notar



Emblem

Mattismyra 13B

Leilighet | BRA-i/BRA Total 77/82 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 689 840,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



Innhold

Ditt nye nabolag	9
Plantegning	12
Bilder	14
Om eiendommen	26
Vedlegg	38
Budskjema	109

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner

terje@notar.no
926 62 972

Jeg startet som eiendomsmegler i 2005 og har siden da har jeg solgt alt fra nybygg prosjekter, fritidseiendommer, tomter, eneboliger, leiligheter og landbrukseiendommer. Er oppvokst i Hatlane og flyttet siden til Oslo for å studere eiendomsmegling på BI. Etter 12 år i hovedstaden tok Notar kontakt og lokket meg tilbake til vakre Sunnmøre! På fritiden er jeg engasjert i det lokale fotball laget, friluftliv, jakt og ski, samt hyggelige sosiale lag med familie og venner.
Jeg er en megler som er tilgjengelig døgnet rundt for å få fornøyde kunder som anbefaler meg videre for å bygge opp gode resultater. I tillegg til lang fartstid i bransjen og et høyt faglig kompetansenivå beskrives jeg som meget utadvendt, hardtarbeidende og resultatorientert. Velger du meg som megler, er du i trygge hender.





Velkommen til Mattismyra 13B

Eiendomsmegler Terje Hoel har gleden av å presentere denne 3-roms selveierleiligheten med veranda på Emblem i Ålesund. Området er spesielt anbefalt for familier med barn og etablerere, og vurderes som stille og rolig med gode muligheter for tur til sjø og fjell. Det er kort vei til buss, skole og barnehage, og nabolaget har lite støynivå og nærhet til skog og mark.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har totalt bruksareal på 82 m², hvorav 77 m² BRA-i og 5 m² BRA-e. Planløsningen består av entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og bod. Veranda er 7 m², og leiligheten har i tillegg ekstern bod. Boligen er ikke tatt i bruk, og fremstår som ny og moderne.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Emblem, et nabolag som er vurdert av 36 lokalkjente og spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget beskrives som stille og rolig, med gode muligheter for tur til sjø og fjell. Turmulighetene er vurdert til 92/100 for nærhet til skog og mark, og støynivået er vurdert til 90/100.

Det er kort vei til kollektivtransport med Østrem holdeplass, som ligger 3 min gange unna og 0.3 km fra boligen. Her går linje 2, 21, 110 og 250. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger 36 min kjøring unna.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Emblem skule (1-7 kl.) ligger 8 min gange unna og 0.7 km fra boligen. Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) ligger 5 min kjøring unna, Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min kjøring unna, Borgund vidaregåande skole 13 min kjøring unna og Spjelkavik videregående skole 13 min kjøring unna. Ebbegarden barnehage ligger 7 min gange unna og 0.6 km fra boligen, mens Puskhola barnehage og Flisnes barnehage begge ligger 3.9 km unna.

Daglige innkjøp kan gjøres ved Kiwi Flisnes og Rema 1000 Flisnes, begge 4 min kjøring unna. AMFI Moa ligger 13 min kjøring unna, og Apotek 1 Blindheim ligger 7 min kjøring unna.

Området byr også på gode fritids- og aktivitetstilbud. Emblem stadion med aktivitetshall, ballspill og fotball ligger 8 min gange unna og 0.7 km fra boligen. Emblemsanden sandvolleyballbane ligger 24 min gange unna og 1.8 km fra boligen. Aktiv Trening Flisnes ligger 3 min kjøring unna, og Sprek365 Blindheim ligger 7 min kjøring unna.

Adkomst

Eiendommen ligger på Emblem i Ålesund kommune, med adkomst via offentlig og privat vei. Området har en landlig beliggenhet i et etablert boligfelt, med nærhet til turterreng, idrettsanlegg og øvrige friluftsområder. Det er barnehage, barneskole og bussholdeplass i nærområdet.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



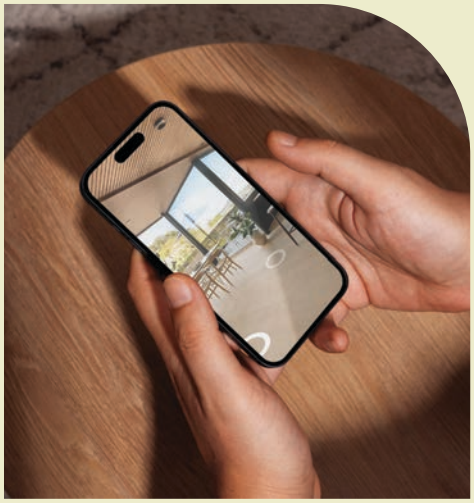
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

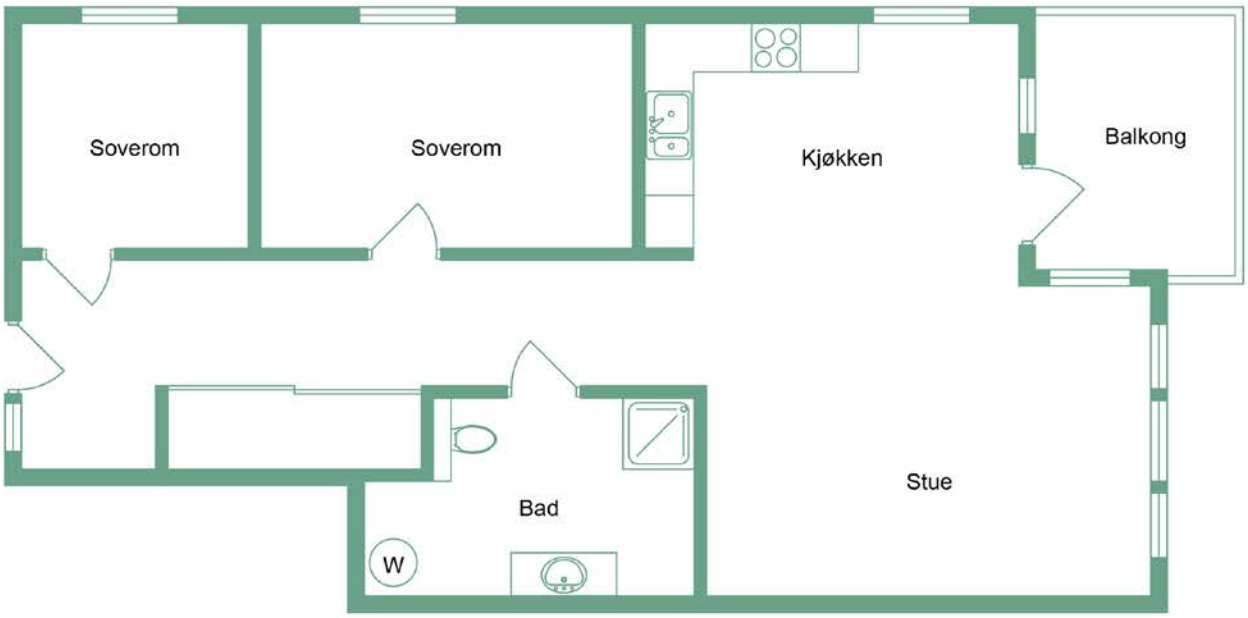
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Mattismyra 13B

Plantegning



Mattismyra 13B

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme















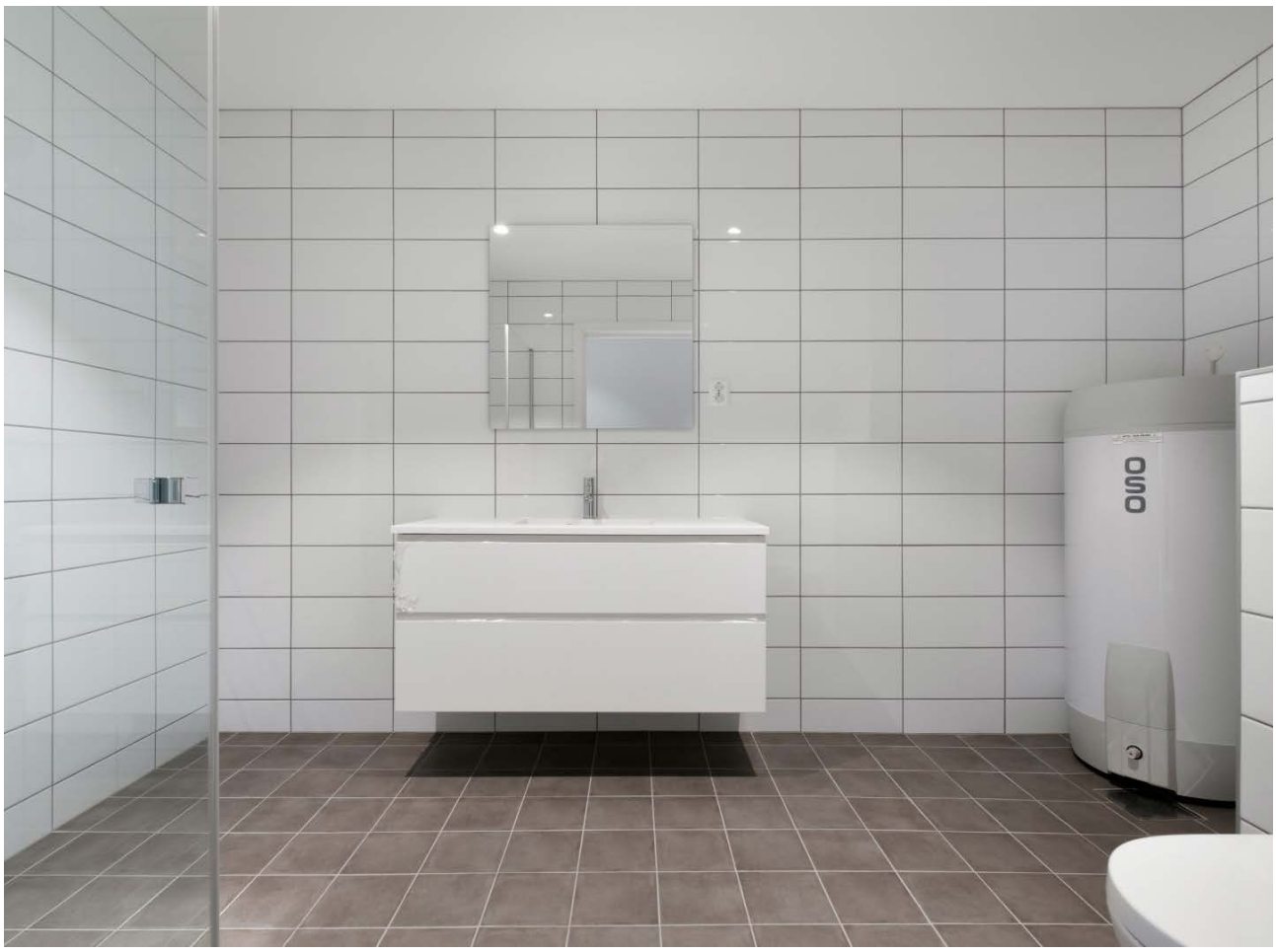








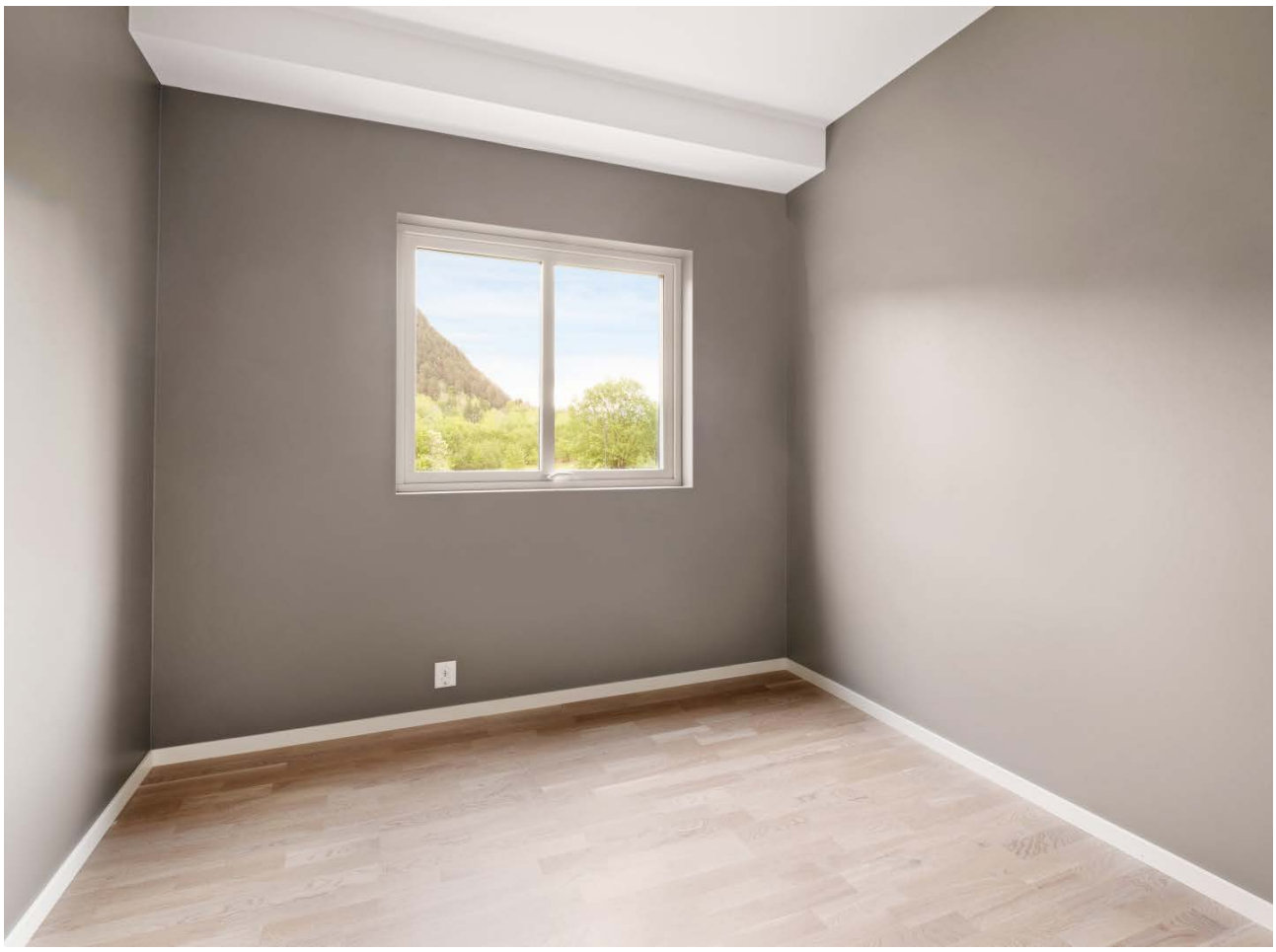



OSO






OSO













Mattismyra 13B

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Mattismyra 13B, 6013 ÅLESUND

Oppdragsnummer
2-0195/26

Selger
Emblemhagen AS

Matrikkel
Gårdsnummer 5, bruksnummer 299, seksjonsnummer 4, , ideell andel 1/1.
 i Boligsameiet Hjellhaugveien med orgnr.: 937496729 i Ålesund kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
C

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

Strømforbruk
Boligen er ikke tatt i bruk og årlig strømforbruk er derfor ikke opplyst.

