettersom balkongen allerede er utenfor byggegrense. Forstår at dispensasjon i utgangspunktet kan være en ulempe da en byggegrense skal sikre forutsigbarhet.

Samtidig er dette eit eksisterende bygg og eksisterende balkong allerede er oppført utenfor byggegrense og en innglassing av balkongen vil ikke påvirke verken naboer, trafikkikkerhet eller drift og vedlikehold av veien. Balkong er søkt for til styret i boligblokken og fått godkjenning der.

Tilstøtende leilighet i samme etasje mot øst er allerede kledd inn likt med det som er søkt for her. Så disse balkongene vil være like etter innglassering.

Innglasseringen vil også gi mindre støy og bedre miljø på balkongen ettersom den ligger nær vei. Tiltaket er permanent, og naboer er varslet i søknad.»

Vår vurdering:

Hensikten med byggegrense mot veg er å unngå bygningsmasse mellom grensen og vegen. Byggegrensen skal ivareta de krav man har til vegsystemet og trafikken slik som fri sikt, vedlikehold av veg, samt arealbehov ved mulig utvidelse. Byggegrensen skal også ivareta miljøet på eiendommene som grenser opp til vegen, og medvirke til et harmonisk visuelt uttrykk i området.

Spørsmålet er om dispensasjon til omsøkt tiltak utenfor regulert byggegrense mot veg vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av disse hensynene, jf. pbl. 19-2 annet ledd første punktum.

Tiltaket skal utføres på en eiendom som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Det legges vekt på at tiltaket berører et eksisterende boligbygg og eksisterende balkong utenfor regulert byggegrense. Omsøkt tiltak vil ikke medføre endring i avstand til regulert byggegrense. Det vil heller ikke medføre endringer med tanke på hensynet til arealbehov ved mulig veiutvidelse. Søker informerer om at tiltaket er godkjent av styret i sameiet for Øvreollen 1. Videre informerer søker om at tilstøtende leilighet i samme etasje mot øst er kledd inn likt som det som omsøkes her, og at disse balkongene vil være like etter utført tiltak.

Videre vektlegges det at tiltakets plassering vil være i fjerde etasje, og vi vurderer derfor at tiltaket ikke vil ha negativ påvirkning for hensyn som fri sikt, drift og vedlikehold av veien eller andre relevante trafikkhensyn.

På bakgrunn av vurderingene ovenfor, vil ikke dispensasjon til innglassering av balkong utenfor regulert byggegrense mot veg innebære en «vesentlig tilsidesettelse» av hensynene bak bestemmelsen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Spørsmålet videre er om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum. Ifølge forarbeidene vil det være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Prop. 169 L (2020-2021) s. 55.

Som nevnt tidligere i vurderingen, vil tiltaket berøre allerede eksisterende balkong, og vil ikke medføre endret avstand til byggegrense. Det er en fordel at tiltaket ikke vil være til hinder for sikt, vedlikehold eller bruk av veien, og dermed ikke medføre negative konsekvenser for trafiksikkerhet.

Videre vil tiltaket, som søker også nevner, medføre redusert støy og bedre miljø på balkongen ettersom den ligger nær vei. Ut fra tilsendte tegninger og beskrivelse av tiltaket, kan vi ikke se at tiltaket vil medføre ulemper. Samlet sett vurderes det at fordelene ved tiltaket er «klart større» enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd annet punktum.

Ettersom vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, gis det dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg til innglassering av balkong.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Merknader fra naboer og andre:

Vi har ikke mottatt merknader.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg og søknad i ett-trinn om innglassering av balkong godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/14601» og gbnr. 36/169.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Espen Aaser Aker
Seniorrådgiver
Plan og bygning

Johan Olav Røsvik Synnes
Avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Gbnr. 36/169/0/44 - Supplering til søknad - Øvrevollen 1 - Innglassering av terrasse

Arna J Slinning - Øvrevollen 1- 6018 Ålesund

Gbnr. 36/170 - Søknad om dispensasjon - Øvrevollen 1 - Innglassering av terrasse

Gbnr. 36/170 - Søknad om løyve til tiltak - Øvrevollen 1 A42 - Innglassering av terrasse

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

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylning av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

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



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

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 atkomsveg 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 brøytbar 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 fortauet langs hele Fo 1 sin sørside, ville det nødvendigvis gjøre flere u hensiktsmessige 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 kjørebanelen 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.