Beregnet strømforbruk / energiopplysninger i vedlagt enerigattest:

Oppvarming: Elektrisitet

Beregnet vektet levert energi i normert klima:
114,15 kWh/m2 pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima:
110,51 kWh/m2 pr. år

Totalt levert pr. år:
8 620 kWh

Energikarakter:
C

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Tomt
Eiet tomt på 476 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles tomt for sameiet (721,5 kvm). Tomten disponeres i henhold til tinglyst seksjonering. Dvs: Den nordlige delen av eiendommen er tinglyst som fellesareal (476,4 kvm). Mot sør har seksjonene i første etasje (snr 1 og 2) hvert sitt eksklusive tilleggsareal grunn (totalt 245,1 kvm), jfr. vedlagte situasjonsplan.

Flat tomt med asfaltert gangveg samt noe grøntareal/ plen. Terrasser mot sør er tilknyttet snr 1 og 2, jfr. ovennevnte.

Gnr 5, bnr 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 og 313 eies per i dag av utbygger, Emblemhagen AS. Disse arealene omfatter felles adkomstvei, felles parkeringsplass, felles gangareal, felles lekeareal for barn, felles grøntareal etc. Sameiet har tinglyst rett til bil- og gangveg og parkering - slik vist på vedlagt kartutsnitt ved bruk av gul farge.

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

Sameiebrøk
84/334

Takst
Arealrapport datert 10.02.2026. utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

Byggeår
2018

Byggemåte
Leilighet i seksjonert 4-mannsbolig. Råbygget ble reist i 2018. Denne seksjonen fikk midlertidig brukstillatelse den 21.05.2026. Fundamentert med støpte ringmurer på

planert grunn (ringmurselement). Dels synlige perforerte plastrør/drenering. Trebjelkelag etasjeskillere. Sponplategulv. Bindingsverk yttervegger med utvendig liggende bordkledning. Dels noe steniplater. Yttertak konstruert med tretakstoler, og undertak med sutaksplater. Yttertaket er tekket med takfolie. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Sydvendt veranda med terrassebord og glassrekkverk. Vinduer/verandadør med trekarmer og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår. Ved salg der selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og omfattes av Reguleringsplan for Hjellhaugen øst, Emblem (plan-ID 1504615), vedtatt 10.12.2009.
Reguleringsbestemmelsene omfatter også felles gangareal, felles parkeringsplass, felles lekeplass, felles grøntanlegg og felles avkjørsel innen planområdet.

Eiendommen omfattes videre av Kommunedelplan for Ålesund 2016–2028, med ikrafttredelse 09.03.2017. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen. Det eksisterer heller ikke planforslag som berører eiendommen.

Ålesund kommune opplyser videre at eiendommen ikke omfattes av bebyggelsesplan etter eldre plan- og bygningslov.

Opplysning om reguleringsforhold på naboeiendommer foreligger ikke. Ingen informasjon funnet. Ingen FA/MB funnet.

Det er ikke oppgitt registrerte hensynssoner for eiendommen i reguleringsplan- eller kommuneplandokumentene som er vedlagt.

DOK-analyse:
I henhold til DOK-analyserapport datert 10.02.2026 er følgende datasett registrert som berørende eiendommen:
- Temadata – Tettsted
- Temadata – Befolkningsstatistikk
- Temadata – Friluftsliv
- Temadata – Geologi – Radon
- Temadata – Geologi – Løsmasser
- Landbruk – Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata – Landbruk – AR5
- Temadata – Natur – Vassdrag
- Temadata – Natur – Nedbørfelt
- Temadata – Natur – Naturtyper
- Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
- Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

DOK-rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot det offentlige kartgrunnlaget (DOK).
Opplysningene er hentet fra en rekke nasjonale og offentlige kartdatabaser, og det tas forbehold om at enkelte datasett kan være mangelfulle, ikke fullt oppdaterte eller ikke kartlagt i detalj. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser ved behov.

Denne DOK-analysen gjelder eiendom gnr. 5 bnr. 299 snr. 4 i Ålesund kommune.

Forbehold:
Opplysningene ovenfor er basert på informasjon mottatt i meglerpakke fra Ålesund kommune. Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg:
Utsnitt av reguleringsplan, kommunedelplan og DOK-analyserapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fremlegges av megler. Dersom det ønskes ytterligere opplysninger om reguleringsforholdene, anbefales interessenter å kontakte Ålesund kommune.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad/vaskerom og ved inngangspartiet i gangen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen. Kjøper må selv bestille direkte via tafjord.no.

Parkeringsforhold
I henhold til reguleringsplan og vedtak om godkjenning av 4-mannsbolig så skal hver boenhet disponere minst 1,5 parkeringsplass på felles parkeringsplass. Sameiet har nylig montert opp lader for elbil der hver leilighet får en brikke som kan brukes til registrering av lading. Ny eier av leiligheten betaler inn kr. 4.000,- til sameiet for å kunne bruke laderen.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Gnr 5 bnr 299 (sameiet) har tinglyst rett til bil- og gangveg og parkering - slik vist på vedlagt kartutsnitt ved bruk av gul farge.

For private private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er ikke etablert noen velforening for området per i dag og utbygger har hatt ansvar for snøbrøyting som utføres av Blindheim Maskin.

Tilknytning vann og avløp: Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert forholdsvis nyetablert boligfelt.

Barnehage/Skole/Fritid
BARNEHAGER
- Ebbegarden barnehage - 7 min gange
- Puskhola barnehage - 5 min kjøring
- Flisnes barnehage - 8 min kjøring

SKOLER
- Emblem skule (Barneskole) - 8 min gange
- Møre barne- og ungdomsskule (Grunnskole) - 5 min kjøring
- Blindheim ungdomsskole (Ungdomsskole) - 6 min kjøring
- Borgund vidaregåande skole (Videregående skole) - 13 min kjøring
- Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 13 min kjøring

SPORT OG TRENING
- Emblem stadion m/aktivitetshall, ballspill, fotball - 8 min gange
- Emblemsanden sandvolleyballbane - 24 min gange
- Aktiv Trening Flisnes - 3 min kjøring
- Sprek365 Blindheim - 7 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Skolekrets 11 - Emblem (Emblem skole og Blindheim ungdomsskole)

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Østrem som ligger ca 3 min gange/0.3 km fra eiendommen. Her passerer linjene 2, 21, 110 og 250. Til Ålesund Lufthavn, Vigra er det ca 36 min kjøring.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet. 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
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, Mattismyra 13B, datert 10.12.2013. Denne seksjonen fikk midlertidig brukstillatelse den 21.05.2026.

I forbindelse med salgsforberedelsene ble det avdekket enkelte avvik mellom opprinnelige tegninger og dagens utførelse. Forholdet har vært vurdert av proESS, som opplyser at de utvendige endringene ikke anses som vesentlige fasadeendringer og dermed ikke er søknadspliktige.

Når det gjelder innvendig endring knyttet til omdisponering av bodareal til bad/vaskerom, har proESS opplyst at dette kan håndteres som en endring av gitt tillatelse, da byggesaken ennå ikke er avsluttet med ferdigattest.

Selger har igangsatt nødvendige avklaringer, og proESS vil ettersende dokumentasjon på de godkjente forholdene.

Det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav om ombygging og nedlegging av høyspentlinje for å gi midlertidig brukstillatelse frem til 31.08.2027.

Gjenstående arbeid er nedlegging av høyspentlinje, og dette skal være ferdig innen 31.08.2027. Kommunen gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, så er de forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32. Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen. Dette er et anliggende for tiltakshaver Emblemhagen AS og ansvarlig søker Proess AS å følge opp.

Kopi av godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse følger vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger har gjennom søknad om midlertidig brukstillatelse bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innhold
BRA-i 77 kvm: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.
BRA-e 5 kvm: Bod.
TBA 7 kvm: Veranda.

LOVLIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

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

Standard
Boligen er ikke tatt i bruk, og fremstår som ny og moderne.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett av typen Opus parkett 3-stavs hvitmatt lakk, som er en 13 mm eikparkett. Malte furulister mot gulv. Flislagt gulv på bad.
Vegger og himlinger: Sparklet og malte gipsflater. Listefri løsning mot vinduer, samt ved overgang vegg/himling. Flislagte vegger på bad/vaskerom.

Innvendige dører:
Hvite glatte dører inkl. tilhørende karmer og terskel/foring. Lister av forbehandlede (hvite) furulister.

Kjøkken:
Hvit kjøkkeninnredning fra Nettoline/Vegsund Kjøkken & Interiør. Grå laminat benkeplate med overliggende vask. Hvitevarer fra Siemens og ventilator med kullfilter fra Røroshetta.

Bad/vaskerom:
Baderomsinnredning fra Nettoline/Vegsund Kjøkken & Interiør (avviker fra leveransebeskrivelse). Oso saga-expansion 200 liters bereder er plassert her. Opplegg for vaskemaskin.

Garderobe:
Skyvedørsgarderobe tilknyttet gang. 3 stk skyvedører. Som skal fungere som bod.

Elektrisk anlegg og belysning:
Komplett utførelse etter gjeldende minstekrav fra forskrifter (NEK). Downlights i gang (4 stk), på bad (2 stk) og på stue (2 stk).

Vannledninger:
Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør. Fordelingsskapet er plassert i bad/vaskerom, og innvendig stoppekran er på bad/vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit. Aggregatet er plassert i utebod.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler.

Mer informasjon:
Arealmålingsrapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken (integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap) medfølger i handelen.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras

uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre
Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Arealer
BRA - i: 77 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 77 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.
BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
7 m² Veranda.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Takstmann skriver: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som ikke stemmer med dagens bruk. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 590 000,-

Kommunale avgifter
Kr 9 401,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Avgiften i Ålesund kommune fordeles normalt over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Kommunale avgifter per termin inkluderer:
Vanngebyr abonnement bolig 15% mva: kr 321,77
Vanngebyr areal 15% mva: kr 690,03
Avløpsgebyr abonnement bolig 15% mva: kr 396,75
Avløpsgebyr areal 15% mva: kr 941,62

Ved innflytting må man også påregne renovasjonsavgift.

Betalingsregulativ for 2026 finner man kommunens hjemmeside;

https://pub.framsikt.net/2026/alesund2020/bm-2026-betalringsregulativ_2026#/generic/summary/feesmanagemant?scrollTo=t-76

Til informasjon så kan man på kommunens hjemmeside logge seg inn på "Min Eiendom" å endre fakturahyppighet til eksempelvis månedlig fakturering dersom det er ønskelig.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Info eiendomsskatt
Nybygg har fritak fra eiendomsskatt ut året det er gitt midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest + 2 år. Midlertidig brukstillatelse med dispensasjon ble utstedt 21.05.2026. Etter endt fritak må kjøper påregne kostander knyttet til eiendomsskatt.

Andre utgifter
Gnr. 5 bnr. 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 og 313 eies i dag av utbygger, Emblemhagen AS. Eiendommene omfatter blant annet felles adkomstvei, parkeringsarealer, lekeplasser og øvrige fellesområder tilknyttet utbyggingen. Snømåking blir ivaretatt av Emblemhagen AS, selv om det ikke p.t. er opprettet velforening.

Det er planlagt at disse arealene på sikt skal organiseres som et realsameie, hvor hver boenhet tildeles en ideell andel, alternativt at forvaltningen ivaretas gjennom en velforening. Eierne må påregne å bidra til dekning av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av de felles arealene.

Kostnadsnivået er ikke fastsatt per i dag, men vil typisk omfatte utgifter til blant annet vedlikehold av vei og fellesarealer, snøbrøyting, belysning, forsikringer,

administrasjon samt eventuelle fremtidige oppgraderinger og investeringer i fellesanleggene. Eventuelle kostnader vil bli fordelt mellom de tilknyttede boenhetene etter nærmere fastsatte fordelingsnøkler.

Velforening/Huseierlag
Det må påregnes at det opprettes en velforening i området, da interne veier, felles parkeringsplasser og lekeplasser er felles anlegg som vil kreve organisering, drift og vedlikehold til fordel for beboerne.

Felleskostnader
Kr. 750,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Forsikring og snømåking.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 132 109,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 4 528 437,- som sekundærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi
I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 3 590 000,- (Prisantydning)
---
kr. 89 750,- (Dokumentavgift)
kr. 5 000,- (Startkapital til sameiet)
kr. 4 000,- (Stiftelsesomkostninger til sameiet)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 112 340,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 689 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tillegg:
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GRUNNDATA
2018/1729779-1/200 27.12.2018 21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/334

2020/1470407-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 5 BNR: 299 FNR: 0 SNR: 4

2024/874616-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 5 BNR: 299 FNR: 0 SNR: 4

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
2019/799126-1/200 09.07.2019 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 306
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 307
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 308
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 309
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 310
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 311
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 312
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 313
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/799126-3/200 09.07.2019 21:00
BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 306
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 307
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 308
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 309
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 310
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 311
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 312
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 313
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/799126-4/200 09.07.2019 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 306
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 307
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 308
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 309
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 310
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 311
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 312
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 313
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/799126-2/200 09.07.2019 21:00
BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 306
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 307
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 308
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 309
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 310
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 311
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 312
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 5 BNR: 313
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Erklæring om rettighet i fast eiendom datert 05.07.2019/tinglyst 09.07.2019; Gnr. 5 bnr. 280/281/282/283/284/285/288/289/298/299/302/303/304/305 har rett til bil- og gangveg og parkering - slik vist på vedlagt kartutsnitt ved bruk av gul farge - og rett til å legge, tilknytte vederlagsfritt, ha liggende og holde vedlike vann- og kloakkledning over gnr. gnr. 5 bnr. 306/307/308/309/310/311/312/313.

Grunnboksdato
30.09.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
93396573

Om sameiet
Sameiet består av 4 seksjoner.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har ikke mottatt dette fra sameiet.

Forretningsfører
Peter Andre Leinebø

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
Tillatt. 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
Vedlagt. Sameiet har ikke hatt generalforsamling og de har p.t. ikke oppdaterte vedtekter eller utarbeidet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Megler har ikke mottatt dette fra sameiet.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp

av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring.
• Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
• Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter.

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.

Det gjøres også oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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.

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
30.10.2026

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

Megler
Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva).
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (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 ikke tegnet Boligselgerforsikring.

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

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

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

• Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
• Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig som blir solgt innen seks måneder etter fullføringen av boligen, skal selger stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såfremt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

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

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 dekningssalg 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Mattismyra 13B

Vedlegg

- Arealmålingsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjent tegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Utsnitt av tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Erklæring om rettighet i fast eiendom
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- 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.

Arealmålingsrapport

møretakst

Boligbygg med flere boenheter

Mattismyra 13 B, 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 5, bnr. 299, snr. 4



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1906 **Eiendomsverdi ref nr:** MR1482

Foretak: Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

Gyldig rapport
29.10.2026

møretakst

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER NITO

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 kompentanse 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
Uavhengig Takstingeniør
paul@moretakst.no
952 08 827

Mattismyra 13 B, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 299
1508 ÅLESUND

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse
Selveierleilighet

Byggeår
2018

Kommentar
I følge selger ble råbygget satt opp 2018, og brukstillatelsen kom 2026. Leiligheten har ikke vært bebodd.

Mattismyra 13 B, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 299
1508 ÅLESUND

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

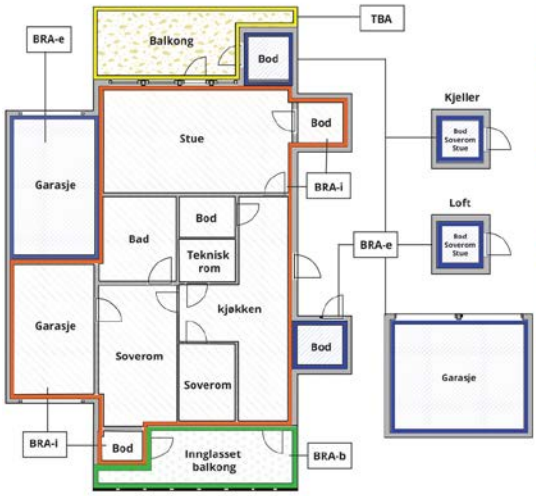
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Mattismyra 13 B, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 299
1508 ÅLESUND

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	77	5		82	7
SUM	**77**	**5**			**7**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innvendig bod er fjernet til fordel for utvidet bad/vaskerom.
Skyvedørsgarderobe i entre/gang er utvidet.
Balkongdør er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ukjent om det er utført håndverkstjenester.

Mattismyra 13 B, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 299
1508 ÅLESUND

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
10.2.2026	13:00:00	14:00:00	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	5	299		4	476 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Mattismyra 13 B

Hjemmelshaver
Haltbakk Erik Hustøft

Eierandel
84 / 334

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggesøknadstegninger	10.12.2013		Gjennomgått		Nei
Seksjoneringstegninger	16.06.2017		Gjennomgått		Nei

Mattismyra 13 B, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 299
1508 ÅLESUND

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Mattismyra 13 B, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 299
1508 ÅLESUND

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Notar Moa Oppdragsnr.: 2-0195/26

Adresse: Mattismyra 13B

Postnr.: 6013 Sted: Ålesund

Er det dødsbo? ☑ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☑ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☑ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2021 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Emblemhagen AS Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☑ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato		Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Mattismyra 13B - Nabolaget Emblem - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Østrem		3 min
Linje 2, 21, 110, 250		0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		36 min

Skoler

Emblem skule (1-7 kl.)	8 min
188 elever, 12 klasser	0.7 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	5 min
233 elever, 19 klasser	4.2 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
373 elever, 26 klasser	5.1 km
Borgund vidaregåande skole	13 min
730 elever, 54 klasser	9.7 km
Spjelkavik videregående skole	13 min
492 elever	10.8 km

«Stille og rolig. Gode muligheter for tur til sjø og fjell. Godt og interessant for barn i oppvekst som er interessert i naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

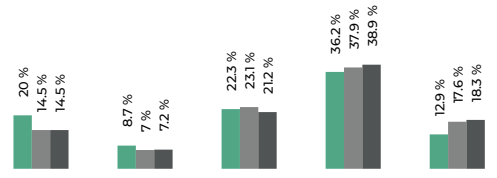
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Emblem	1 806	653
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ebbegarden barnehage (1-5 år)	7 min
109 barn	0.6 km
Puskhola barnehage (1-5 år)	5 min
41 barn	3.9 km
Flisnes barnehage (1-5 år)	8 min
125 barn	3.9 km

Dagligvare

Kiwi Flisnes	4 min
PostNord	3.2 km
Rema 1000 Flisnes	4 min
Post i butikk	3.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

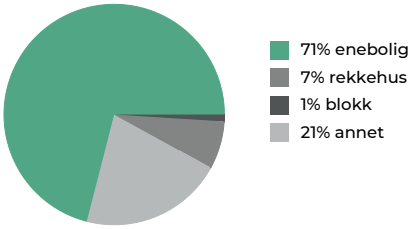
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Emblem stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Emblemsanden sandvolleyballbane Sandvolleyball	24 min 1.8 km
Aktiv Trening Flisnes	3 min
Sprek365 Blindheim	7 min

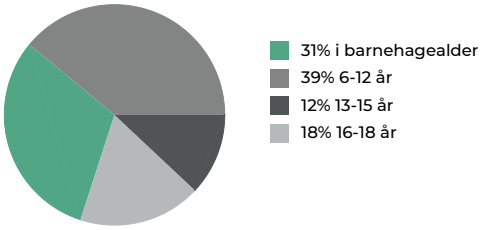
Boligmasse



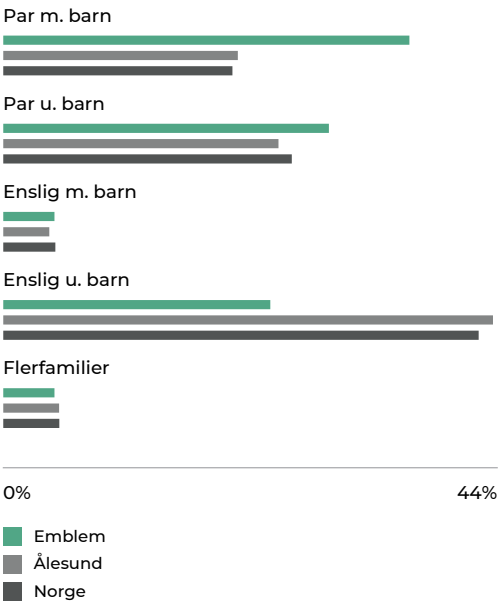
Varer/Tjenester

AMFI Moa	13 min
Apotek 1 Blindheim	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



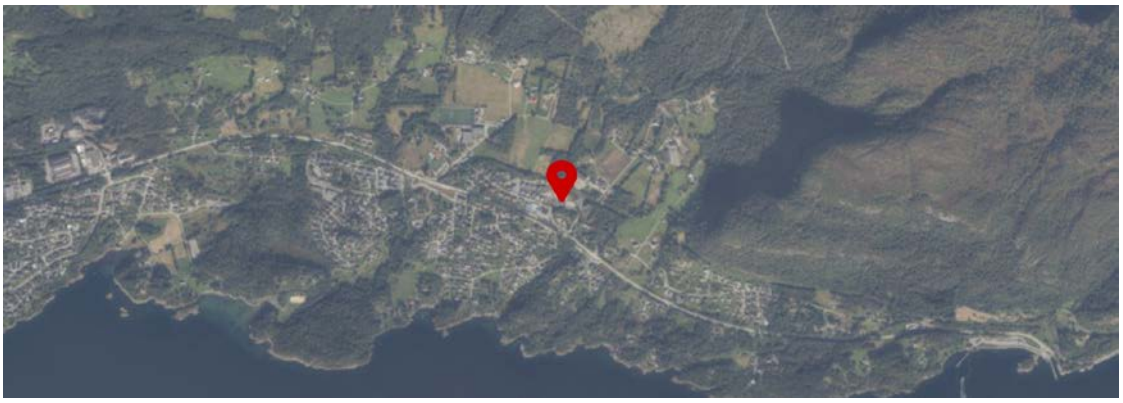
Familiesammensetning

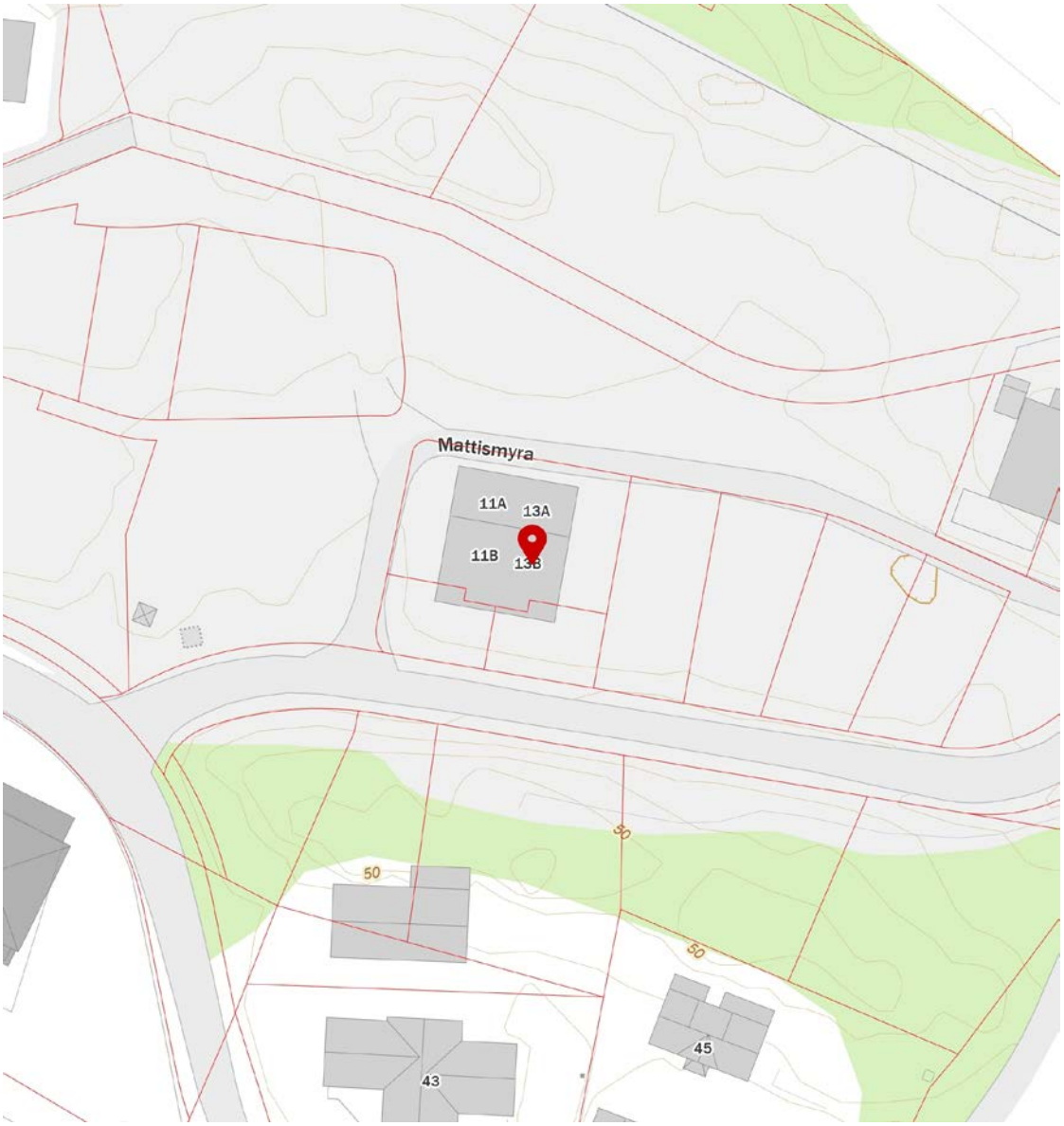


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Ålesund kommune

Proess As
Nybøbakken 2
6011 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/5501, 26/50034	L42 5/299	21.05.2026

Gbnr. 5/299 - Midlertidig brukstillatelse med dispensasjon - Mattismyra 13B - Firemannsbolig

Behandling:

Delegert sak nummer: 770/26	Dato: 21.05.2026

Tiltak:	Oppføring av firemannsbolig
Byggested:	Gbnr. 5/299 Mattismyra 13B
Tiltakshaver:	Emblemhagen As
Ansvarlig søker:	Proess As
Søknad komplett:	26.03.2026
Byggetillatelse:	1096/14, datert 09.12.2014
Bygningsnummer:	300475511

Delegert vedtak:
Søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanens § 6.1 om nedlegging av høyspentlinje med tidsbegrensning til 31.08.2027 for å gi midlertidig brukstillatelse for Mattismyra 13B er godkjent.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Midlertidig brukstillatelse:
Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi midlertidig brukstillatelse jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan	☒
Sluttrapport for avfall	☐

Gjenstående arbeid er nedlegging av høyspentlinje og skal være ferdig 31.08.2027. **Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, er vi forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.**

Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

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

Saksopplysninger
For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Hjellhaugen øst, Emblem, med bestemmelser, gjeldene fra 10.12.2009.
2. Arealdelen av kommuneplanen for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldene fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Saken gjelder:
I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse er det søkt om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen som sier at høyspentlinje skal bygges om og legges ned som jordkabel før det gis brukstillatelse innenfor reguleringsområdet.

Høringsuttalelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune:
Ingen merknad.

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren:
Ingen merknad.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Det er søkt om dispensasjon fra rekkefølgekravet i reguleringsplanen § 6.1 om ombygging og nedlegging av høyspentkabel frem til 31.08.2027.