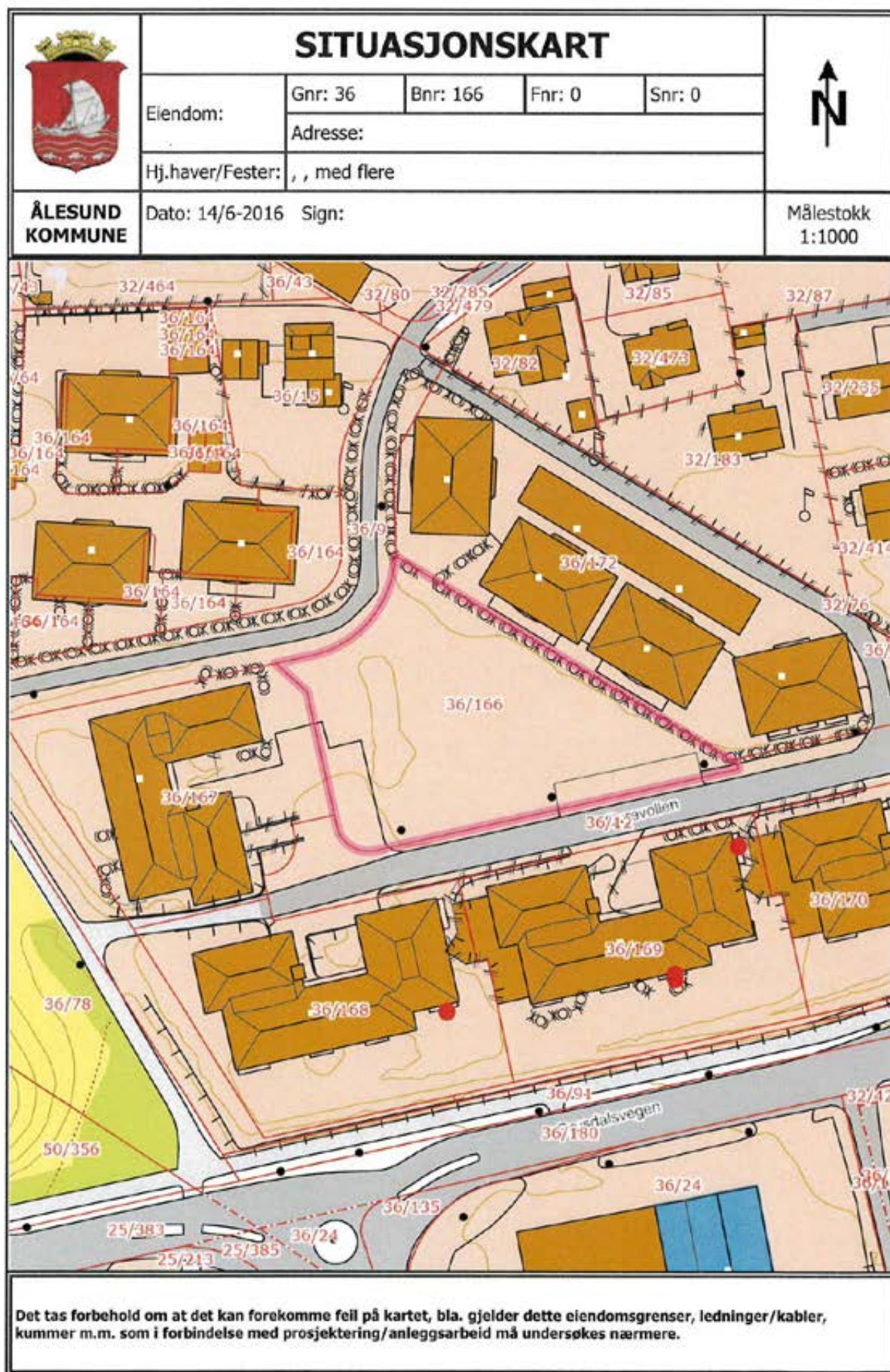
Konklusjon

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

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 44

Adresse: Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND



































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	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	Trafikkøy
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Forsenkningskurve 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

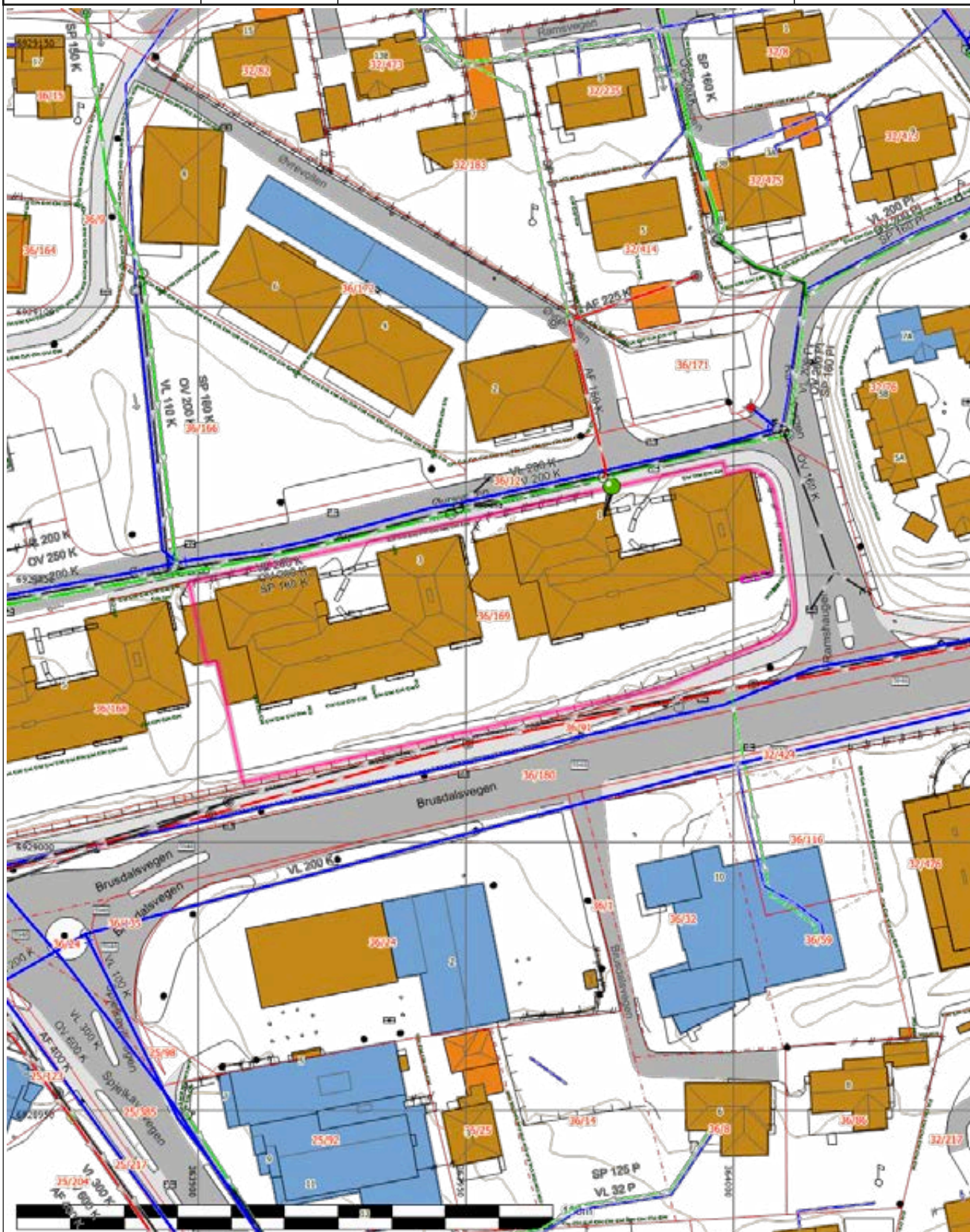
Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 44

Adresse: Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND





























Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	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	