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 fordelen ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Vurdering av dispensasjon fra rekkefølgekrav
Søkers begrunnelse:
Søker redegjør for at omlegging av høyspentlinjen er planlagt i samarbeid med nettselskapet Linja AS, men ikke er gjennomført. Det er kun delområde KB3 i reguleringsplanen som ligger direkte i trasé for jordkabelen, og firemannsboligen på bruksnummer 299 berører ikke direkte av kabeltraseen.

Videre sier søker at utbygger ønsker å utsette omleggingen til tidspunktet hvor bygging av KB3 igangsettes, som vil bidra til å samordne arbeidet med øvrige grunn- og anleggsarbeider i området, hindre at ferdig opparbeidede utearealer graves opp på nytt og gi en mer effektiv og

bærekraftig gjennomføring.

Søker viser til notat fra Linja AS datert 24.03.2026 som redegjør for sikkerhetsmessige og forskriftsmessige forhold knyttet til høyspentledningen i reguleringsplanområdet:

- Sikkerhet: FEF2006 setter ingen begrensninger for generell ferdsel og opphold i høyspenttraseen. Alminnelige forsiktighetsregler gjelder.
- Magnetfelt: Beregnet magnetfelt ved årsgjennomsnittlig strøm er ca. 0,2 mikroTesla under linene, noe som er under utredningsgrensen på 0,4 mikroTesla.
- Byggeforbudsbelte: Vedtatt plan viser at ingen boliger er plassert innenfor byggeforbudsbeltet på 8,0 m fra senter ledning (jf. FEF2006 §6-4).
- Reguleringsendring: Linja AS har ingen innvendinger til de foreslåtte endringene i reguleringsbestemmelsene §1E og §6.1.

Videre begrunner søker at vesentlige hensyn bak bestemmelsen ivaretas, som har som formål å sikre estetisk kvalitet, sikkerhet og teknisk standard:

- Sikkerhet: Eksisterende høyspentlinje er i drift og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Linja AS bekrefter at magnetfeltnivåene er under utredningsgrensen, og at boligene ligger utenfor byggeforbudsbeltet.
- Estetikk: Midlertidig opprettholdelse av dagens løsning påvirker ikke områdets visuelle kvaliteter i vesentlig grad.
- Teknisk standard: Planlagt jordkabel vil oppfylle og overgå kravene når tiltaket utføres.

Utviklingen av feltet har vært påvirket av uforutsette samfunnsmessige forhold, som søker mener er på grunn av et uvanlig svakt og uforutsigbart boligmarked de siste tre årene. Søker sier videre at det har vært nødvendig å ha en mer trinnvis utbyggingsstrategi, der tiltak med umiddelbar betydning for sikkerhet, tilgjengelighet og bokvalitet har blitt prioritert først.

Høyspenttiltaket er teknisk og anleggsmessig direkte tilknyttet til utbyggingen av delområde KB3, som er det eneste byggetrinnet hvor kabeltraseen berører tomteområdet. Firemannsboligen på bruksnummer 299 ligger i et tilgrenset delområde og søker redegjør for at tiltaket ikke berøres direkte av traseen. Når markedssituasjonen igjen legger til rette for igangsetting av KB3, vil omleggingen til jordkabel blir gjennomført samtidig med byggingen. Søker mener denne samordningen vil sikre en effektiv og ressursbesparende utførelse, samtidig som unødvendige inngrep i ferdig opparbeidede utearealer unngås.

Søker viser til at fordelene ved å utsette gjennomføringen av rekkefølgekravet er en samordnet anleggsdrift som reduserer ulemper for naboer og unngår dobbeltarbeid, effektiv ressursbruk ved at tiltaket utføres samtidig med øvrige gravearbeider i KB3 og en forutsigbar fremdrift ved at planleggingen gir bedre koordinering med nettselskap og øvrige entrepriser.

Videre gjør søker en vurdering etter pbl. § 19-2, og viser til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt da sikkerhet, estetikk og teknisk kvalitet ivaretas i overgangsperioden og Linja AS bekrefter at gjeldene forskriftskrav er oppfylt. Søker mener at fordelene er klart større enn ulempene, da en samordnet gjennomføring vil gi en bedre ressursutnyttelse med mindre ulemper for beboere og et bedre sluttresultat. Søker mener derfor at begge vilkårene for å gi

dispensasjon er oppfylt.

Vår vurdering:
Det første spørsmålet er om dispensasjonen fra rekkefølgekravet, vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 andre ledd første punktum. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Hensynet bak bestemmelsen å sikre trygge og gode boforhold fra første innflytting. Nedgraving reduserer risiko for ulykker og eksponering for magnetfelt, særlig for barn som oppholder seg nær linjen, og gjør strømforsyningen mer robust mot vær og ytre påkjenninger. Samtidig fjernes visuelt dominerende luftstrekk og master, noe som hever områdets estetiske kvalitet og bokvalitet. Kravet hindrer også at ferdig opparbeidede utearealer må graves opp på nytt, og bidrar dermed til en mer effektiv og samordnet utbygging uten unødvendige ulemper for beboere og naboer.

Det er en tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen å ikke gjennomføre rekkefølgekravet før et senere tidspunkt, hovedsakelig ut fra sårbarheten mot vind, ising, trevelt og strømbrudd, samt det estetiske. Samtidig har vi mottatt redegjørelse for at boligen det søkes brukstillatelse for ikke blir utsatt for magnetfelt eller stråling ved opphold i bolig, eller ved bruk av største delen av grøntarealene. Videre skal den bygges om og legges ned samtidig med videre utvikling av felt KB3, og dispensasjonen er derfor tidsavgrenset frem til 31.08.2027

Etter plan- og bygningsloven § 1-1 skal planlegging og vedtak etter loven fremme bærekraftig utvikling, herunder ivareta estetiske hensyn og sikre en forsvarlig arealbruk. Administrasjonen vurderer at omsøkt tiltak, sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse og tomtens størrelse, er forenlig med disse formålene.

Dispensasjonen er av interesse for Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvalteren, da tiltaket berører planfaglige spørsmål knyttet til dispensasjon fra reguleringsbestemmelser, samt helse og sikkerhet. Fylkeskommunen og Statsforvalteren hadde ingen merknader.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen fra rekkefølgekravet ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene. Av forarbeidene fremgår det at det i vurderingen vil være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn.

Det er en ulempe å ikke gjennomføre rekkefølgekrav som er fastsatt i reguleringsplanen i tråd med bestemmelsen, og den største ulempen er at boligene ikke kan få ferdigattest før dette er gjennomført.

På den andre siden er dispensasjonen tidsavgrenset til 31.08.2027, og det er oppgitt at det skal

være gjennomført innen den datoen, og at ferdigattest skal søkes innen fristen.

Det er også en fordel å samordne omleggingen av høyspentlinjen med igangsettingen av siste byggetrinn. Dette gir en mer hensiktsmessig og effektiv gjennomføring av anleggsarbeidene, reduserer antall anleggsfaser og begrenser støy og trafikkbelastning for naboene. Siden eksisterende høyspentlinje oppfyller gjeldende sikkerhetskrav og magnetfeltnivåene ligger godt under anbefalt grenseverdi, vurderes det som forsvarlig å utsette jordkablingen til et senere tidspunkt.

Etter dette anser vi fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket som «klart større enn ulempene», basert på at dispensasjonen er midlertidig og tidsavgrenset, samt at omleggingen skjer i sammenheng med allerede planlagt anleggsfase av KB3, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og vi gir dispensasjon fra rekkefølgekrav om nedlegging av høyspentlinje til 31.08.2027 for å gi midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/5501» og gbnr. 5/299.

Konklusjon:
Det gis dispensasjon fra rekkefølgekrav om ombygging og nedlegging av høyspentlinje for å gi midlertidig brukstillatelse frem til 31.08.2027.

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

Lis Vikse
seniorrådgiver

Sara Sofie Øybakk Gerhardsen
arkitekt
Plan og bygning

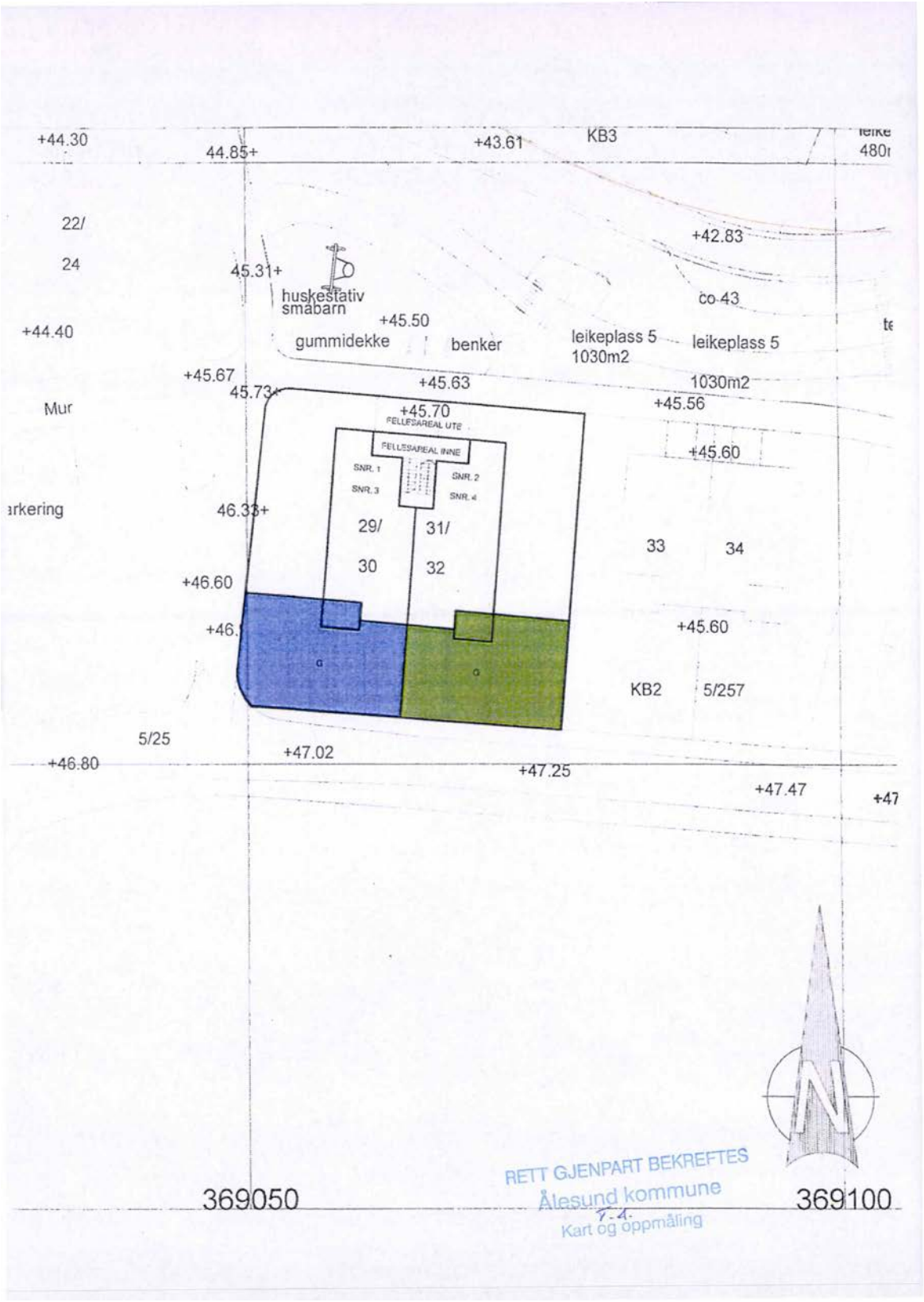
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
G1_Gjennomføringsplan_v5

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

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

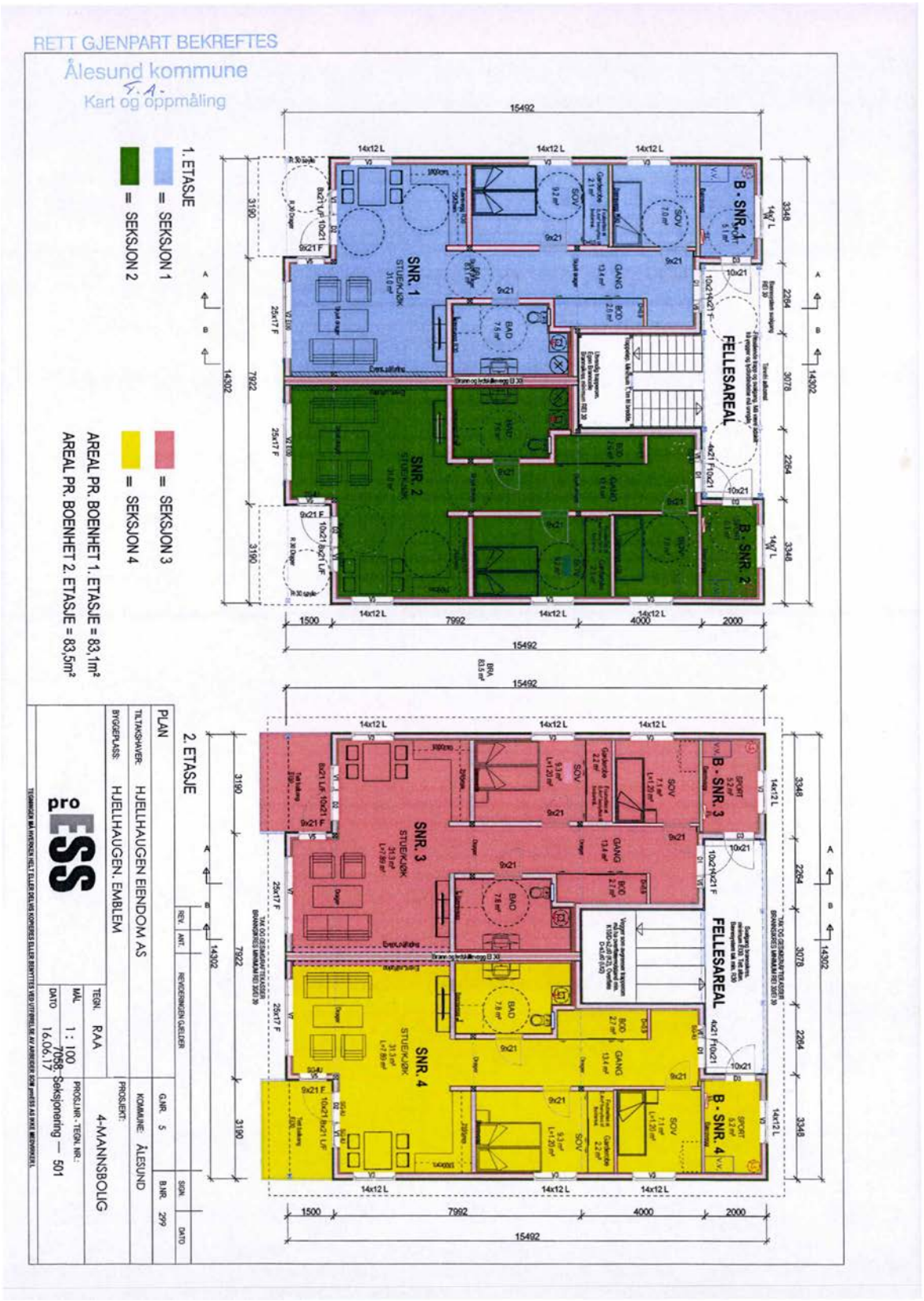
	Klagen kan også sendes på e-post til: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saken behandlet i Planutvalet (PU). Om PU holder fast ved det opprinnelige vedtaket,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