Ålesund kommune

VEGADKOMST

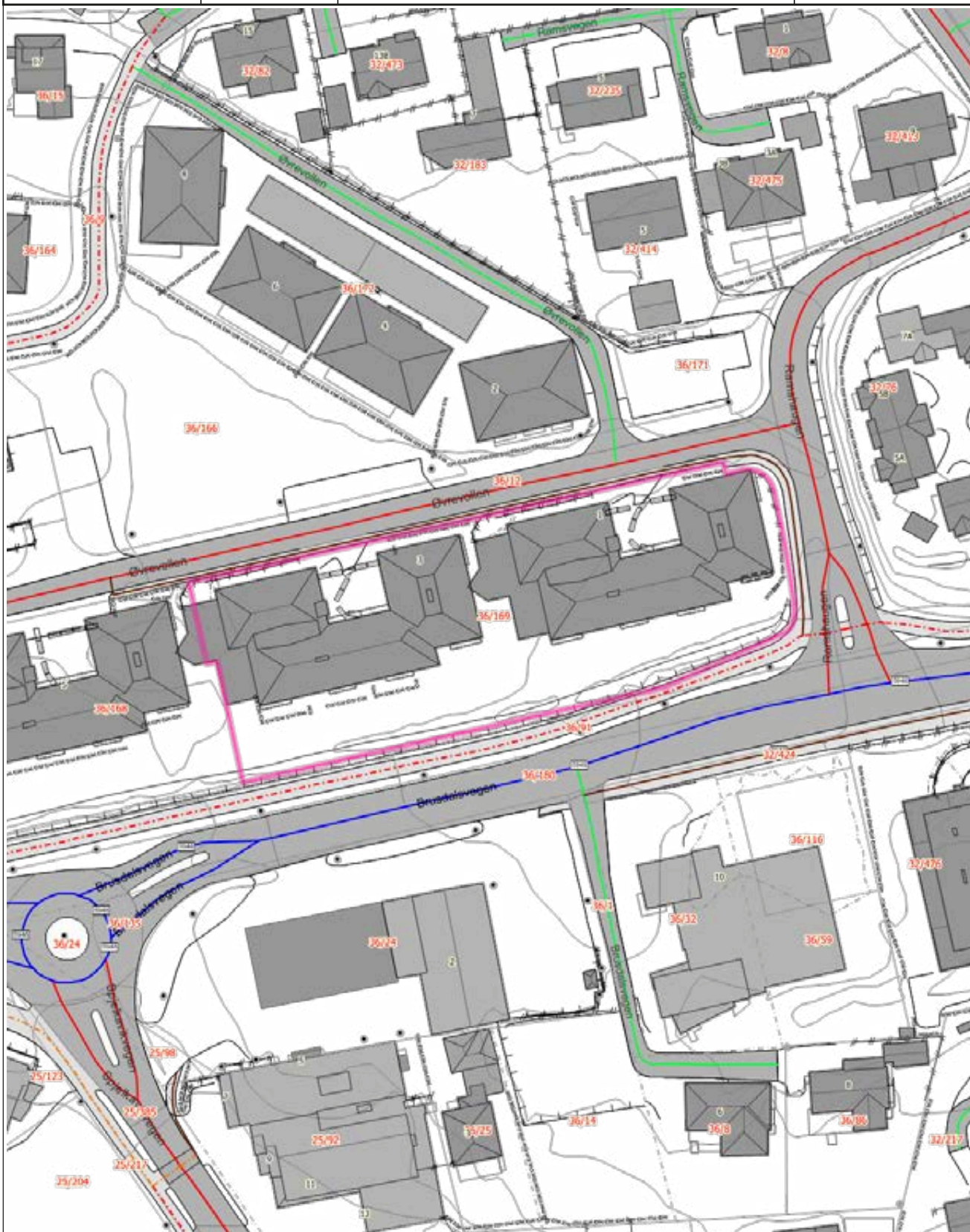
Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 44

Adresse: Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND









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	 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	Trafikkøy
 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

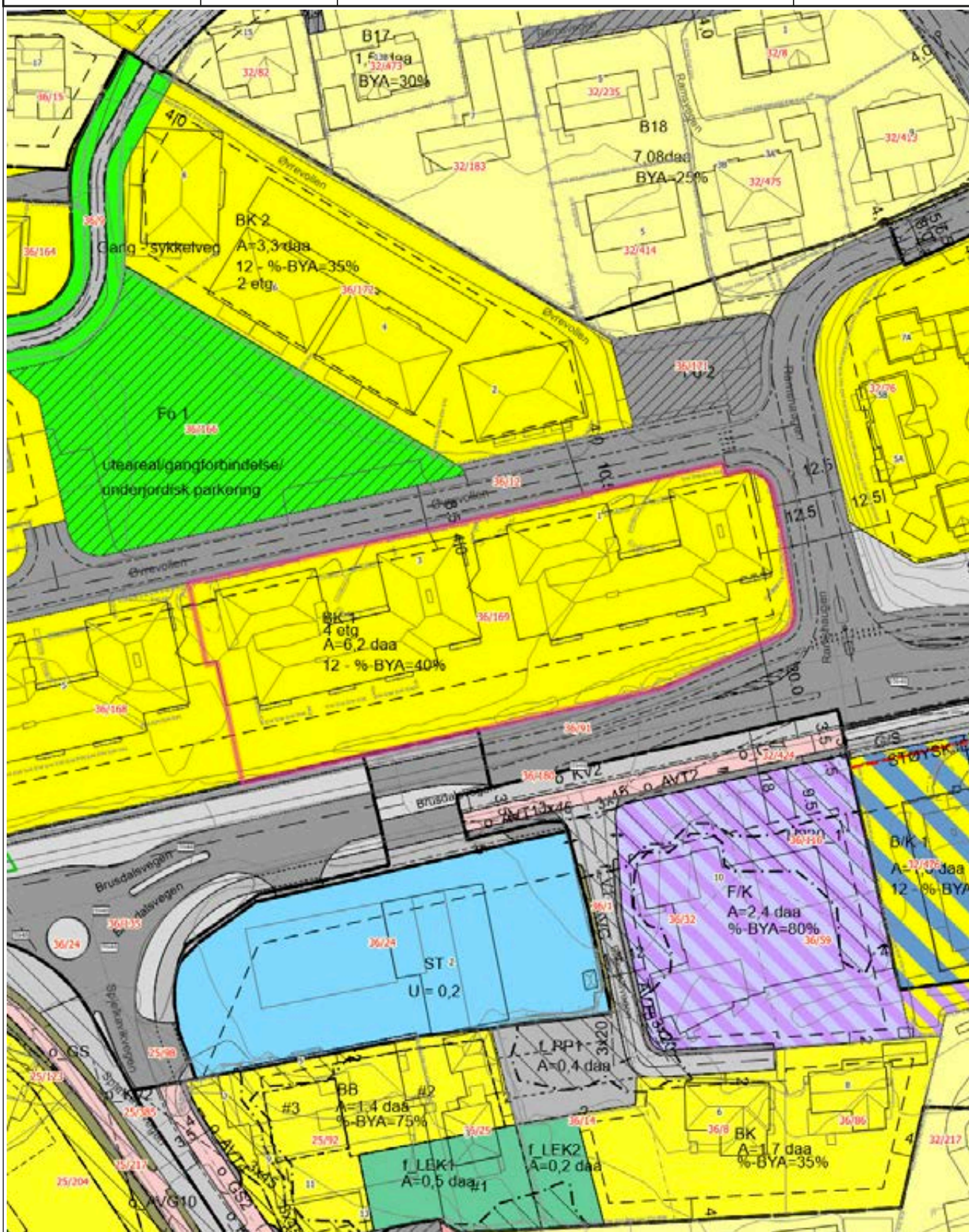
Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 44

Adresse: Øvrevollen 1
6018 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000




Tegnforklaring

Fylkesveggboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Voll
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde forslag
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Regulert støyskjerm	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 RpStøyGrense
 RpBestemmelseGrense	 RpRegulertHøyde	 Stengning av avkjørsel
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 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 ved veg
 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse
 Bensinstasjon	 Kjøreveg	 Gate m/fortau
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde
 Privat veg	 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal	 Bolig/Kontor
 Forretning/Kontor	 RpBestemmelseOmråde	 Frisikt
 Rød sone iht. T-1442	 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse	 Lekeplass
 Bolig/kontor	 ForretningkKontor	 Veg
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske

 Annen veggrunn - grøntareal  Parkeringsplasser

anlegg
 RPvedtatt_pbl2008
 Maskeringslag

 Reguleringsplaner Raster
 Ålesund (tif)

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
 Trekkror
 Vannledning
 Datakabel
 Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

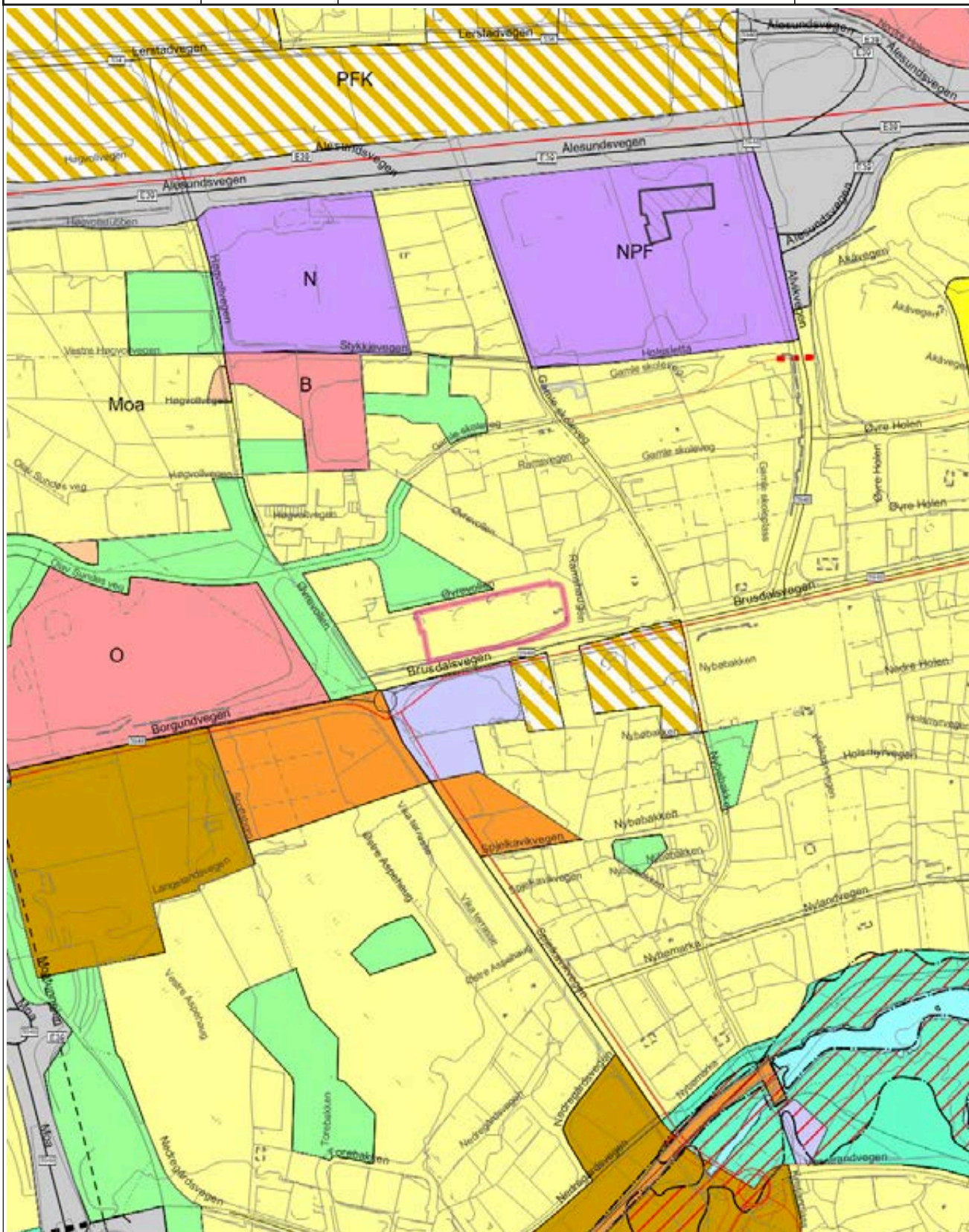
Eiendom: Gnr: 36 Bnr: 169 Fnr: 0 Snr: 44

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<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Skjerm	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elvekant	 Kanal og grøft	 Innsjøkant
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Samferdsel tiltak
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - Bro mv. - Nåværende
 Gangveg - Bro mv. - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	 Flomfare
 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål	 Forretninger
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Boligbebyggelse	 Veg
 Trase for teknisk infrastruktur	 Blågrønnstruktur	 Friområde
 Naturområde		

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) Analyserapport

MATRIKKELENHET

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

1508 - Ålesund kommune	36	169	0	44
------------------------	----	-----	---	----

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)

Temadata - Tettsted

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Radon

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Forurensning - Støy

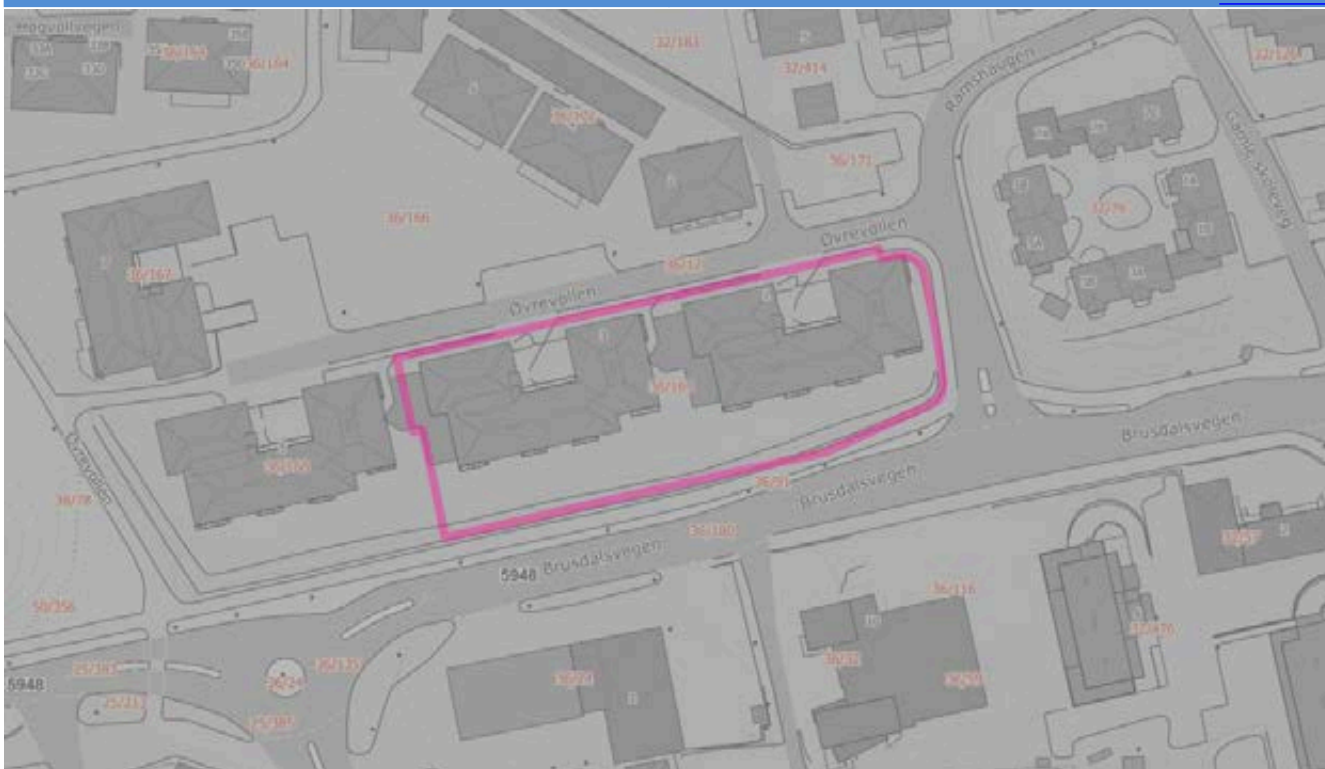
Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata-natur-Nedbørfelt

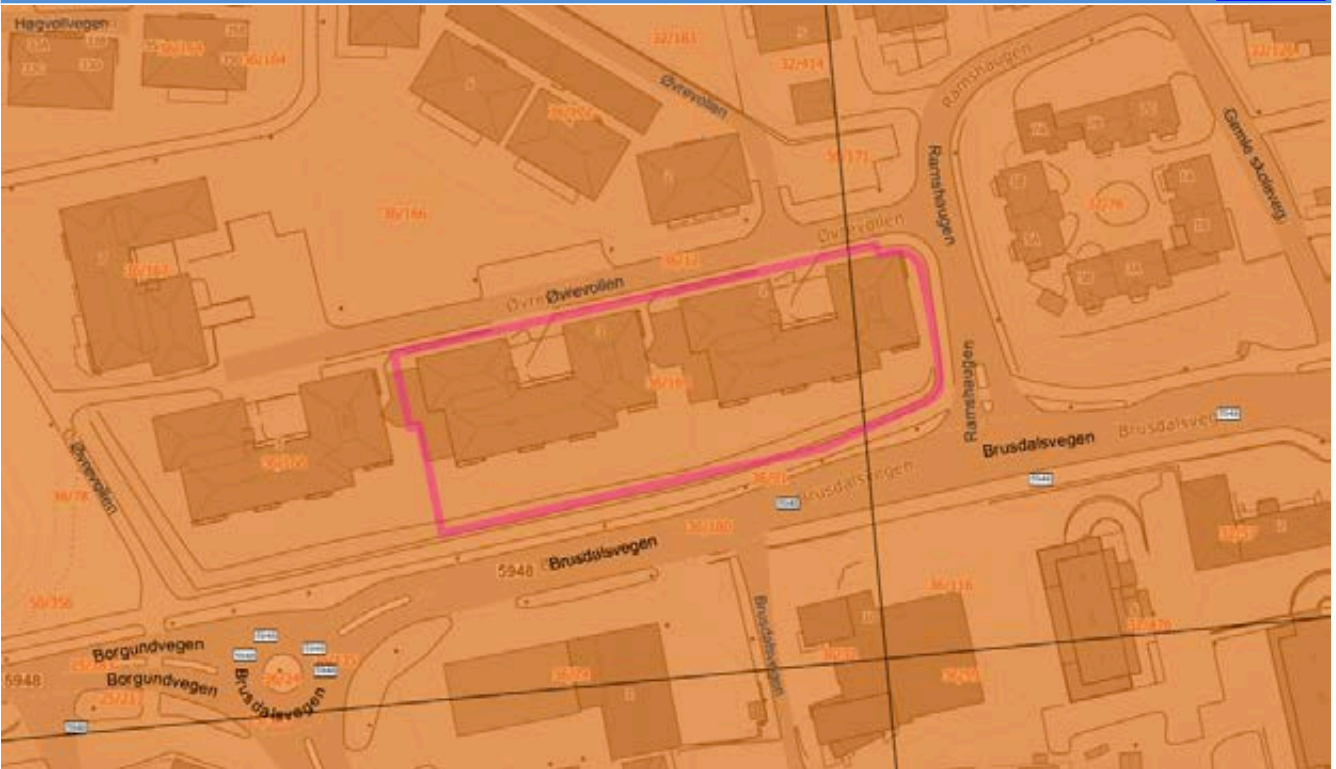
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

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



125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	2	x		4086.36m ²

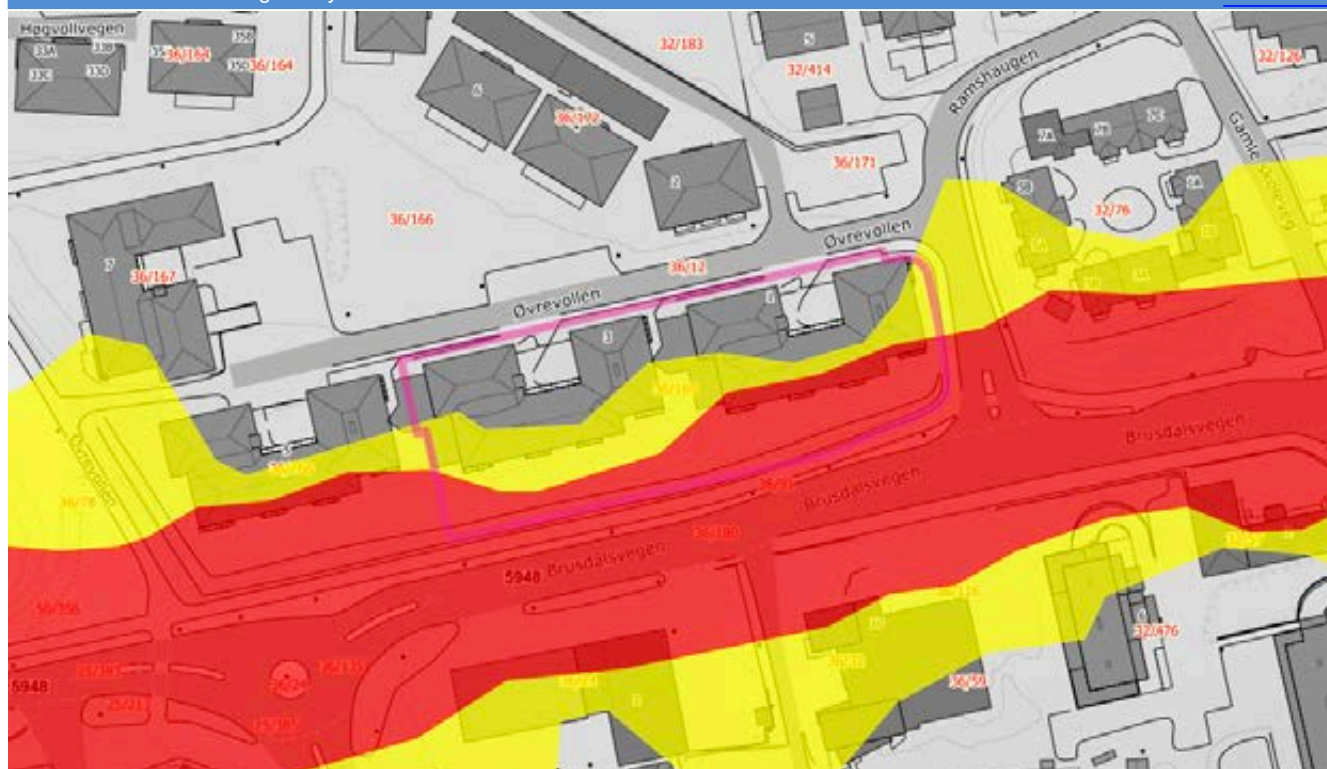
Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)