+44.30
44.85+
+43.61
KB3
480
22/
24
+42.83
45.31+
huskestativ
småbarn
+45.50
co 43
+44.40
gummidekke
benker
leikeplass 5
1030m2
leikeplass 5
1030m2
+45.67
45.73+
+45.63
+45.56
Mur
+45.70
FELLESAREAL UTE
FELLESAREAL INNE
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
+45.60
arkering
46.33+
29/
31/
33
34
30
32
+46.60
+45.60
KB2
5/257
5/25
+46.80
+47.02
+47.25
+47.47
369050
369100
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1729779/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 11:50




RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
1. ETASJE
= SEKSJON 1
= SEKSJON 2
= SEKSJON 3
= SEKSJON 4
AREAL PR. BOENHET 1. ETASJE = 83,1m²
AREAL PR. BOENHET 2. ETASJE = 83,5m²
2. ETASJE
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
SNR. 4
FELLESAREAL
B - SNR. 1
B - SNR. 2
B - SNR. 3
B - SNR. 4
15492
7992
4000
2000
1500
PLAN
TILTAKSHAVER: HJELLHAUGEN EIENDOM AS
BYGGEPLASS: HJELLHAUGEN, EMBLEM
PROSJEKT: 4-MANNSBOLIG
KOMMUNE: ÅLESUND
GJNR. 5
BNR. 299
TEGN. RAA
MÅL 1 : 100
DATO 16.06.17
PROSJ.NR. - TEGN. NR.: 7088 - Seksjonering — 501
pro ESS

Sameievedtekter for boligsameiet Hjellhaugveien

§1 Boligsameiet Hjellhaugveien

Sameiets navn er Hjellhaugveien.

Sameiet består av de seksjoner av eiendommen gnr. 5, bnr. 299 i Ålesund Kommune etter at eiendommen er seksjonert i henhold til oppdelings-begjæring datert ……tinglyst ……..

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet. 2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. 3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 10.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr. 5, bnr. 299, og et seksjonsnr., spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig, med tilsluttede arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring. Fastsettelsen av sameierbrøken skal bygge på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjennelse som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§ 5 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandling i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med vara-medlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

B. Endring i vedtektene.

C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 7 Styre

Til å forestå driften av Sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av alle seksjonseierne. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp forretningsførere og vaktmester, og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Vedtakt i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameieren og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.

Styremøte avholdes når formann eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 9 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til en hver tid er fastsatt herom av sameiermøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 10 Mislighold

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 11 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 12 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Ålesund Kommune som verneting.

§ 13 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i Hjellhaugveien boligsameie, den 8. september 2017.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokat Dagfinn Tynes	
Adresse:	
Kongens gate 23	
Postnummer:	Poststed:
6002	Ålesund
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
918454284	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 799126 Tinglyst: 09.07.2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Hjellhaugen Eiendom AS	998831202

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1504	Ålesund	5	306/307	308/309	
1504	Ålesund	5	310/311	312/313	

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1504	Ålesund	5	280/281	282/283	
1504	Ålesund	5	284/285	288/289	
1504	Ålesund	5	298/299	302/303	
1504	Ålesund	5	304/305		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
05.07.19	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 5 bnr. 280/281/282/283/284/285/288/289/298/299/302/303/304/305 har rett til bil- og gangveg og parkering - slik vist på vedlagt kartutsnitt ved bruk av gul farge - og rett til å legge, tilknytte vederlagsfritt, ha liggende og holde vedlike vann- og kloakkledning over gnr. gnr. 5 bnr. 306/307/308/309/310/311/312/313

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

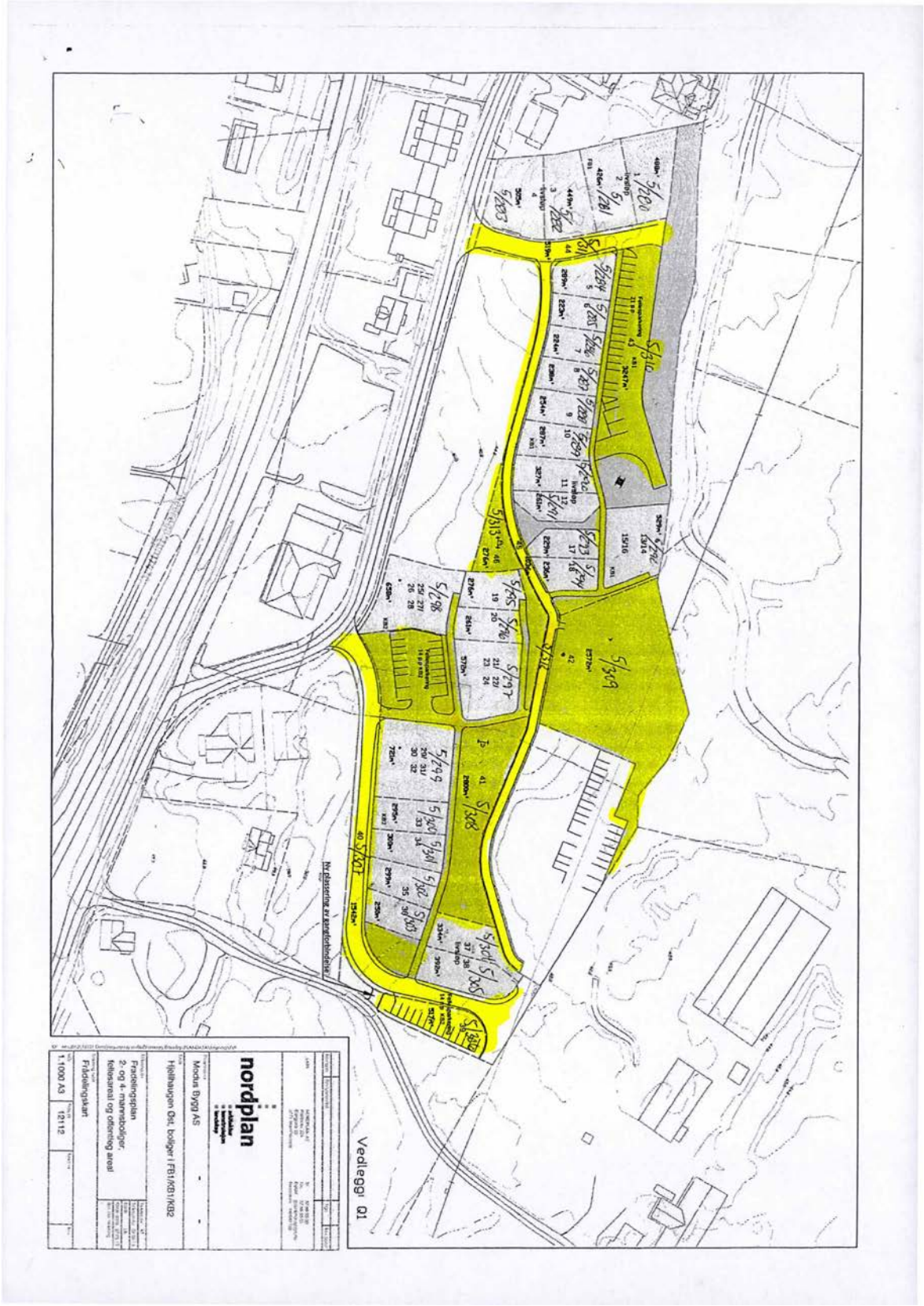
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Alta, 050719	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


nordplan
Vedlegg 01

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mattismyra 13B 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

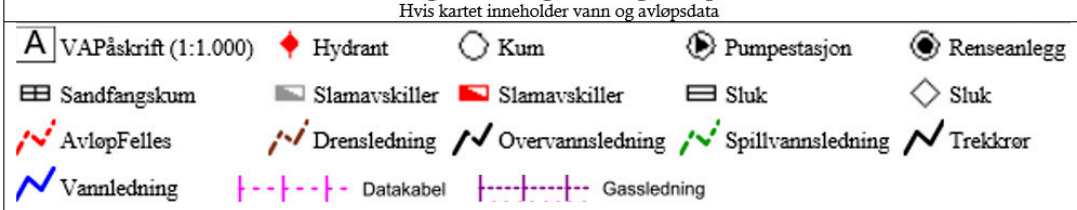
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Nettverksstasjon	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Byggetiltak Stikningsberegnet	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Hydrant
Kumlokk	Veg	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant	Kanal og grøft
Elv	Eiendomsteig	Anleggsområde
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



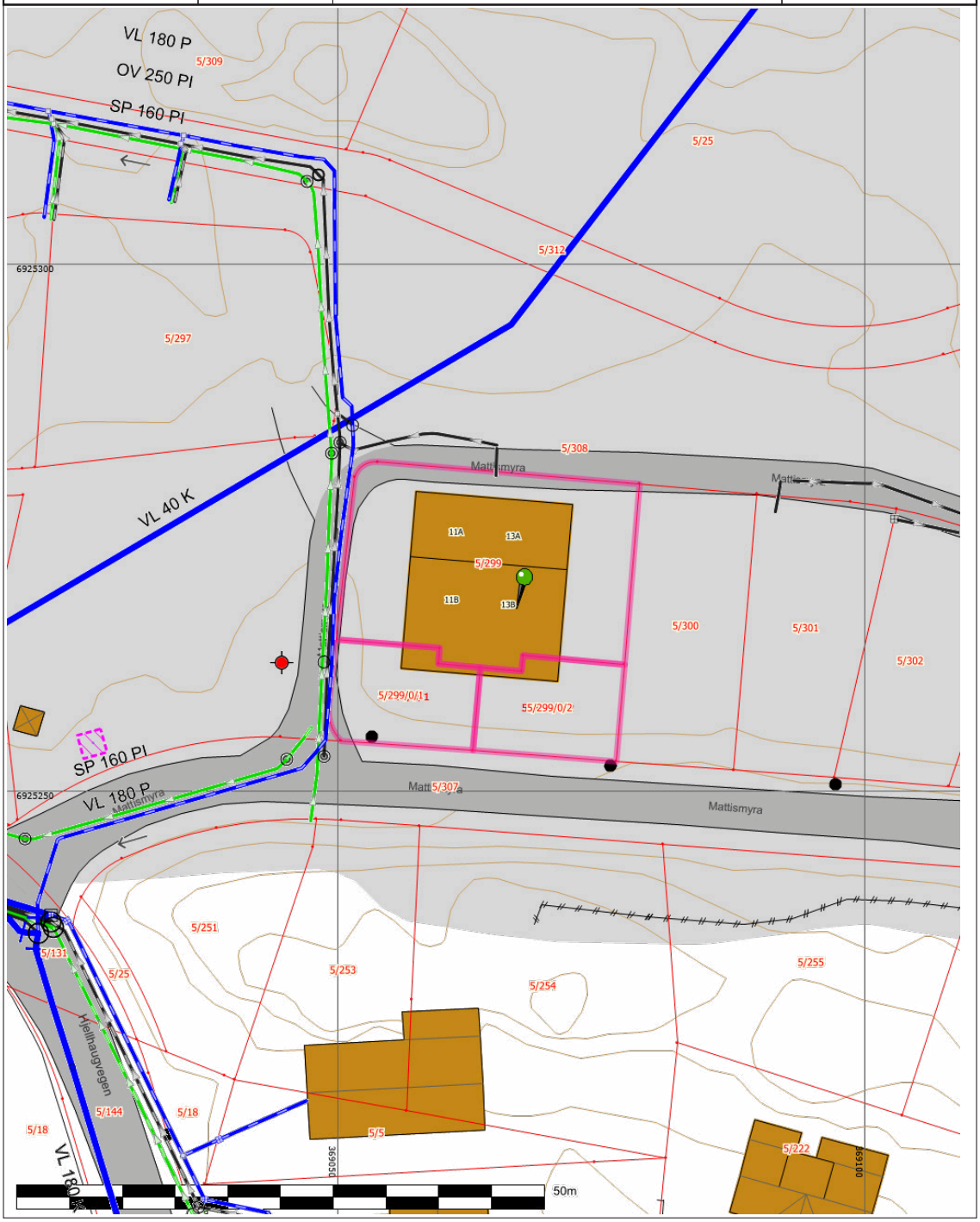
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Ledningskart				
	Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Mattismyra 13B 6013 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Næring og carport	Veg	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	Anleggsområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

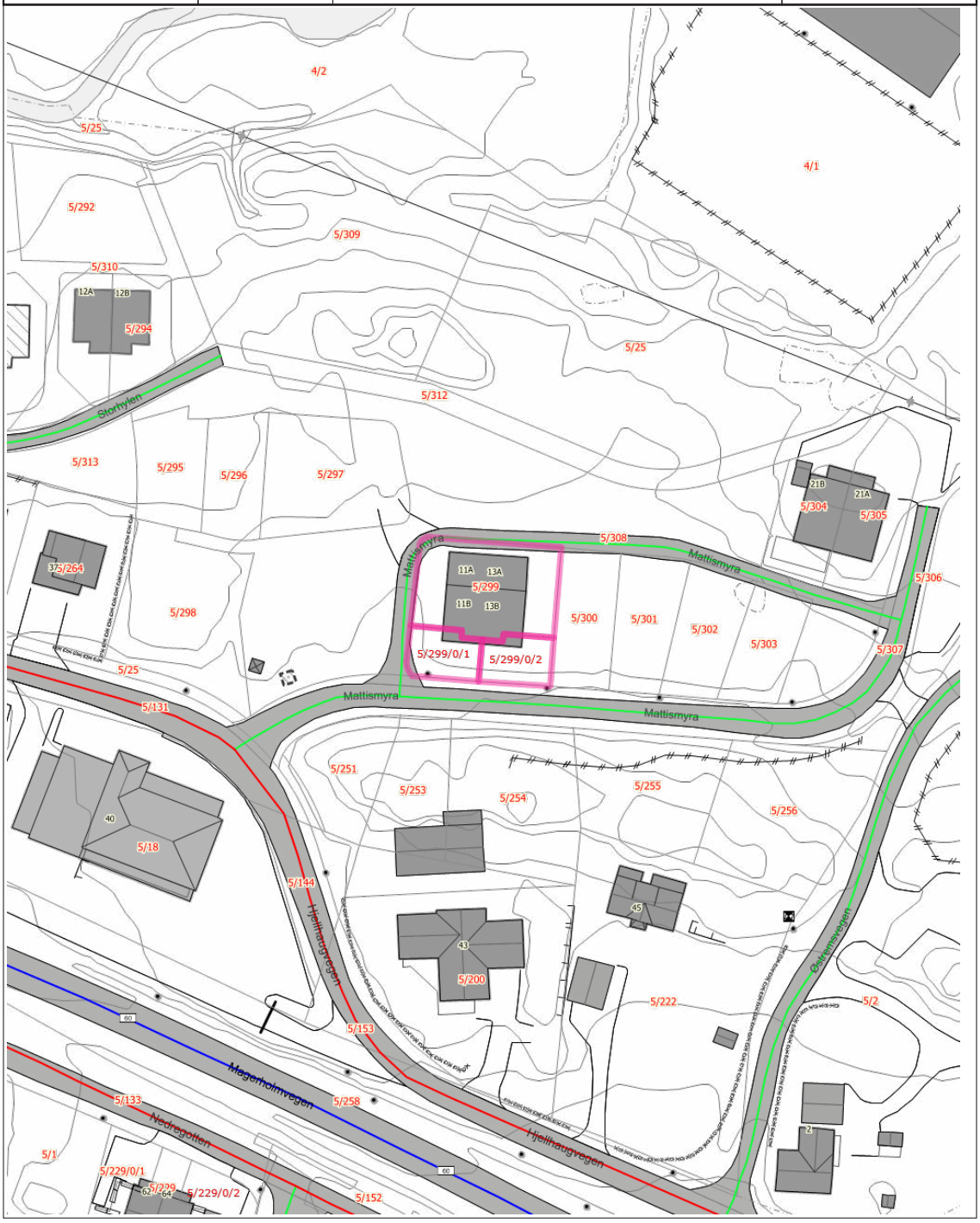
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mattismyra 13B 6013 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

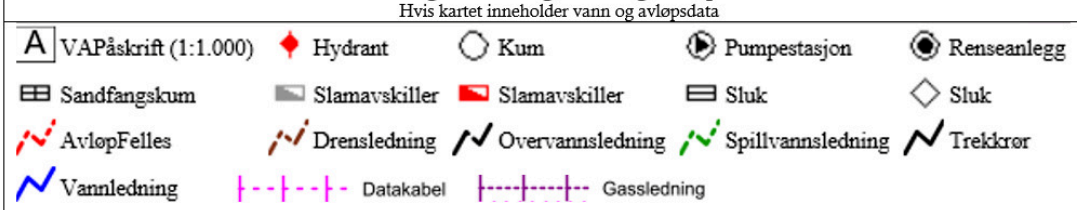
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Kjøreveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Nettverksstasjon	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Bygningsdelelinje	Masteomriss
Nettverksstasjon grunnriss	Trase	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda	Vegbom
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Byggetiltak Stikningsberegnet	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Elvekant	Kanal og grøft	Kanal og grøft
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Veg
Elv		

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

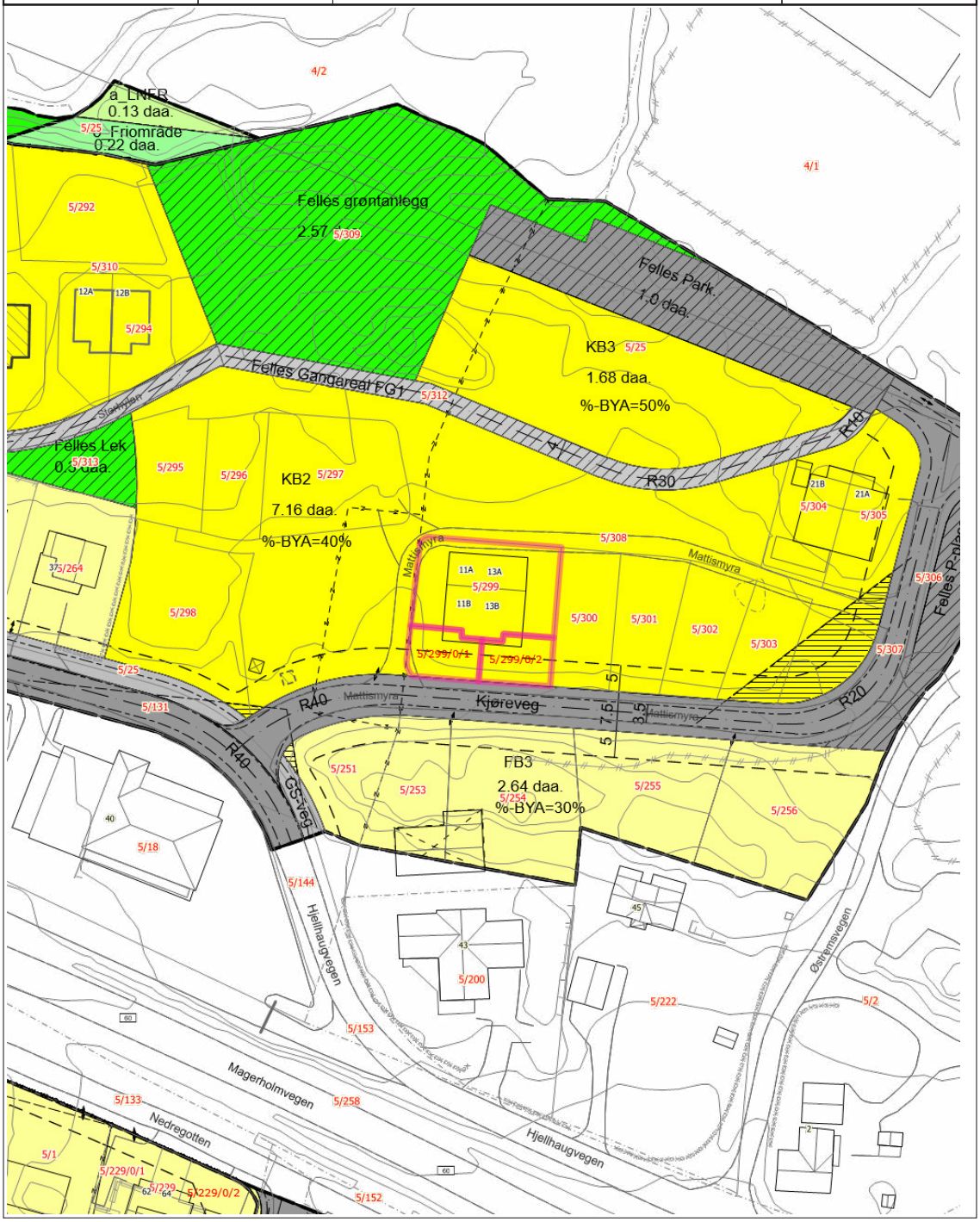
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mattismyra 13B 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

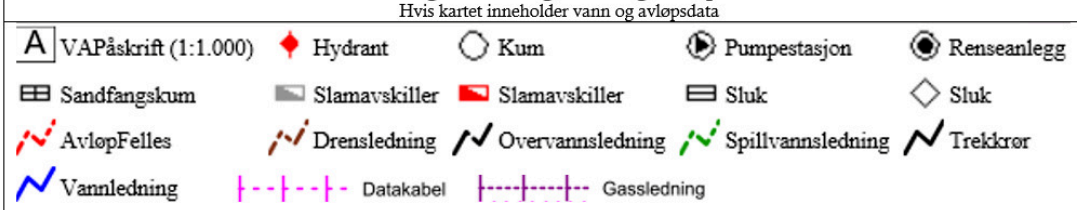
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Masteomriss
Nettverksstasjon grunnriss	Trase	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Byggetiltak Stikningsberegnet	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant
Kanal og grøft	Byggetiltak Stikningsberegnet	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Byggetiltak Stikningsberegnet	RpGrense
RpFormålgrense	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	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone ved veg	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Felles gangareal	Felles parkeringsplass
Felles leikeareal	Felles grøntareal	Friområde
LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

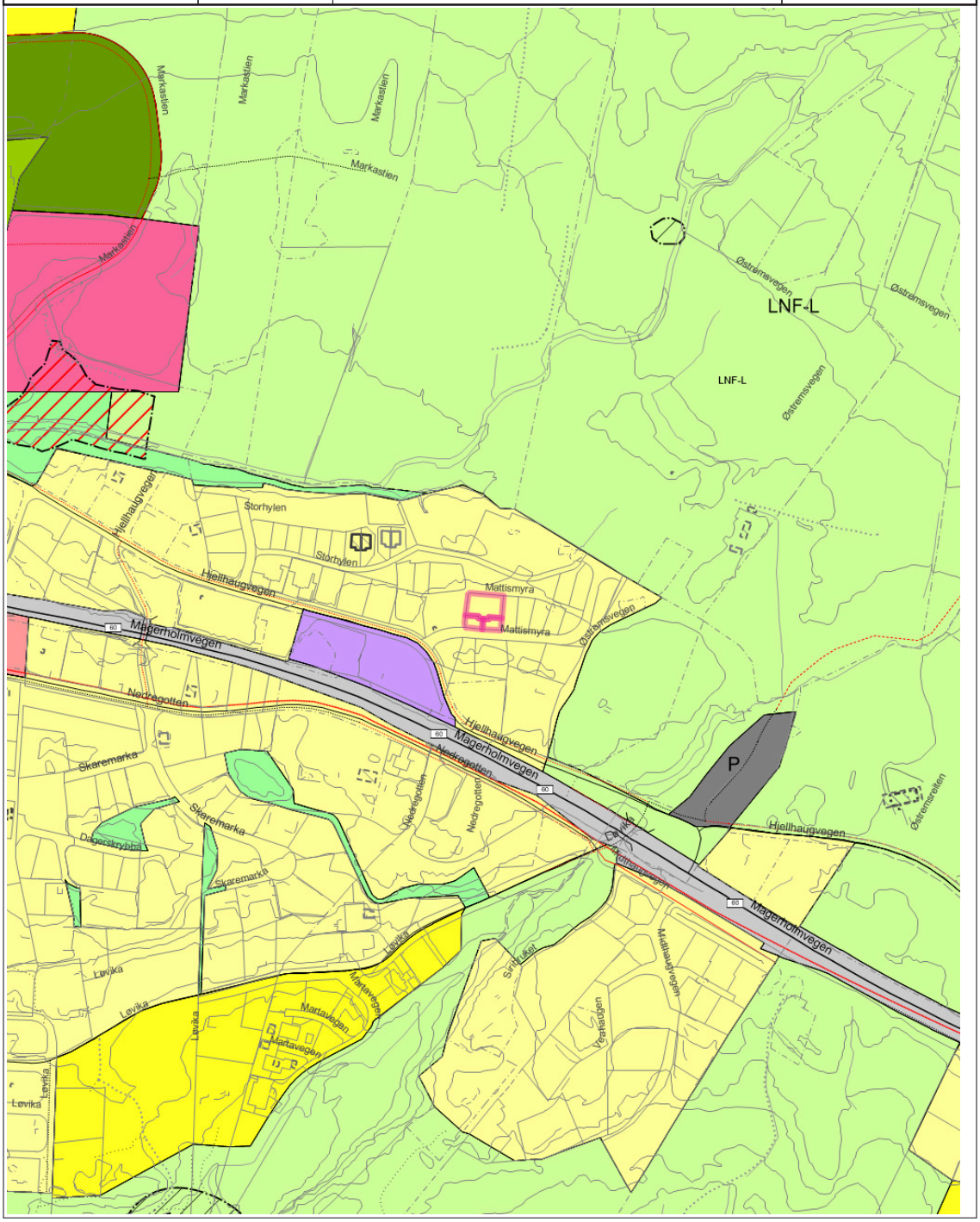
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Mattismyra 13B 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

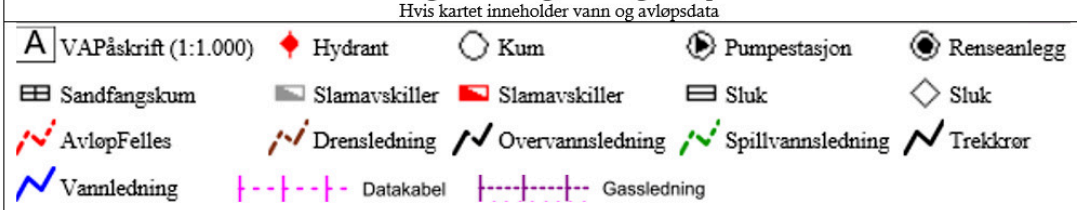
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Gangveg - Tunnel - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Veg
- Parkering
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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	**5**	**299**	**0**	**4**