Fjernvarme
konsesjonsområde

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



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	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

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

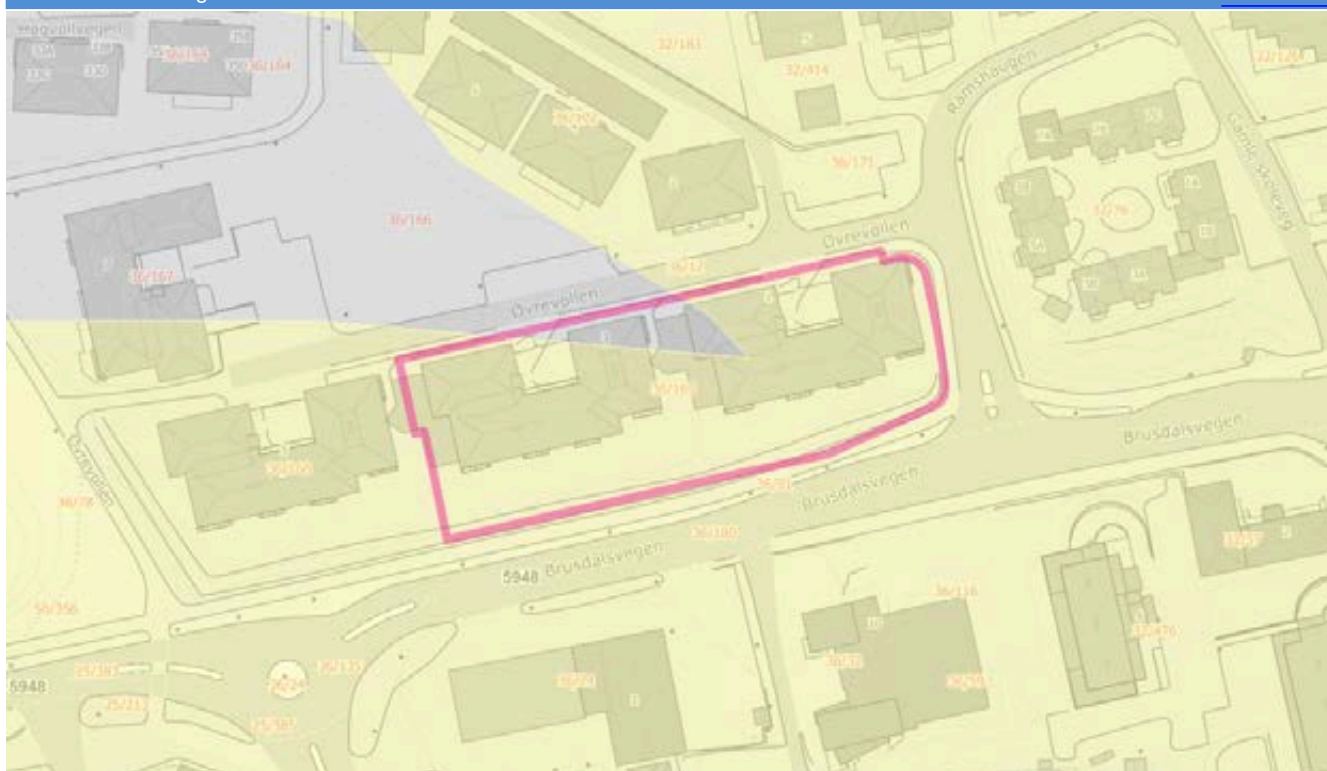
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt



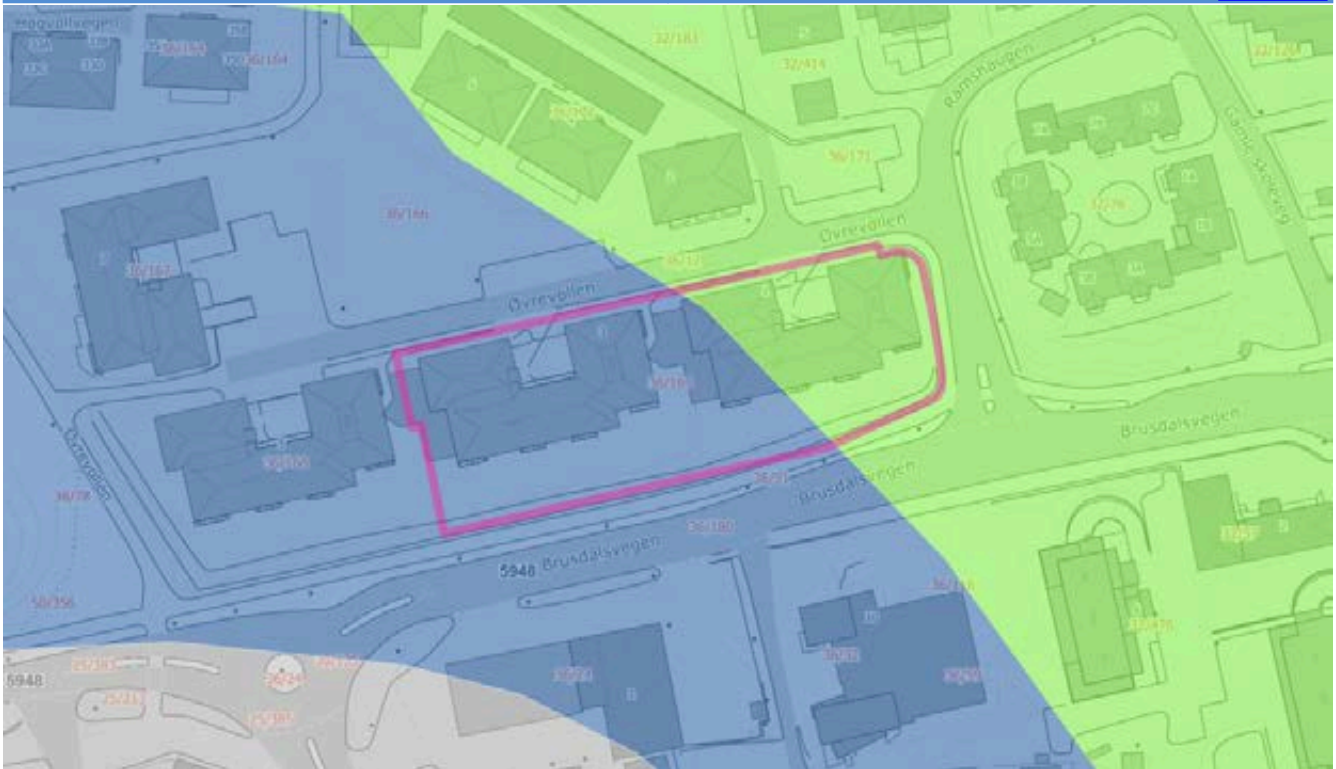
Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	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



■ Løsmasser - Tykk morene

■ Løsmasser - Marin strandavsetning

■ Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		1319.31m ²
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		2767.04m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forvittringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

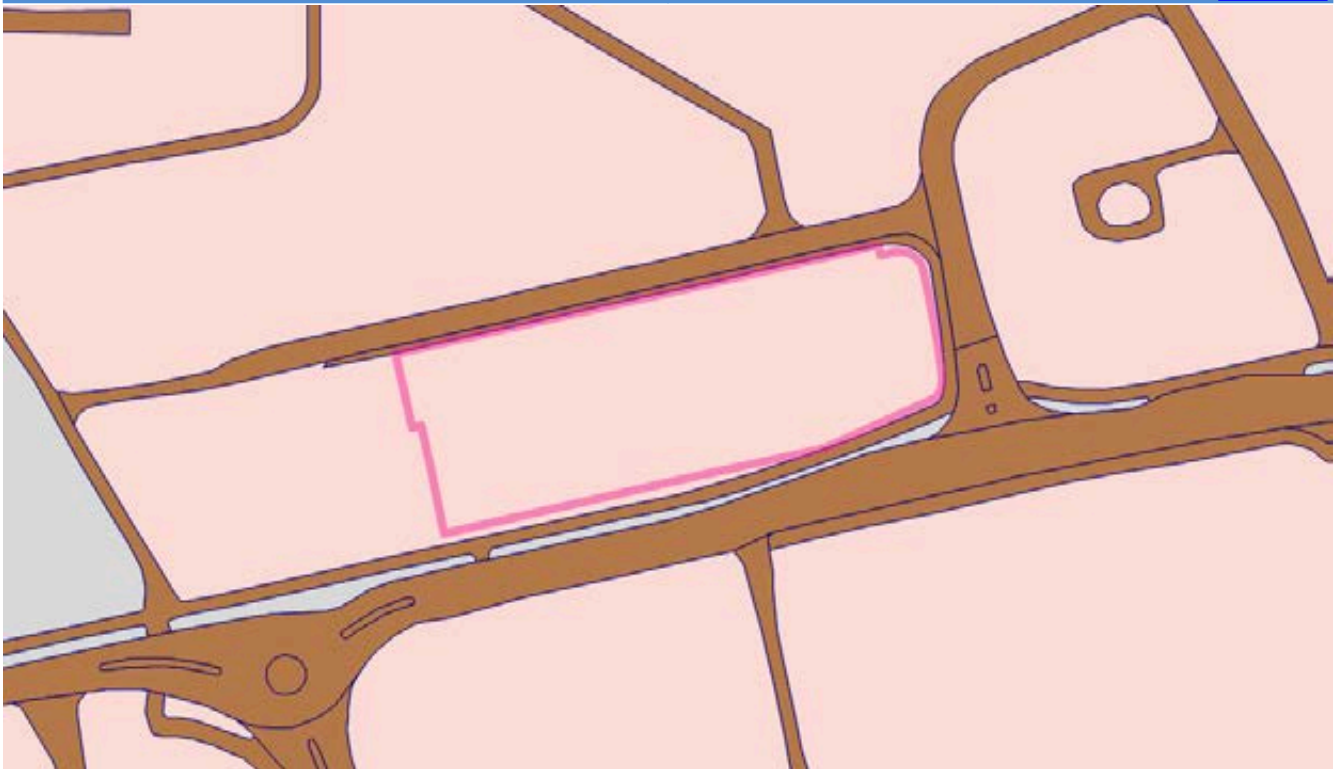
Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)



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



Vassdragsområde

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

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Nedbørfelt

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

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt



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

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

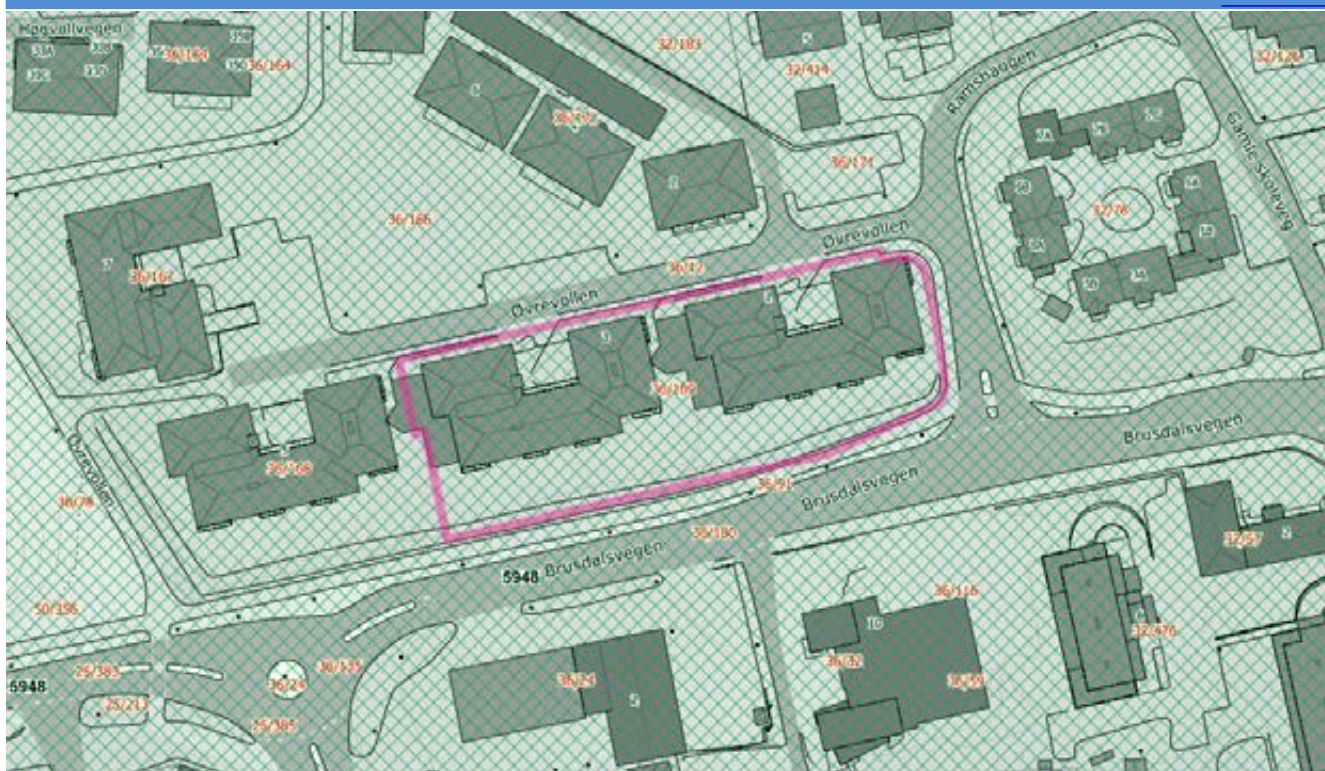
Tema uten treff:


Sone 1 - Urban fortetting

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter



 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		4086.36m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



Grundig kartlagt med funn



Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		4086.36m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn

Ikke kartlagt

Ikke relevant

Ikke-systematisk kartlagt med funn

Innenfor jurisdiksjonsområde

Kartlagt uten funn

Utenfor jurisdiksjonsområde



 KvikkleireskredAksomhet

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

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	36	169	0	0	1	4086.36m ²

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype		Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	2	1986.77m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	4086.36m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504319	Spjelkavik del 1, reg.plan m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.01m ²
1504411	Moaområdet, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.03m ²
1504443	Reg.plan for RAMSHAUGEN	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	4086.32m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Gate med fortau	0.42m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	4085.90m ²
Gang-/sykkelvei	0.03m ²

Datasett uten treff/status ukjent (39)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - 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 09.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267585
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 19994260
Gårdsnummer 36	Bruksnummer 169
Seksjonsnummer 44	Bruksenhetsnummer H0402



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 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 87,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
131,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
128,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 190 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

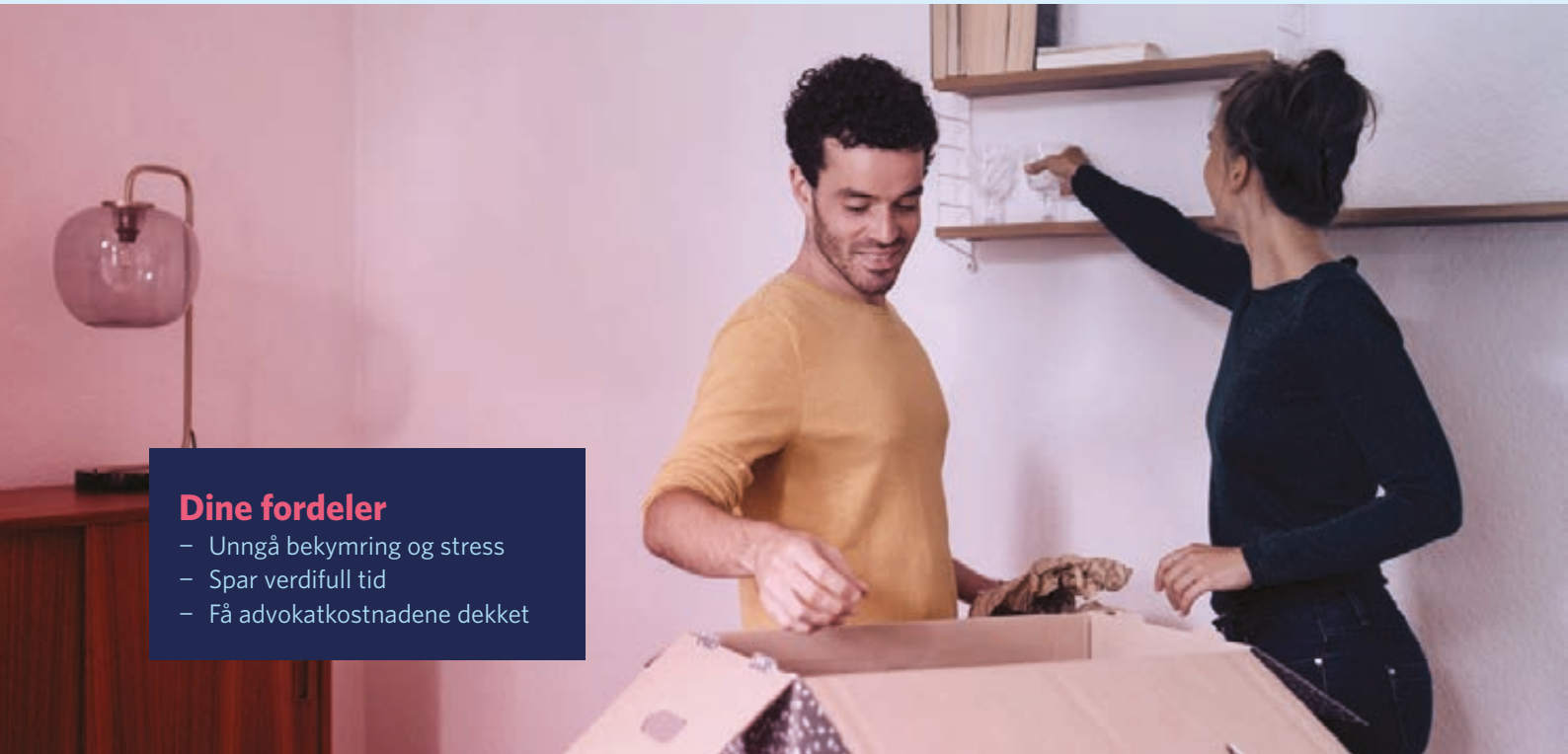
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

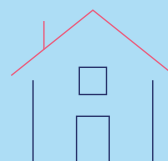
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 2-0032/26

Adresse: Øvrevollen 1, 6018 ÅLESUND, gnr. 36, bnr. 169 og
166, snr. 44 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

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/