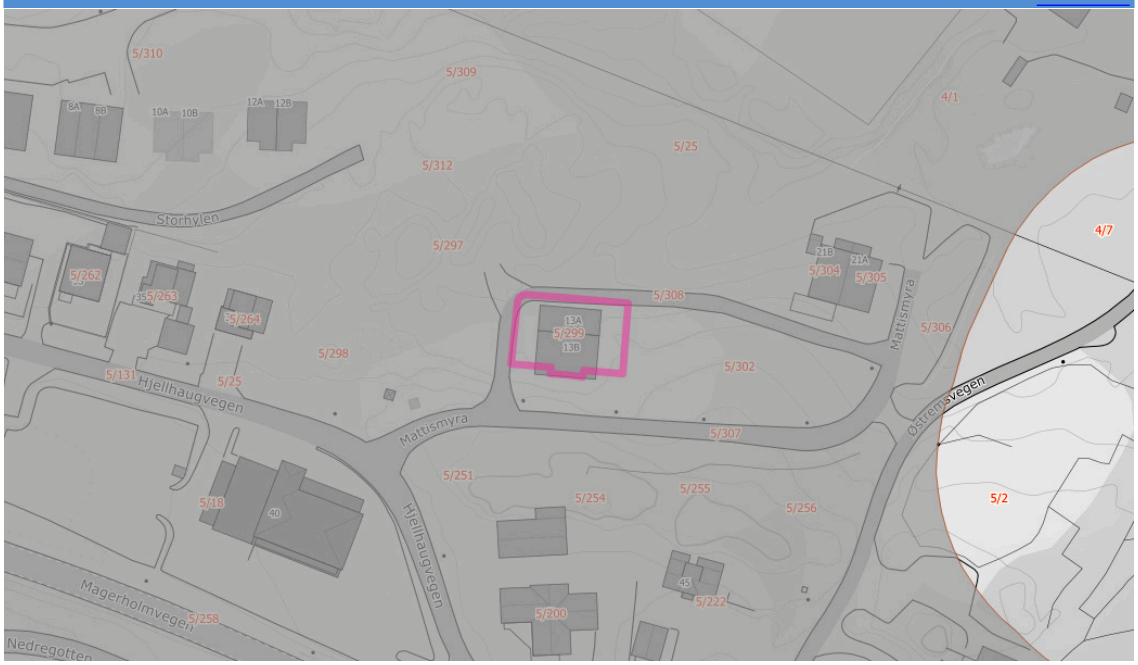
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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 (12)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Friluftsliv	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 - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Befolkning

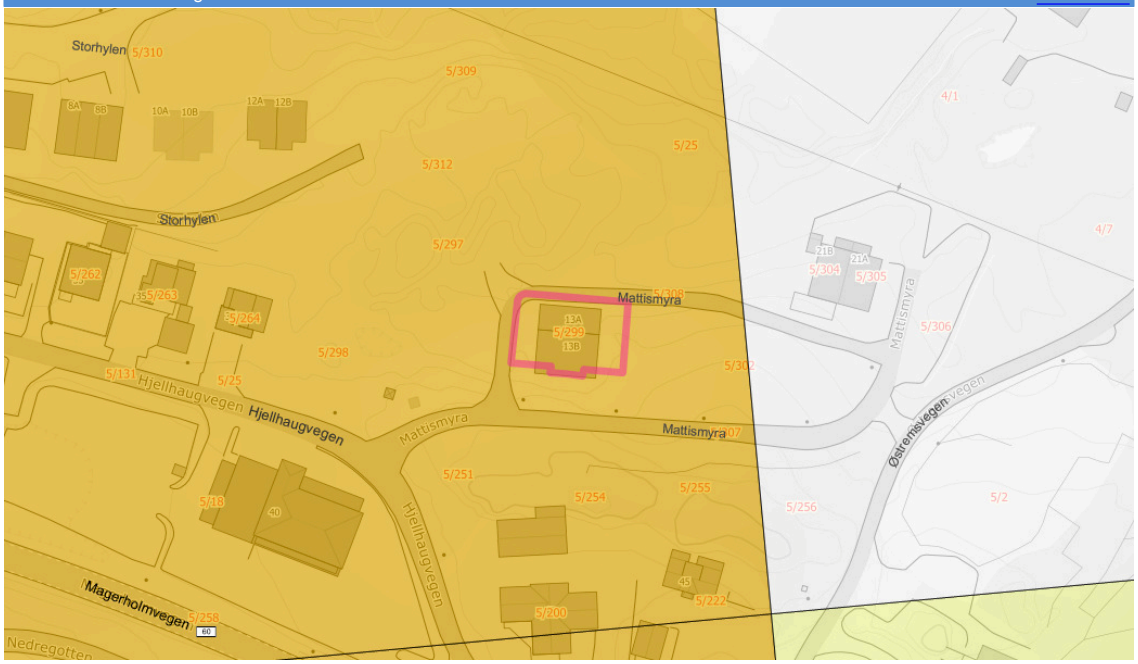
Temadata - Tettsted — Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		476.34m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk Link til kart



1 - 6 innbyggere (<100 per km2)

7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

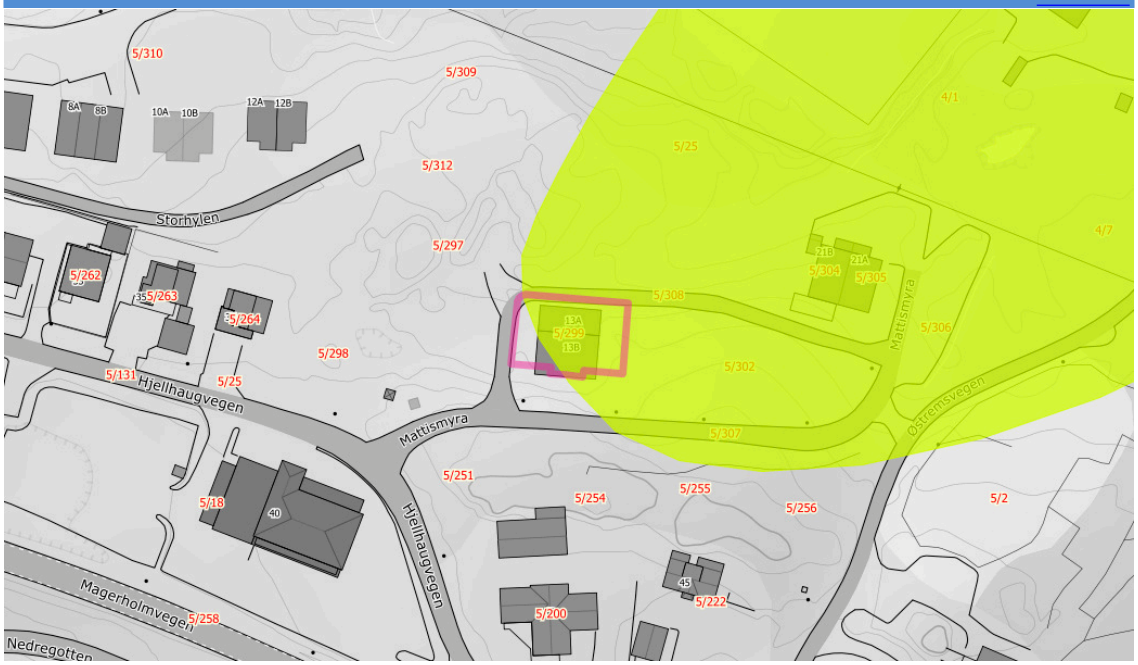
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		476.34m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 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)

Friluftsliv

Temadata - Friluftsliv — Link til kart



Nærturterreng

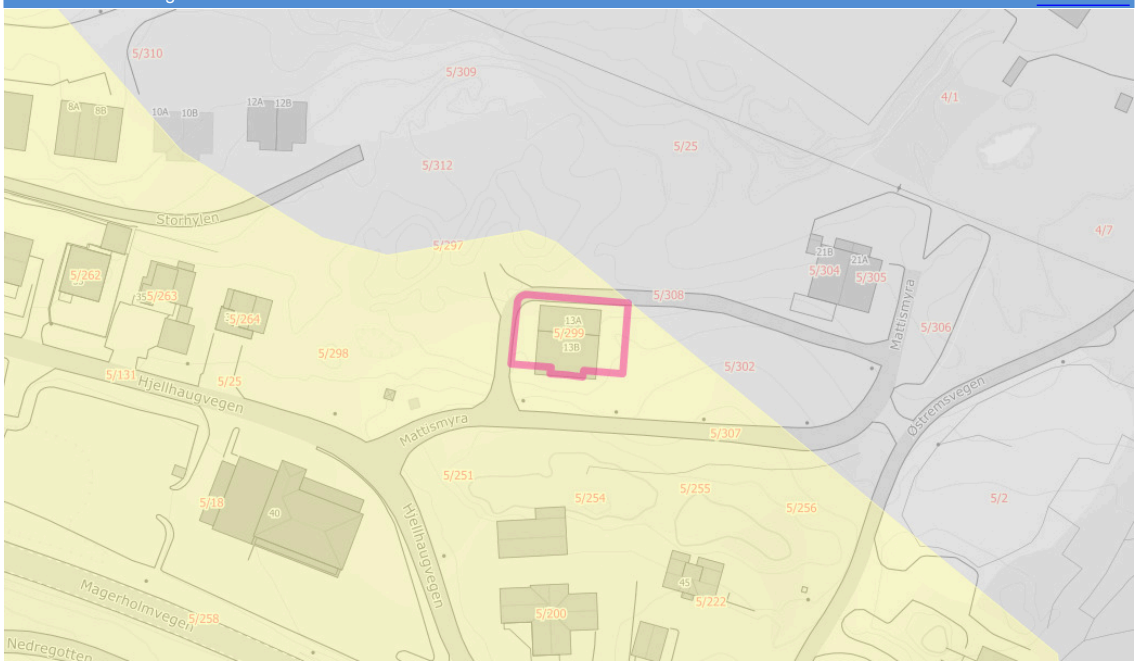
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nærturterreng	1	x		376.6m^2

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde	Fotrute	Sykkelrute
AnnenRute	Skiløype	Leke- og rekreasjonsområde
Grønnkorridor	Marka	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
Jordbrukslandskap	Utfartsområde	Store turområder med tilrettelegging
Store turområder uten tilrettelegging	Særlige kvalitetsområder	Andre friluftslivsområder
Bestemmelsesområde marka		

Geologi

Temadata - Geologi - Radon — Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		476.34m^2

Tema uten treff:

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

Temadata - Geologi - Løsmasser Link til kart



Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		476.34m^2

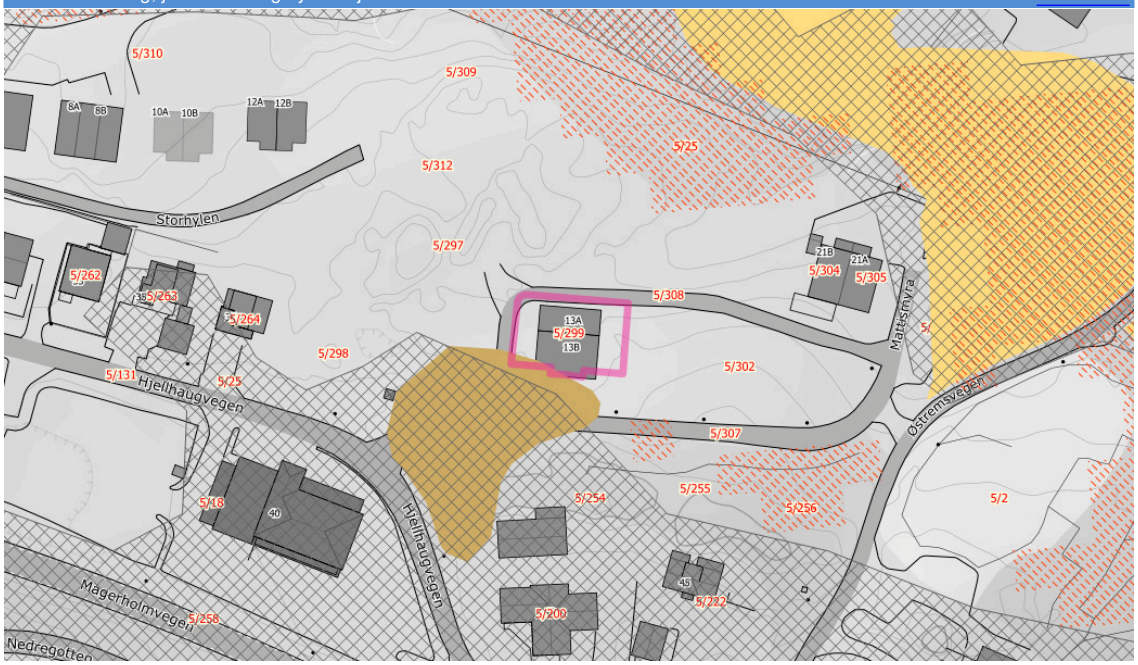
Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale	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)	

Landbruk

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Link til kart



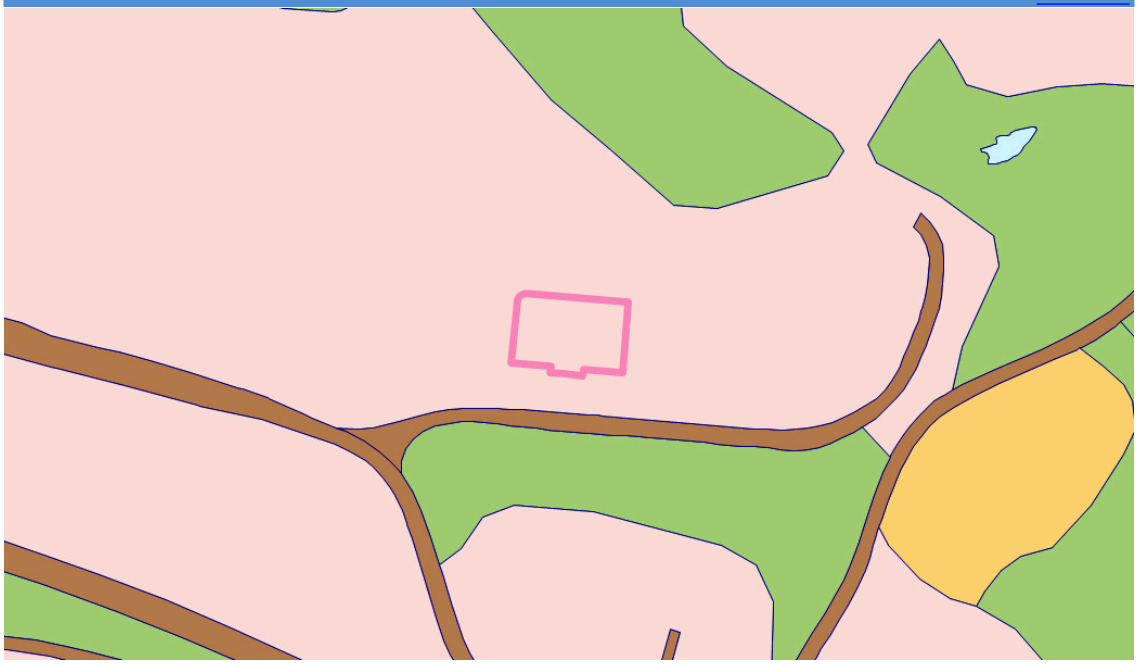
Vernskog | Dyrkbar jord | Furudominert | Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Furudominert	1	x		16m^2

Tema uten treff:

Vernskog	Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008
Dyrkbar jord - Ikke endret	Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet	Grandominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		

Temadata - Landbruk - ar5 Link til kart



Bebygd
Samferdsel
Fulldyrka jord
Skog
Vann

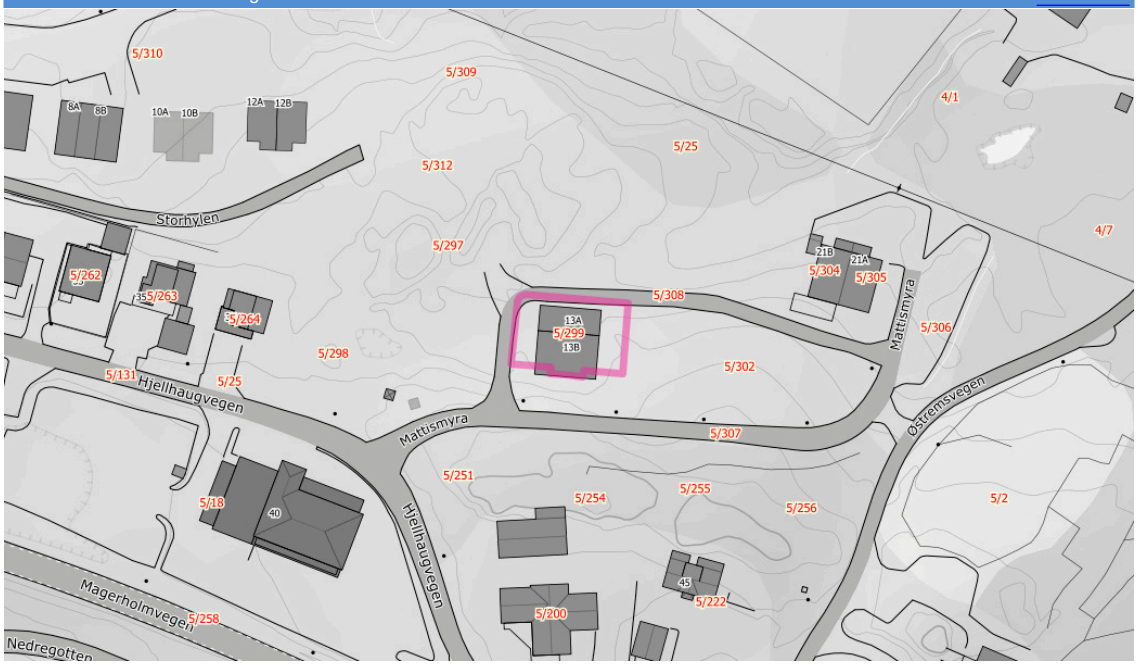
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		476.34m^2

Tema uten treff:

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

Natur

Temadata - Natur - Vassdrag — Link til kart



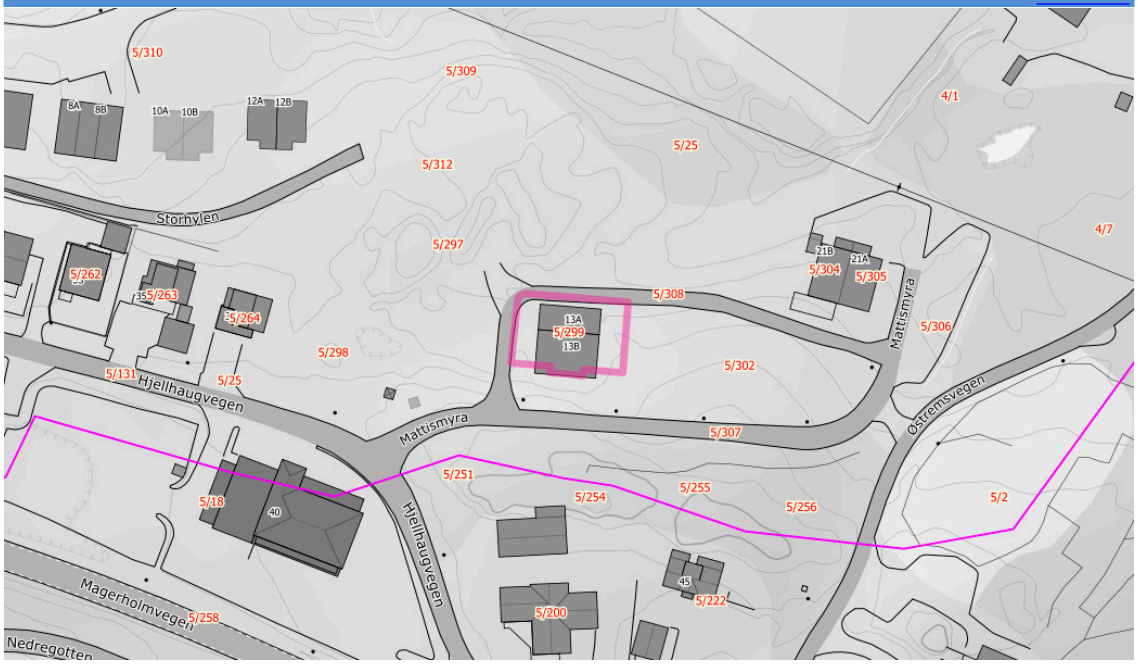
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		476.34m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata-natur-Nedbørfelt Link til kart



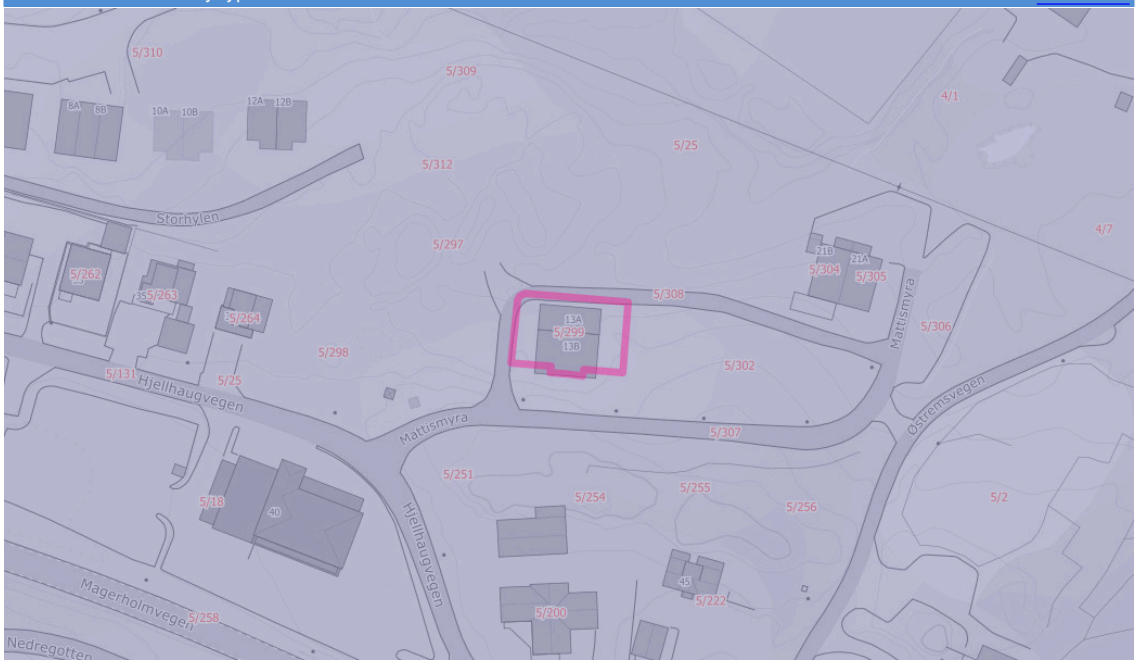
Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		476.34m^2

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Temadata - natur - Natyrtyper Link til kart



Kystlandskap

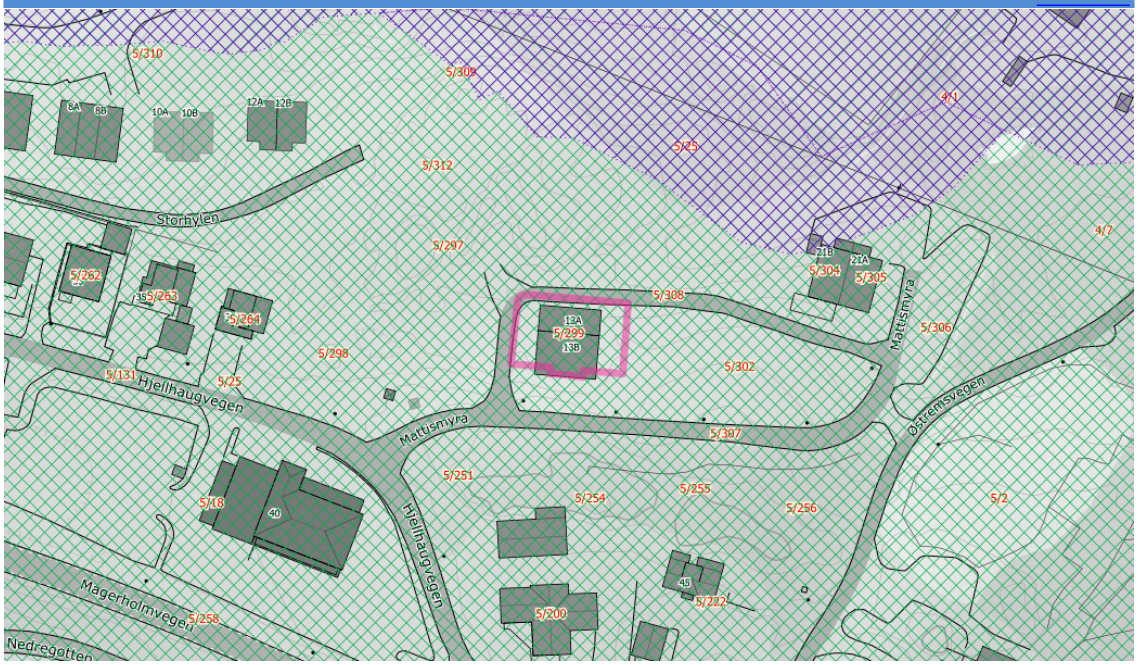
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		476.34m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet — Link til kart



Flom aktsomhetsområde

Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		476.34m^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)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde Link til kart



Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		476.34m^2

Tema uten treff:

Grundig kartlagt med funn	Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt
Ikke relevant	Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	5	299	0	0	1	476.34m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	230.28m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	476.34m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504615	Reguleringsplan for Hjellhaugen øst, Emblem	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	476.34m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Konsentrert småhusbebyggelse	476.34m^2

Datasett uten treff/status ukjent (42)	
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
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 - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
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 - Skredhendelser og kvikkleire	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.

enova

Energiattest



Adresse	
Mattismyra 13B, 6013 ÅLESUND	
Dato for energimerking **14.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259488**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300475511**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **299**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **2022**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **83,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,51 kWh/m²	**8 620 kWh**



Mattismyra 13B, 6013 ÅLESUND

Detaljering

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



Mattismyra 13B, 6013 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Montér 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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.

Spørsmål om energiattesten

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

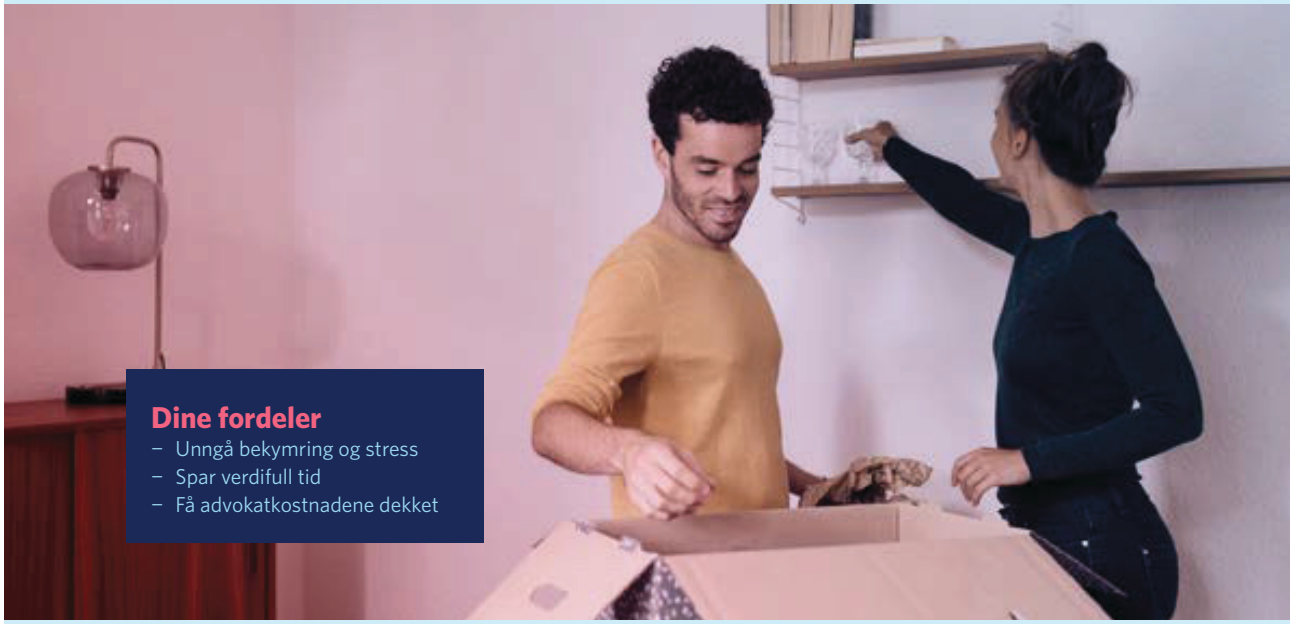
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	2-0195/26	**Kontaktperson**	Terje Hoel
Adresse	Mattismyra 13B 6013 ÅLESUND	**Tlf**	926 62 972
		Epost	terje@notar.no
Salgsoppgavedato	30.10.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar