

Østre Aspehaug 14

ÅLESUND | MOA

notar



Prisantydning Kr 3 500 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 98/117 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Østre Aspehaug 14

Tiltalende toppleilighet med fin plassering på Aspehaugen. Flott utsikt og gode solforhold | Garasje |

Adresse	Østre Aspehaug 14 6010 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 127 736,-
Omkostninger	Kr 8 900,-
Totalpris	Kr 3 636 636,-
Fellesutgifter	Kr 5 280,-
BRA-i/BRA Total	98/117 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1981
Soverom	2
Etasje	4

Tiltalende leilighet med flott utsikt beliggende i populært borettslag like sørøst for Moa. Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder Entré, stue/kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom og 2 soverom. I tillegg er det 3 boder i underetasjen.

Leiligheten er for det meste oppgradert i 2022. Da ble alle overflater revet foruten bad og gulv på vaskerom. Rommene ble bygget opp på nytt sammen med teknisk installasjon og leiligheten fremstår som moderne og tiltalende.

Egen garasjeplass.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	35
Vedlegg	37
Budgivning	152

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig nabolag på Holen, nær Moa handelssentrum i Ålesund kommune. Området består av en kombinasjon av blokker, eneboliger og næringsbygg, og tilbyr et trygt og koselig bomiljø.

Det er kort avstand til offentlig transport, med Spjelkavikskiftet bussholdeplass kun 5 minutters gange unna, hvor det går 13 ulike busslinjer. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger 28 minutters kjøring fra eiendommen.

For familier med barn er det flere skoler og barnehager i nærheten. Spjelkavik barneskole og ungdomsskole ligger henholdsvis 1,2 km og 0,9 km unna, mens Tommeliten Fus barnehage er kun 0,5 km fra eiendommen. Det er også kort vei til videregående skoler som Borgund og Spjelkavik videregående skole.

Dagligvarebutikker som Bunnpris Spjelkavik og Rema 1000 Moa er lett tilgjengelige, med avstander på henholdsvis 5 og 6 minutter. For større shoppingmuligheter ligger AMFI Moa kun 8 minutters kjøring unna.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er et lavt støynivå som bidrar til en behagelig atmosfære. Det er også flere sportsfasiliteter i nærheten,

som Spjelkavikhallen og Family Sports Club Moa.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Østre Aspehaug 14, 6010 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0001/26

SELGER

Randi Synnøve Vidhammer

MATRIKKE

Gårdsnummer 25, bruksnummer 203, , ideell andel 1/1, andelsnr. 133 i Brl Aspehaugen med orgnr.: 954004023 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke vtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 33.078 kvm. Felles tomt for borettslaget.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendomen er stor og eies av borettslaget. Borettslaget består av flere bygg. Område er flatt og består blant annet av gressplen, bebyggelse og asfalterte veier.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.03.2026. utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

BYGGEÅR

1981

BYGGEMÅTE

Bygningen er en boligblokk fra 1981. Leiligheten ligger i øverste etasje.

Fasaden består av fasadeplater og mur, og det er foretatt en fasadeendring eller rehabilitering med ferdigattest fra 2007.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, men det er ikke kjent hvilken type takkonstruksjon det er. Takkonstruksjonen er ikke inspisert utover det underliggende, innredede boligrommet.

Etasjeskiller er av betong.

Boligen har vinduer av PVC med 2-lags glass fra 2003, med unntak av ett vindu på stuen fra 2023. Entrédøren er en

brann- og lydklassifisert dør fra byggeåret. Balkongdøren er av PVC og er fra 2003.

Leiligheten har en balkong av betong med rekkverk av stål og fasadeplater.

Til leiligheten hører en garasjedel i et større garasjebygg. Garasjen har betonggulv, vegger av gips mot nabodel, og yttervegg med spaltet kledning. Porten er en manuell vippeport. Det er lagt frem strøm til bygget. Eier opplyser om at andelseierne har fått tilbud om nye porter. Det er opplyst om at hver enkelt eier må koste porten selv dersom de ønsker ny port, men borettslaget innhenter tilbud.

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det ene vinduet på stuen (mot sørvest) lar ikke seg åpne helt. PVC-karmen er litt høyere på midten nede, slik at vinduet tar i karm og ikke lar seg åpne.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert ett beslag på balkongdøren som har falt ned/ løst.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noe slitasje/ hakk i betongplaten.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

TG IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 15.02.2026 (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Boligen ble kjøpt i 2022.

Hvor lenge har du eid boligen? 3 år og 7 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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

Ja.

Firmanavn: Rør og Energi Service AS, utført 2025.

Beskrivelse: Det var tidligere en lukt fra sluken på bad med dusj, men dette er nå rettet.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Rør og Energi Service AS.

Beskrivelse: Alle rør tilknyttet bad er fornyet. Nytt dusjkabinett montert i 2025. I tillegg er toalettrom renoveret

med nye fliser, ny servant og veggengt toalett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Rør og Energi Service AS og Rør 24 AS.

Beskrivelse: Varmtvannsbereider ble flyttet fra kjøkken til vaskerom. Nye rør montert i hele leiligheten. Rør i rør og nytt fordelerskap.

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

Ja.

Beskrivelse: Fukt i eldre garasjeanlegg som står separat fra leilighet.

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

Ja.

Beskrivelse: Innsig av røyk fra andre leiligheter via ovn har forekommet ved undertrykk. Løsning er åpne ventiler i leilighet for luftsirkulasjon. Pakning rundt ovnsdør er skiftet.

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

Ja.

Beskrivelse: Gulv var tidligere skjeve, men dette ble utbedret av snikker ved oppussing i 2022/2023.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: ABD Elektro AS.

Beskrivelse: Skiftet innhold i sikringsskap. Montert ny takskinne med spotter. Ny komfyrvakt. Nye stikkontakter i hele leiligheten.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Ladeanlegg tilgjengelig for beboere i borettslaget.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Kan fremlegges ved forespørsel.

Beskrivelse: Borettslaget har skiftet ut stuevindu i alle enheter. Utført 2023/2024.

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

Ja.

Beskrivelse: Yttervegg knyttet til toalettrom er isolert etter standarder fra byggeår. Frysing av rør har forekommet. Ovn er nå montert på toalettrom for å unngå fryste rør.

Kommentar fra selger: Leilighet ble totalrenovert (bortsett fra hovedbad) i 2022/2023. Ny isolasjon og gipsvegger, ny rominndeling mellom soverom, nye gulv, nytt kjøkken inkl. nye hvitevarer, renoverte toalettrom, nye rør, nytt elektrisk anlegg.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

• ett vindu på stuen er fra 2023.

2022:

• Nåværende eier rev ned alle overflater i 2022, bortsett fra badet og gulvet på vaskerom. Dette ble da bygget opp på nytt, sammen med teknisk installasjon som var tilgjengelig.

- Ildsted er montert i stuen og er, skiftet i 2022.
 - Vaskerom ble pusset opp i 2022
 - Kjøkkenet er av merket Kvik og er fra 2022.
 - Det er kjøkkenventilator fra 2022 med avtrekk ut.
 - Det elektriske anlegget ble installert med tilhørende skap i 2022.
- 2011:
- Varmtvannstanken fra 2011

2003:

- Boligen har vinduer fra 2003
- balkongdøren er fra 2003.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Skifting av inntakssikringer i alle blokkene fra gamle skrusikringer til nye og moderne automatsikringer.
- Alle brannslanger er oppgradert.
- Begynt vask av blokker utvendig, men pga av været så måtte det avbrytes i haust.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENE REGULERING

Eiendommen reguleres hovedsakelig av Spjelkavikplanen, reg.plan for område BK 1, m/best (vedtaksdato 07.08.1974) og er regulert til følgende:

Blokkbebyggelse (13 302.03 kvm)

Felles grøntareal (4585.72 kvm)

Felles parkeringsplass (5 929.27 kvm)

Gang-/sykkelvei (1 360.13 kvm)

Gatetun (2 265.67 kvm)

Kjørevei (325.28 kvm)

Offentlig bygg - institusjon (2722.41 kvm)

Bolig/Forretning/Kontor (632.45 kvm)

Kjørevei (358.67 kvm)

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til følgende:

Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende (731.3 kvm).

Boligbebyggelse - Nåværende (24 179.14 kvm)

Frrområde - Nåværende (8 150.60 kvm)

RELATERTE PLANER OG PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer planforslag som berører eiendommen per 13.02.2026.

Planid: 1504225A - Endring for BS 1 og BS 2, samt flytting av veg 3 (27.11.1986)

Planid: 1504225 - Spjelkavikplanen, reg.plan for område BK 1, m/best (7.8.1974)

Planid: 1504411 - Moaområdet, reg.plan m/best. (1.6.1995)

Planid: 2023007228 - Nordre Aspehaug - Moa - gbnr. 25/123 - Detaljregulering/reguleringsendring (12.12.2024).

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 13.02.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 13.02.2026 så er det blant annet registrert følgende 17 temadata på eiendommen:

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata-natur-Nedbørfelt

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og

kvikkleire

Temadata - Tilgjengelighet

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

VEDLEGG

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

- Det er montert ildsted for 2022 på stue. Det er ikke kjent om det er pipe av lettklinkerprodukt eller murstein. Sotluken er ikke observert, men denne er naturlig at den ligger lenger ned i blokken. Sotluken er ikke kontrollert.
- Varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

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

Telenor tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Uttak i stue.

PARKERINGSFORHOLD

Felles garasjeanlegg i rekke. Leiligheten disponerer en garasje her. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på borettslagets tomt.

iht. borettslagets husordensregler er det ikke tillatt å parkere større firmabiler, lastebiler på Borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å bruke tunet som parkeringsplass. Kun kortere av - og pålessing. Biler og kjøretøy skal i alminnelighet parkeres i garasje. Dette for å frigi areal til gjesteparkering. De som ikke har bil og leier ut bør fortrinnsvis leie ut til beboere på Aspehaugen. Styret SKAL underrettes ved utleie. Det er ikke lov å bruke garasjer til større bilreparasjoner eller sveising, sliping, spraylakkering eller oppbevaring av brannfarlige ting. Det er heller ikke lov med rusing av motorer, kjøring på

gangstier eller parkering på grøntareal. Andelseierne har ansvar for å informere sine gjester om parkeringsreglene.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

SKOLEKRETS

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

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse leilighet

Det foreligger midlertidig brukstillatelse knyttet til:

- Nybygg/boligblokk 14 oppført på gnr 25, bnr 203 i Ålesund, datert 25.03.1981. Gjenstående arbeider var fullføring av veier samt delvis planeringsarbeid. Dette arbeidet måtte være fullført innen 15.05.1981. Det foreligger ingen ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattester knyttet til:

- Fasadeendring/rehabilitering, gnr 25, bnr 203 i Ålesund, datert 29.03.2007.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Soverom på stue er fjernet til fordel til større stue.
- To mindre soverom er slått sammen til ett større soverom.
- Det er tillaget toalettrom hvor det opprinnelig var bod.
- I gangen hvor det er en utstikker, er det på tegninger rett vegg. Det kan bety at det er gjort endringer i brannskille opp mot godkjente tegninger. Dette innebærer et avvik fra godkjent situasjon. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. For lovlig bruk må det søkes til kommunen og godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, soverom og toalettrom og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boden). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

GARASJE

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

Det foreligger ferdigattester knyttet til:

- Nybygg/garasjer oppført på gnr 25, bnr 205 i Ålesund,

datert 04.12.1980.

- Nybygg/garasjer oppført på gnr 25, bnr 203-205, 147, 158 i Ålesund, datert 21.08.1980.
- Nybygg/garasjer oppført på gnr 25, bnr 203 i Ålesund, datert 01.07.1981.
- Nybygg/garasjer oppført på gnr 25, bnr 203 i Ålesund, datert 25.03.1981
- Nybygg/garasjer oppført på gnr 25, bnr 203 i Ålesund, datert 08.10.1981.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

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

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: Entré, stue/kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom og 2 soverom. Fra stuen er utgang til balkong på ca. 9 m².

Tilhørende leiligheten følger 3 stk boden med et samlet areal på ca. 5 m², samt garasje på ca. 14 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkenet har en Kvik innredning fra 2022 med hyller over benkeplaten, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er en kjøkkenventilator fra 2022 med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD

Badet er fra midten av 90-tallet og har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte flater i tak. Rommet er innredet med toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

VASKEROM

Rommet er pusset opp i 2022, men har belegget og sluk av eldre alder. Det er belegget på gulvet med varmekabler, og veggene og taket har malte flater. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og vannfordelerskap. Rommet har ingen ventilering.

TOALETTROM

Rommet har fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket. Det er innredet med vask og vegghengt toalett. Under vasken er det montert en lekkasjeføler.

Rommet har naturlig avtrekk.

INNSENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte flater, malte plater og malt betong.

Himling: Malte flater.

Alle overflater, bortsett fra på badet, ble revet ned og bygget opp på nytt i 2022.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Det er et rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er plassert på vaskerommet. Stoppekran er plassert i luke på badet, ved toalettet. Eier opplyser om at det har vært utfordringer med at vannrørene til toalettrommet kan fryse.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2011 og er på ca. 120 liter. Den er plassert i skapet på vaskerommet.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Mørenett varslet el-kontroll den 17.12.2012, hvor det ble avdekket 4 avvik. Eier ble pålagt å rette påviste avvik snarest og senest innen 07.05.2013. Rettemelding fra installatør ble registrert mottatt og Mørenett som avsluttet tilsynet den 16.04.2013. Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått

tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

- Det er ikke kjent hvilken type pipe som er i bygget. Dersom det er en mursteinspipe, skal fire av sidene være synlige eller ha en overflate som gjør at eventuelle sprekker lett kan oppdages. Dette innebærer at pipen kan være dekket med murpuss eller tynn papirtapet. For en lettklinkerpipe eller en rehabilitert mursteinspipe med innerrør, er det krav om to synlige sider. Den aktuelle pipen har tre synlige sider i leiligheten.

- Eier opplyser at dersom det fyres i flere ildsteder samtidig i blokken, kan det komme røyk inn i leiligheten. Eier informerer også om at det har vært en forespørsel fra borettslaget om tilbud på å montere et avtrekk på pipen. Status på dette er ikke kjent.

- I kommunens papirer er det ikke registrert ildsted på adressen. Det er uklart om ildstedet ikke er registrert i leiligheten, eller om det er registrert på borettslaget.

- Våtrom - 4. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluken og belegget er vurdert å være fra byggeåret og fremstår som eldre enn 2022.

Utførelse av tapet/tettesjikt på vegg i våtsone er ikke kjent. Dersom det benyttes malte flater i våtrom, må det brukes et system med flere lag og spesialprodukter.

- Våtrom - 4. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 4. etasje - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom - 4. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Tapetskjøter er ikke tette. Det er observert utette tapetskjøter. Dette er utenfor det som regnes som våtsonen.

- Våtrom - 4. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Ved døren er gulvbelegget oppsprukket og skadet.

- Spesialrom - 4. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er registrert en lekkasjedetektor i rommet, men det er ikke kjent om denne går inn i toalett-kassen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Eier opplyser om at det har vært utfordringer i blokken med at vannrørene til toalettrommet kan fryse. Borettslaget har anbefalt å montere en varmeovn på toalettrommet som et midlertidig tiltak, og vil vurdere muligheter for etterisolering av veggen. Eier har allerede montert en varmeovn på toalettrommet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å

danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmasking og kjøl- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 9 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 5 m² 3 boder.

4. etasje:

BRA-i: 98 m² Entré, stue/kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje:

9 m² Balkong.

GARASJE

BRA-e: 14 m² Garasje.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

LEILIGHET

- Romhøyden er målt til ca. 2,41 m.

Lovlighet

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Tegningene er stemplet 19.09.1974.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Store deler av leiligheten er pusset opp/ rehabilitert. I den forbindelse er det foretatt elektrikerarbeid og rørleggerarbeid.

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Hvor det i dag er toalettrom, er det på tegninger beskrevet som bod. I gangen hvor det er en utstikker, er det på tegninger rett vegg. Det kan bety at det er gjort endringer i brannskille opp mot godkjente tegninger. Dette innebærer et avvik fra godkjent situasjon. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. For lovlig bruk må det søkes til kommunen og godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokk nr. 14, 16 stk leiligheter. Det er ikke mottatt dokument som viser ferdigattest.

For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå.

Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/rehabilitering, datert 29.03.2007.

GARASJE - DEL AV GARASJEBYGG

Lovlighet

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Det er mottatt ett situasjonskart med tilhørende tegninger av garasjene. Aktuell garasje er navngitt "P". Garasje "P" har ikke tegninger.

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger: Tegningene stemmer med bruken.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Aktuell garasje er på tegninger beskrevet som "P". Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på denne.

For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekker feie- og tilsynsgebyr, renovasjon 240 L, vanngjebyr og avløpsgebyr og er inkludert i felleskostnadene.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 280,- pr. mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Andel Felleskostnader: 4 902.70,-
TV/internett: 377,-

Felleskostnadene inkluderer:

- Kapitalkostnader (renter/avdrag fellesgjeld)
- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Kontingenter
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Energi/fyring (fellesareal)
- Andre driftskostnader

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 944 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 900,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 508 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

ANDELEN

Andelsnummer 133 i BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL,
Organisasjonsnummer 954004023

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett: Ingen heftelser.

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/154953-1/201 07.12.2006 REGISTRERE NY

BORETTSLAGSANDEL

BORETTSLAGET

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 203 i 1508 ÅLESUND
kommune

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1980/4785-2/58 15.08.1980 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/8074-1/58 19.12.1980 OBLIGASJON

Beløp: NOK 6 200 000

Panthaver: ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL

LØPENR: 1968709

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/420315-1/200 26.05.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/74198-1

1980/8075-1/58 19.12.1980 OBLIGASJON

Beløp: NOK 7 300 000

Panthaver: ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL

LØPENR: 1968710

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/420306-1/200 26.05.2008 **

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/74198-1

2008/74198-1/200 25.01.2008 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 36 500 000

Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

Uomsettelig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1151112-1/200 17.10.2023 21:00

** DELVIS SLETING VED AREALOVERFØRING

Pantefrafall i 376,4 m2 som skal overføres fra gnr
25 bnr 203 til gnr 25 bnr 134

2023/651057-1/200 21.06.2023 11:23

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1059470-1/200 28.09.2023 21:00

** DELVIS SLETING VED AREALOVERFØRING

pant frafalt i 375 m2 fra gnr. 25 bnr. 203 til gnr. 25 bnr. 134

GRUNNDATA

1973/901896-1/58 10.04.1973 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 7
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2002/15997-1/58 29.11.2002 SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 147

2020/1747965-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 203

2023/1238756-1/200 06.11.2023 21:00

AREALOVERFØRING

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 134

2023/1238764-1/200 06.11.2023 21:00

AREALOVERFØRING

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 204

2024/883470-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 25 BNR: 203

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1965/300415-2/58 26.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 7

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 147

1965/306329-1/58 13.12.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 7

Bestemmelse om vann/kloakkledning

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

GRUNNBOKSDATO

17.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

6706795

OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 208 andelsleiligheter, fordelt på 12 blokker. Borettslaget har eget verksted hvor vaktmestere holder til.

Borettslaget Aspehaugen AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 004 023, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresser:
Vestre Aspehaug 1-5, 2-6
Østre Aspehaug 9-15,10-14

Gårdsnummer 25, bruksnummer 203, 205 og 158.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Aspehaugen AL har to vaktmestere i henholdsvis 100 % stilling.

Vibbo

Andelseiere kan finne informasjon om boligselskapet og sitt boforhold ved å logge seg inn på Vibbo.no. Her finner man oversikt over egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 127 736,- pr. 31.12.2025

KOMMENTAR FELLESGJELD

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Husbanken

Lånennummer: 14629631

Restsaldo: 127 735,60

Kapitalkostnader: 6 116,97

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 735,60,-, pr. 12.02.2026.

KAPITALKOSTNADER

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Felleskostnader", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 14629631

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,87%

Restsaldo 21 477 029,00

Innfrielsesdato: 01.06.2038

Type rente: Fastrente

Terminer i året: 2

IN-avtale: Nei

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 16.11.2023.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

ANDEL FORMUE

Kr. 15 605,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

UTDRAG FRA ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Det har vært avholdt 8 Styremøter i året som har gått.

Styret har også løpende kommunikasjon mellom møta.

- Større vedlikeholdsprosjekter som har vært tatt i 2024 S
- Skifting av inntakssikringer i alle blokkene fra gamle skrusikringer til nye og moderne automatsikringer.
- Alle brannslanger er oppgradert.
- Det har vært mye vedlikehold med lekkasjer i blokkene. Her er det forskjellige hvordan altaner er oppbygd fra begynnelsen og eine måten er ikke like bra, denne gir ofte lekkasjer.
- Det har vært jobba med kva kan vi gjøre med garasjeanlegget som er 40 år gammelt. Bilane blir stadig større, og mange bruker garasjene til lager og ikke bil. Det har vært jobba med forskjellige løsninger, skifte porter, sanere og bygge nytt. I samme sammenheng er det tatt med i betraktning søppelhåndtering som vi enda har i kjellere, men med tid og stund får vi nok ikke lov til det lenger. Her jobbes det fremdeles med dette.
- Salget av tomta blei en kasteball i systema med underskrifter og pant som måtte slettes. Dette vart ikke ferdig til 31.12.2023 så utbetalinga kom ikke før i 2024.
- Telenor gjekk med på å redusere pris med tilbakevirkende kraft og kreditere oss i 2024 derfor den lave kostnaden på regnskapet. Det blir jobbet med nye avtaler til årsmøte i

2026 så de er klar når denne avtalen går ut 31.12.2026

- Skiftet renholdsbyrå på vask av blokkene.
- Begynt vask av blokker utvendig, men pga. av været så måtte det avbrytes i haust.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5-10 år) EU kommer med nye direktiv på boliger. For å planlegge og ligge i forkant av eventuelle krav her så støtter Enova ei energikartlegging som også tar for seg kommende vedlikehold som må gjøres. Her tar man også for seg etterisolering ventilasjon etc. Bestilt og gjennomføres i 2025
- Utarbeide plan med søppelhåndtering, bygge skur eller nedgravde søppelbrønner og garasjeanlegg 3 år
- Ny internettavtale: få inn tilbud så det ligger klart til denne avtalen går ut 31.12.2026
- Fortsette med å få vasket blokkene utvendig i 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det i budsjettet ble budsjettet med en økning i felleskostnadene som ikke ble effektivert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere personalkostnader, kommunale avgifter og TV/bredbånd.

Finansinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes økning i renteinntekter fra inntekter i bank.

Ekstraordinære kostnader i budsjettet er skatt som må betales av gevinst for tomtesalg.

Skatten blir imidlertid ikke betalt før i 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler) fratrasket

kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 var kr 6 019 677.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UTDRAG FRA PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2023

Følgende forslag ble fremmet av ulike andelseiere, men ikke vedtatt (jfr. flertallskrav):

OBOS-nøkkel ytterdører

Styret ser ikke behovet for dette. Løsningen vil medføre abonnementskostnad på kr 42 000,- år. Styret innstiller på at det stemmes mot forslaget. Forslaget falt.

Ønske om å endre husordensreglene til å tillate dyrehold
Styret har delte meninger om endringen, og ber andelseiere tenke seg godt om før de stemme for eller mot forslaget. Dersom husordensreglene skal endres må det være et meldesystem til styret, og husordensreglene må uansett følges. Husdyret skal ikke slippes fri i gangene. Det må tas hensyn til at beboere kan være allergisk og redd. Forslaget falt.

Dårlig avtrekk i piper ønskes utbedret

Styret har undersøkt - dette kommer på ca. kr 1 300 000,- for installasjon av 3 pipeløp pr. blokk. Vi er fremdeles ikke garantert at det hjelper, og vi vet ikke hvilke andre konsekvenser det vil få med tanke på ventilasjon. Styret innstiller på at det stemmes mot forslaget. Forslaget falt.

Innebygd balkong

Styret er imot forslaget. Dette vil ha en kostnadsramme på mellom kr 25 000 000 - kr 30 000 000,-. Styret innstiller på at det stemmes mot forslaget. Forslaget falt.

TILGJENGELIGE DOKUMENTER

Årsrapport for 2025 inkl. regnskap 2024/budsjett 2025 og innkalling til årsmøte 2025, protokoll fra årsmøte 2025 er innhentet og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon knyttet til forkjøpsrett.

GEBYR FORKJØPSRETT

7769,-

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

Generelt forbud mot inntak av dyr. Styret kan likevel

godkjenne dyr, men da utifra spesielle hensyn. De som har dyr fra tidligere godkjenning får beholde disse. Denne godkjenning gjelder ikke hvis dyret utgår (nyanskaffelse). Hunder skal ikke henses alene i leilighet. Båndtvang når denne forlater leilighet. Det skal tas opp ekskrementer etter hunden. Regelbrudd vil medføre at godkjenning annulleres.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- 4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller

pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er ment å skulle sikre alle ro, orden og hygge i hjemmet og i nærmiljøet.

Det er eier av leiligheten som har ansvar for at varmtvannstank, toalett, vasker, blandebatteri, innvendige vannrør og avløp inntil fellesanlegg er i forsvarlig stand. Alt arbeid med dette skal utføres av fagfolk. Det er også eier av leiligheten sitt ansvar at innvendig elektrisitetsanlegg samt sikringsboks er i forsvarlig stand. Alt arbeid med dette skal utføres av fagfolk. Bruk av uautoriserte håndverkere kan medføre erstatningsansvar.

TILGJENGELIGE DOKUMENTER

Ovennevnte er kun et utdrag fra borettslagets vedtekter og husordensregler. Komplette vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

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

17.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at

feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her:

<https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

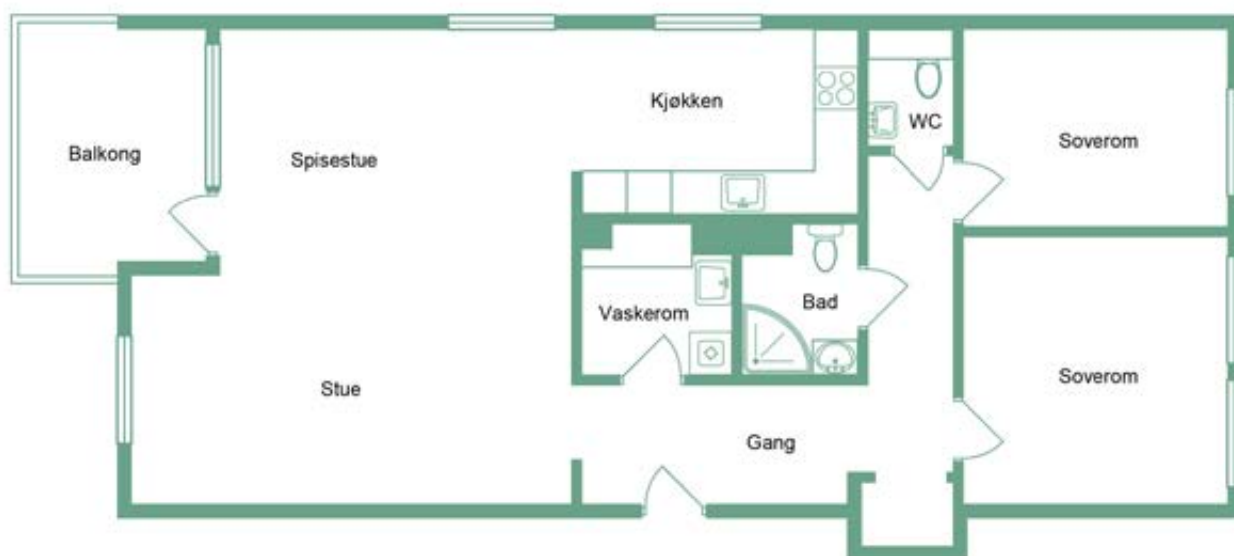
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Østre Aspehaug 14

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk. Se punkt fredigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØSTRE ASPEHAUG 14

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Nabolagsprofil
Byggemeldte/godkjente plantegninger
Midlertidig brukstillatelse
Byggemeldte tegninger garasje
Ferdigattester garasje
Vedtekter
Husordensregler
Situasjonskart
Ledningskart
Kart over veiadkomst
Reguleringsplan
Kommunedelplan
DOK-analyserapport
Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Østre Aspehaug 14 , 6010 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 25, bnr. 203

 # Andelsnummer 133

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 20923-1421

Eiendomsverdi ref nr: XP2268

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR OG KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokken er fra 1981, men nåværende eier rev ned alle overflater i 2022, bortsett fra badet og gulvet på vaskerom. Dette ble da bygget opp på nytt, sammen med teknisk installasjon som var tilgjengelig. Eier opplyser om at det var tilkomst til baksiden/ innsiden av veggene mot bad og vannrørene til badet ble da skiftet. Det er registrert enkelte avvik. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Badet og tetsjiktet på vaskerommet er blant annet vurdert til å være klar for oppgradering/ fornying.

Leiligheten ligger mot nord i øverste etasje av blokken. Det er ikke heis opp til etasjen. Leiligheten har også en garasje i ett større garasjebygg.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befarringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasaden består av fasadeplater og mur. Det er foretatt fasadeendring/ rehabilitering hvor ferdigattest er datert 29.03.2007. Det er ikke kjent hva som ble gjort. Leiligheten ligger i øverste etasje og grenser mot takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ikke kjent hvilken type takkonstruksjon det er. Takkonstruksjonen er ikke inspisert utover underliggende, innredet boligrom.

Boligen har vinduer fra 2003 og ett vindu på stuen er fra 2023. Vinduene er av PVC og har 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt PVC balkongdør. Entrédøren er fra byggeåret, mens balkongdøren er fra 2003.

Det er en balkong av betong med rekkverk av stål og fasadeplater.

Leiligheten har 3 bodar i underetasjen. Det er en bod med skillevegg av netting, en bod med skillevegg med plater og så er det ett skap med hyller og skillevegg av netting.

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen. Utskifting av

vinduer og ytterdører er borettslaget sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell andel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har malte flater. Enkelte vegger har malte plater, og enkelte vegger har malt betong. Bortsett fra badet ble alle overflater revet ned og bygget opp på nytt i 2022. Innendig har boligen malte, glatte dører. Det er etasjeskiller av betong.

Det er ikke kjent om det er pipe av lettklinkerprodukt eller murstein. Ildsted er montert i stuen og er, skiftet i 2022. Sotluken er ikke observert, men denne er naturlig at den ligger lenger ned i blokken. Sotluken er ikke kontrollert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Rommet er pusset opp i 2022, men sluk og belegg på gulv er vurdert til å være eldre. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Veggene har malte flater. Taket er malt. På gulv er det belegg og det er varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og vannfordelerskap.

Bad

I følge eldre salgsoppgave er badet pusset opp på midten av 90-tallet. Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ -konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte flater i tak. Rommet er innredet med toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av merket Kvik og er fra 2022. Kjøkkenet har hyller over benkeplaten, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator fra 2022 med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i himlingen/innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og vegghengt toalett. Under vasken er det montert en lekkasjeføler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken fra 2011 og er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er plassert i skapet på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i fellesgang.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	117 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

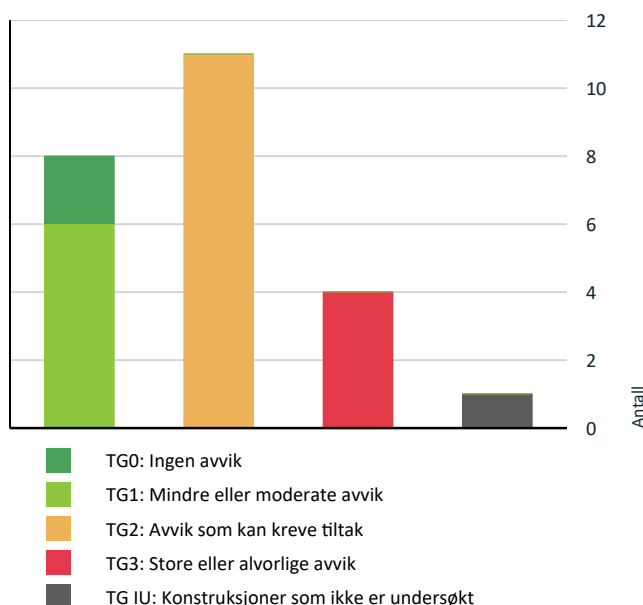
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene er stemplet 19.09.1974.

Garasje - Del av garasjebygg

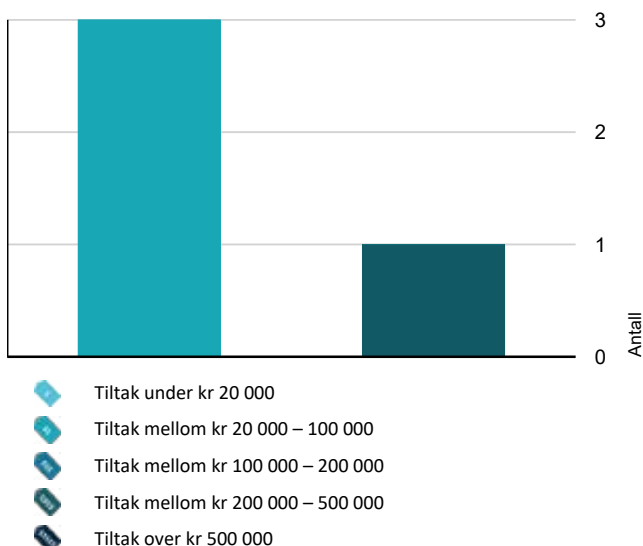
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er mottatt ett situasjonskart med tilhørende tegninger av garasjene. Aktuell garasje er navngitt "P". Garasje "P" har ikke tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekviert, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekviert.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekviert.

Fellesarealer er ikke kontrollert opp mot brannkravene.

Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse
Leilighet

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt er for det meste pusset opp i 2022. Deler av våtrommene er imidlertid av eldre dato og står fremfor en oppgradering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Renoverte det meste i leiligheten.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Leiligheten ligger i øverste etasje og grenser mot takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er ikke kjent hvilken type takkonstruksjon det er. Takkonstruksjonen er ikke inspisert utover underliggende, innredet boligrom.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.
- Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er at eventuelle feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra 2003 og ett vindu på stuen er fra 2023. Vinduene er av PVC og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det ene vinduet på stuen (mot sørvest) lar ikke seg åpne helt. PVC-karmen er litt høyere på midten nede, slik at vinduet tar i karm og ikke lar seg åpne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas justering eller utbedring av vinduet slik at det kan åpnes og lukkes uten hindringer.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert funksjonalitet, dårligere lufting og økt risiko for ytterligere skader på vindu og karm.



Skjevheter i karm gjør til at vinduet ikke lar seg åpne. Karmen buer på midten.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt PVC balkongdør. Entrédøren er fra byggeåret, mens balkongdøren er fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert ett beslag på balkongdøren som har falt ned/ løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Beslaget på balkongdøren bør festes eller erstattes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktnntrengning.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til fuktskader på dør og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på døren.

Tilstandsrapport



Beslag har løsnet i nedre kant av balkongdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong av betong med rekkverk av stål og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noe slitasje/ hakk i betongplaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres utbedring av slitasje og hakk i betongplaten for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging eller skader på konstruksjonen.



Slitt betongplate.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen. Utskifting av vinduer og ytterdører er borettslaget sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell andel.

Fasaden består av fasadeplater og mur. Det er foretatt fasadeendring/ rehabilitering hvor ferdigattest er datert 29.03.2007. Det er ikke kjent hva som ble gjort.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Boder i underetasje

Beskrivelse

Leiligheten har 3 boder i underetasjen. Det er en bod med skillevegg av netting, en bod med skillevegg med plater og så er det ett skap med hyller og skillevegg av netting.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har malte flater. Enkelte vegger har malte plater, og enkelte vegger har malt betong. Bortsett fra badet ble alle overflater revet ned og bygget opp på nytt i 2022.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På stue/ kjøkken er det målt 15 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.

- På soverom er det målt 15 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent om det er pipe av lettklinkerprodukt eller murstein. Ildsted er montert i stuen og er, skiftet i 2022. Sotluken er ikke observert, men denne er naturlig at den ligger lenger ned i blokken. Sotluken er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke kjent hvilken type pipe som er i bygget. Dersom det er en mursteinspipe, skal fire av sidene være synlige eller ha en overflate som gjør at eventuelle sprekker lett kan oppdages. Dette innebærer at pipen kan være dekket med murpuss eller tynn papirtapet. For en lettklinkerpipe eller en rehabilitert mursteinspipe med innerrør, er det krav om to synlige sider. Den aktuelle pipen har tre synlige sider i leiligheten.

Kommentar til andre avvik:

- Eier opplyser at dersom det fyres i flere ildsteder samtidig i blokken, kan det komme røyk inn i leiligheten. Eier informerer også om at det har vært en forespørsel fra borettslaget om tilbud på å montere et avtrekk på pipen. Status på dette er ikke kjent.
- I kommunens papirer er det ikke registrert ildsted på adressen. Det er uklart om ildstedet ikke er registrert i leiligheten, eller om det er registrert på borettslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør avklares hvilken type pipe som er installert, og det må sikres at antall synlige sider oppfyller gjeldende krav. Dersom det er en mursteinspipe uten innerrør, må det vurderes tiltak for å gjøre alle fire sider synlige, noe som kan innebære ombygging eller fjerning av deler av kjøkkenet.
- Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skjulte skader eller sprekker i pipen, som igjen kan føre til brannfare eller lekkasje av røyk og gasser til leiligheten.
- Kostnadsestimat er vanskelig å angi uten nærmere undersøkelser, men tiltak kan innebære bygningsmessige endringer.
- Borettslaget har sett på problematikken med dårlig trekk i pipen og gjort en forespørsel om å montere avtrekksvifte. Status på dette er ikke kjent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ildstedet er plassert i stuen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert en dør inn til det ene soverommet som subber. Døren har også en liten skade i lamineringen i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lokal utbedring bør utføres, som justering av døren og utbedring av skade i lamineringen, for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og terskel.



Under dørbladet er det en liten skade i lamineringen.

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er pusset opp i 2022, men belegget og sluk er vurdert til å være av eldre alder. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte flater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert utette tapetskjøter. Dette er utenfor det som regnes som våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å utbedre utette tapetskjøter for å hindre at fukt trenger inn bak tapetet, noe som kan føre til misfarging, oppsprekking eller soppdannelse over tid.
- Siden avviket er utenfor våtsonen, vurderes risikoen som begrenset, men tiltak bør likevel vurderes for å opprettholde god overflatekvalitet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulv er det belegget og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ved døren er gulvbelegget oppsprukket og skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Belegget bør repareres for å hindre ytterligere skade og for å unngå fuktopptak i konstruksjonen, noe som kan føre til følgeskader og redusert levetid på gulvet.



Ved døren er belegget sprukket opp og skadet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluken og belegget fremstår som eldre enn 2022 og vurderes å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Sluken og belegget er vurdert å være fra byggeåret og fremstår som eldre enn 2022.
- Utførelse av tapet/tettesjikt på vegg i våtsone er ikke kjent. Dersom det benyttes malte flater i våtrom, må det brukes et system med flere lag og spesialprodukter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Tettesjiktet og sluken bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Ukjent utførelse av tapet/tettesjikt på vegg i våtsone medfører usikkerhet rundt fuktsikring, noe som kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og vannfordelerskap.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsone. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Våtsonen bak vasken ligger inn mot badet og det er derfor ikke tilkomst til å foreta hullboring rett bak denne. Det ble målt 8,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Stenderne er av stål, men det ble foretatt fuktmåling i en trelekt som lå bak platen i gangen i tillegg til visuell inspeksjon.

Vektprosent blir gradert slik:

- Tørr: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

I følge eldre salgsoppgave er badet pusset opp på midten av 90-tallet. Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte flater i tak. Rommet er innredet med toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsone. Hullboringen er utført fra gangen, mot våtsone på badet. Det ble målt 8,6 vektprosent fuktighet i trevirke. Stenderne er av stål, men det ble foretatt fuktmåling i en trelekt som lå bak platen i gangen i tillegg til visuell inspeksjon. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av merket Kvik og er fra 2022. Kjøkkenet har hyller over benkeplaten, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator fra 2022 med avtrekk ut.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i himlingen/innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og vegghengt toalett. Under vasken er det montert en lekkasjeføler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er registrert en lekkasjedetektor i rommet, men det er ikke kjent om denne går inn i toalettassen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftutskifting.
- I tillegg bør det etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sisterner, da manglende deteksjon kan føre til skjulte vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besikket og er plassert på vaskerommet. Stoppekran er plassert i luke på badet, ved toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært utfordringer i blokken med at vannrørene til toalettrommet kan fryse. Borettslaget har anbefalt å montere en varmeovn på toalettrommet som et midlertidig tiltak, og vil vurdere muligheter for etterisolering av veggen. Eier har allerede montert en varmeovn på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Borettslaget ser på muligheten for å etterisolere veggen og dette er noe som bør gjøres for å redusere risikoen for frostskaider på vannrørene.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vannlekkasjer og følgeskader som følge av frosne rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2011 og er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er plassert i skapet på vaskerommet.

Varme i gulv

Beskrivelse

Det er varme i gulv på våtrommene. Varmekablene er ikke ytterligere kontrollert eller testet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i fellesgang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Det elektriske anlegget ble installert med tilhørende skap i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja - alt elektrisk arbeid er utført av ABD Elektro og Eidsnes Elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger kontroll fra Eltilsynet med rettemelding. Tilsynet er avsluttet 16.04.2013.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det er ikke forelagt samsvarserklæring. Samsvarserklæring er ett dokument som utstedes av elektriker som bekrefter at installasjonen er i henhold til gjeldende regelverk. Anbefaler at det forsøkes å innhente slik dokumentasjon eller at det foretas en elkontroll.

Bygninger på eiendommen

Garasje - Del av garasjebygg

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1981

Kommentar**Standard**

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har en del slitasje.

Beskrivelse

Leiligheten har en garasjedel i ett større garasjebygg. Aktuell garasje er plassert i enden av rekken og har betong mot gulv, mot nabodel er det vegger av gips og ytterveggen har spaltet kledning. Porten er en manuell vippeport. Det er lagt frem strøm til bygget. Eier opplyser om at andelseierne har fått tilbud om nye porter. Det er opplyst om at hver enkelt eier må koste porten selv dersom de ønsker ny port, men borettslaget innhenter tilbud.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/98 m²

Leilighet: 3 Bod, Entré, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bad, Toalettrom, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje - Del av garasjebygg
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 600 000

Tillegg for andel fellesformue	+	15 605
Fradrag for andel felles gjeld	-	127 736

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Eiendommen er i en generelt god stand. Det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestre Aspehaug 1 ,6010 ÅLESUND 78 m² 1980 2 sov	07-10-2025	3 250 000	3 250 000	105 767	3 355 767	43 023
2 Vestre Aspehaug 5 ,6010 ÅLESUND 92 m² 1980 3 sov	17-09-2025	3 700 000	3 490 000	123 284	3 613 284	39 275
3 Vestre Aspehaug 6 ,6010 ÅLESUND 90 m² 1980 3 sov	25-08-2025	3 300 000	3 375 000	123 284	3 498 284	38 025
4 Østre Aspehaug 11 ,6010 ÅLESUND 90 m² 1981 3 sov	26-03-2025	3 200 000	3 250 000	125 000	3 375 000	36 685
5 Østre Aspehaug 9 ,6010 ÅLESUND 97 m² 1981 3 sov	09-01-2025	2 900 000	3 200 000	137 000	3 337 000	33 707
6 Vestre Aspehaug 4 ,6010 ÅLESUND 96 m² 1981 2 sov	07-11-2024	2 990 000	3 100 000	138 000	3 238 000	33 041

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 840 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 300 000

Garasje - Del av garasjebygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje - Del av garasjebygg	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 360 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

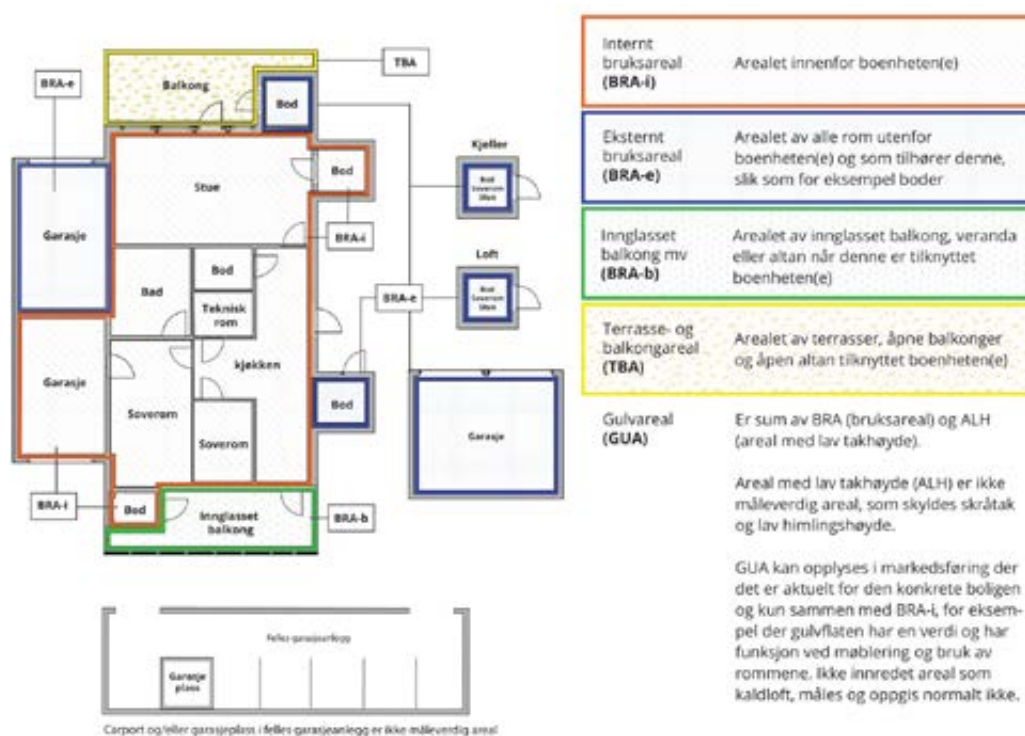
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
4. etasje	98			98	9
SUM	98	5			9
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2, bod 3	
4. etasje	Entré, stue/kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom, soverom, soverom 2		

Kommentar

- Romhøyden er målt til ca. 2,41 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: - Tegningene er stemplet 19.09.1974.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Store deler av leiligheten er pusset opp/ rehabilitert. I den forbindelse er det foretatt elektrikerarbeid og rørleggerarbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Hvor det i dag er toalettrom, er det på tegninger beskrevet som bod. I gangen hvor det er en utstikker, er det på tegninger rett vegg. Det kan bety at det er gjort endringer i brannskille opp mot godkjente tegninger. Dette innebærer et avvik fra godkjent situasjon. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. For lovlig bruk må det søkes til kommunen og godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokk nr. 14, 16 stk leiligheter. Det er ikke mottatt dokument som viser ferdigattest. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/ rehabilitering, datert 29.03.2007.

Garasje - Del av garasjebygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er mottatt ett situasjonskart med tilhørende tegninger av garasjene. Aktuell garasje er navngitt "P". Garasje "P" har ikke tegninger.

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: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Tegningene stemmer med bruken

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Aktuell garasje er på tegninger beskrevet som "P". Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på denne. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Gaute Aabrekk	Takstingenør
	Randi Synnøve Vidhammer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	203		0	33078.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østre Aspehaug 14

Hjemmelshaver

Borettslaget Aspehaugen AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954004023			Vidhammer Randi Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
133	15 605 31.12.2025	127 736 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	20 800
Omløpsmidler:	6 725 675	Samlet innskuddskapital:	19 350 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 22 769 765
Disponible midler:	6 019 687	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	42 119 865

Kommentar

Informasjon fra regnskap er kun ført inn i rapport. Ytterligere analyse er ikke gjort.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Holen, nærme Moa handelssentrum i Ålesund kommune. Området består av blokker, eneboliger og næringsbygg.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er regulert til Blokkbebyggelse, felles grøntareal, felles parkeringsplass, gang-/sykkelvei, gatetun, kjørevei, offentlig bygg - institusjon, bolig/Forretning/Kontor og kjørevei.

Om tomten

Eiendommen er stor og eies av borettslaget. Borettslaget består av flere bygg. Område er flatt og består blant annet av gressplen, bebyggelse og asfalterte veier.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XP2268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0001/26	

Selger 1 navn
Randi Synnøve Vidhammer

Gateadresse	
Østre Aspehaug 14	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var tidligere en lukt fra sluken på bad med dusj, men dette er nå rettet. Rør og Energi Service AS, utført 2025.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle rør tilknyttet bad er fornyet. Nytt dusjkabinett montert i 2025. I tillegg er toalettrom renoveret med nye fliser, ny servant og vegghengt toalett.

Arbeid utført av

Rør og Energi Service AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ble flyttet fra kjøkken til vaskerom. Nye rør montert i hele leiligheten. Rør i rør og nytt fordelerskap.

Arbeid utført av

Rør og Energi Service AS og Rør 24 AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i eldre garasjeanlegg som står separat fra leilighet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innsig av røyk fra andre leiligheter via ovn har forekommet ved undertrykk. Løsning er åpne ventiler i leilighet for luftsirkulasjon. Pakning rundt ovnsdør er skiftet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv var tidligere skjeve, men dette ble utbedret av snikker ved oppussing i 2022/2023.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet innhold i sikringsskap. Montert ny takskinne med spotter. Ny komfyrvakt. Nye stikkontakter i hele leiligheten.

Arbeid utført av

ABD Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg tilgjengelig for beboere i borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har skiftet ut stuevindu i alle enheter. Utført 2023/2024.

Arbeid utført av

Kan fremlegges ved forespørsel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Yttervegg knyttet til toalettrom er isolert etter standarder fra byggeår. Frysing av rør har forekommet. Ovn er nå montert på toalettrom for å unngå fryste rør.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Leilighet ble totalrenovert (bortsett fra hovedbad) i 2022/2023. Ny isolasjon og gipsvegger, ny rominndeling mellom soverom, nye gulv, nytt kjøkken inkl. nye hvitevarer, renovert toalettrom, nye rør, nytt elektrisk anlegg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Synnøve Vidhammer	025727c18f8314d076b17f 7e9f9c4433f4675a29	15.02.2026 13:15:37 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Østre Aspehaug 14 - Nabolaget Fremmerholen/Nedre Holen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Spjelkavikskiftet	5 min 
Totalt 13 ulike linjer	0.4 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	28 min 

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	13 min 
582 elever, 33 klasser	1.2 km
Åse skole (1-7 kl.)	20 min 
271 elever, 16 klasser	1.7 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 
491 elever, 22 klasser	0.9 km
Borgund vidaregåande skole	11 min 
730 elever, 54 klasser	1 km
Spjelkavik vidaregåande skole	14 min 
492 elever	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Esso Spjelkavik	6 min 
 AMFI Moa - Nord	9 min 

«Trygt og koselig, med kort vei til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

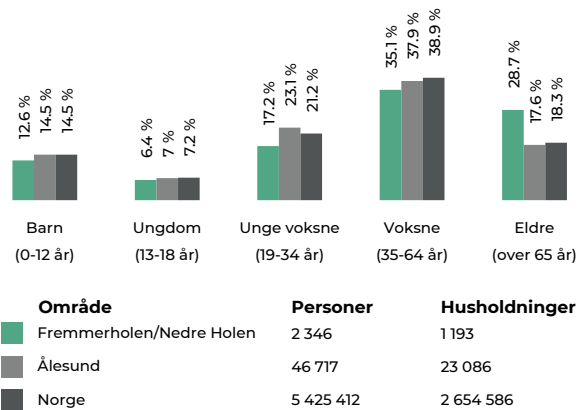
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tommeliten Fus barnehage (0-5 år)	6 min 
51 barn	0.5 km
Høgvoll barnehage (1-5 år)	10 min 
95 barn	0.8 km
Brisk barnehage (1-5 år)	14 min 
49 barn	1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Spjelkavik	5 min 
PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Rema 1000 Moa	6 min 
Post i butikk	0.5 km



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 naboeene 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 95/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

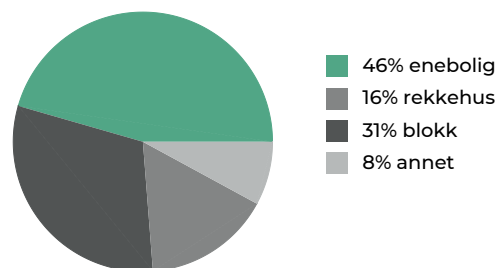
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Spjelkavik barne- og ungdomsskole	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.9 km
⚽ Spjelkavikhallen	11 min 🚶
Aktivitetshall	0.9 km
🚴 EasyFit Ålesund	8 min 🚶
🏊 Family Sports Club Moa	11 min 🚶

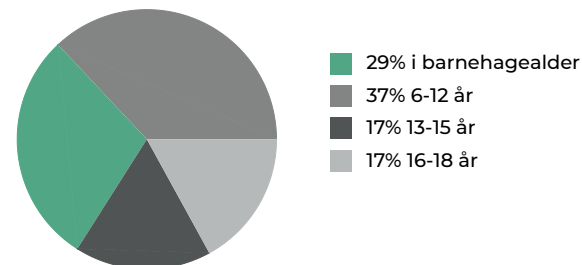
Boligmasse



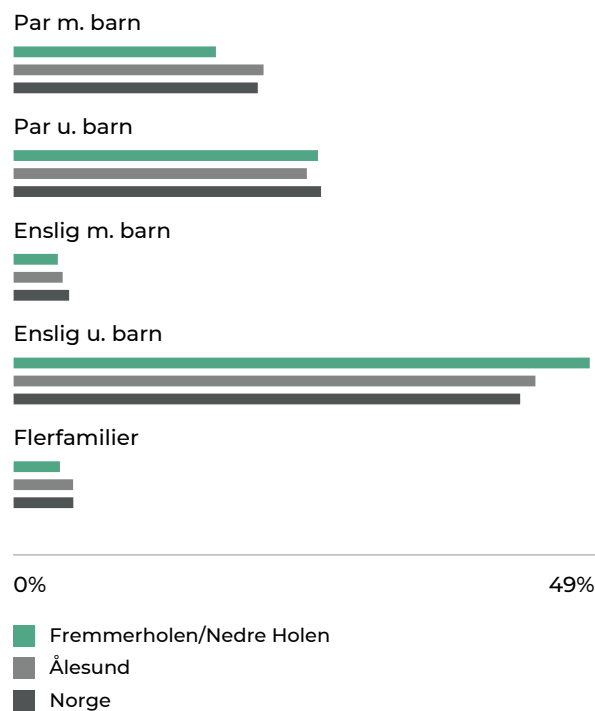
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Moa Gård	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

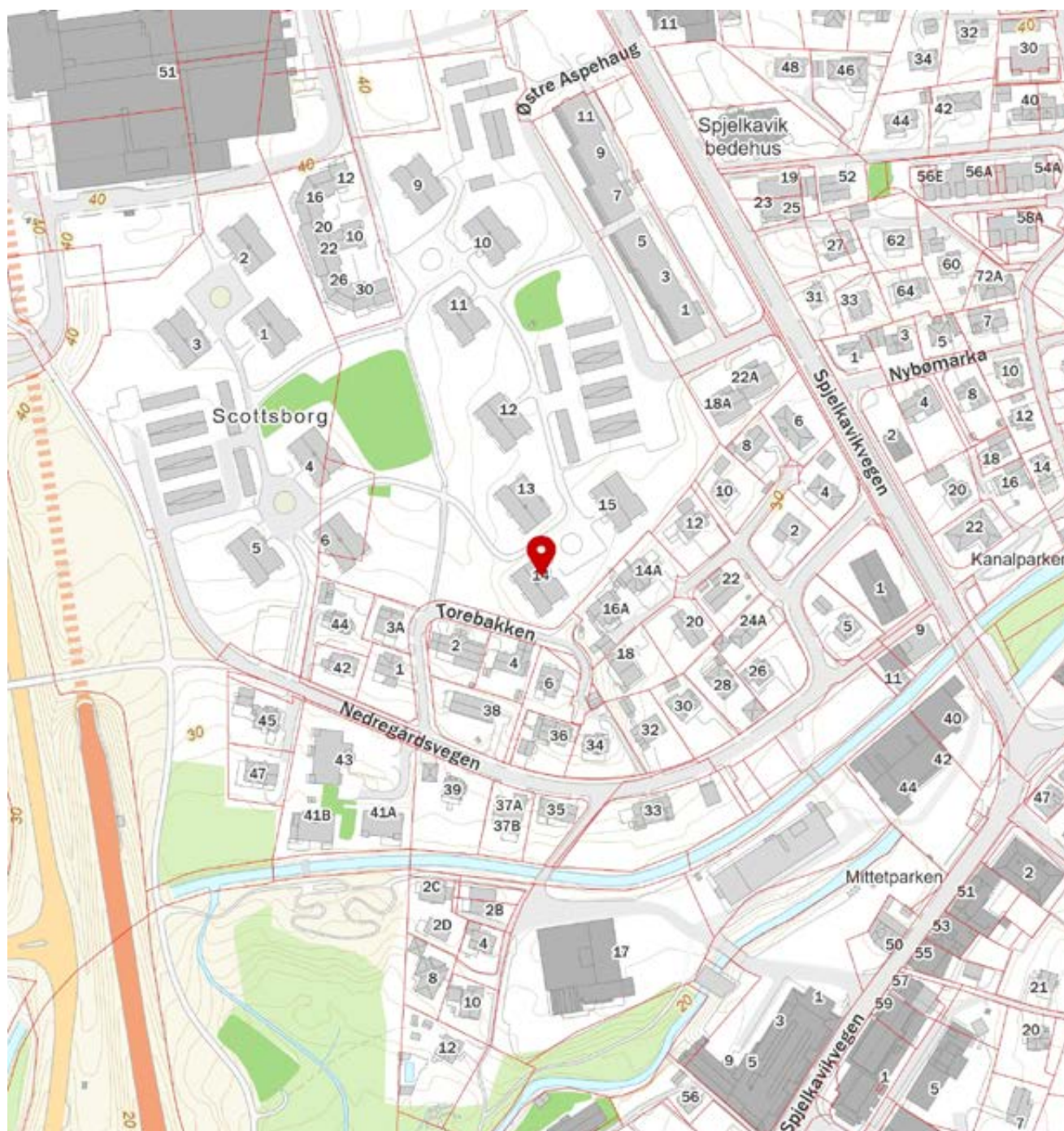


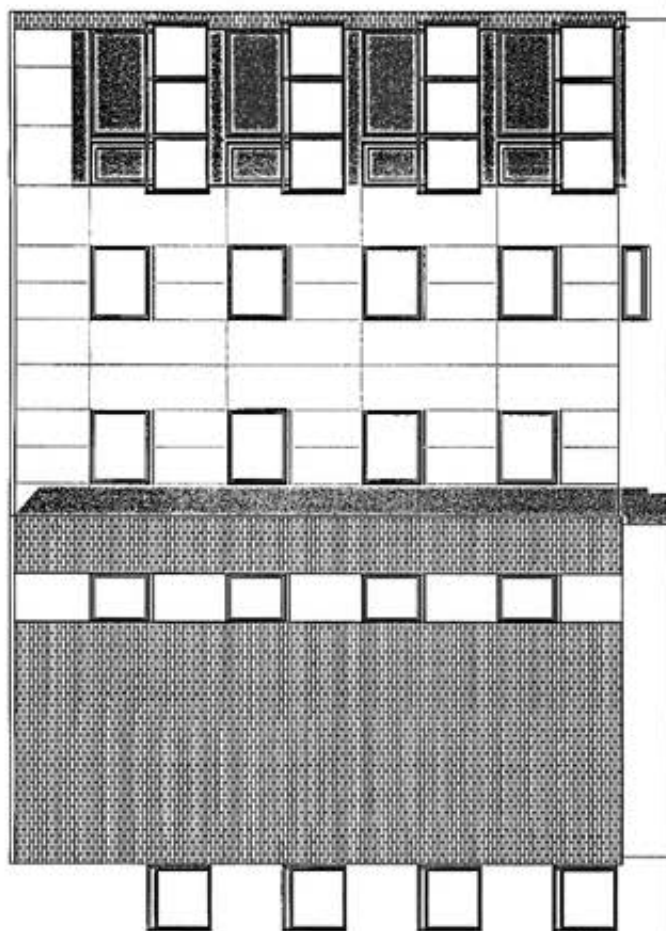
Familiesammensetning



Sivilstand

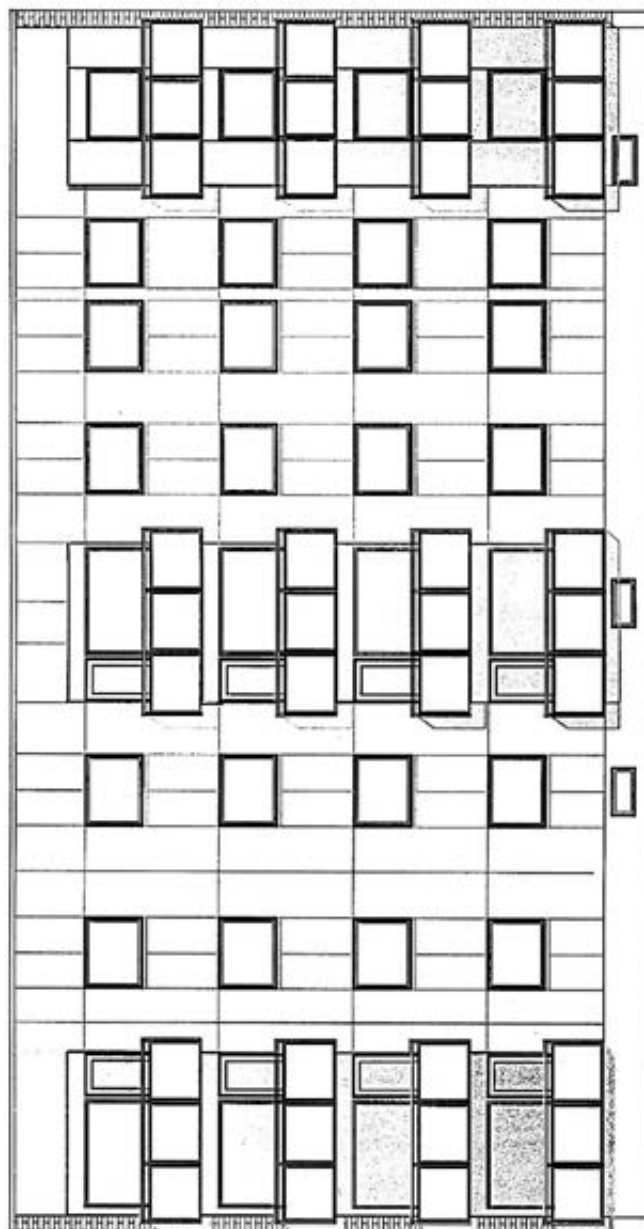
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





REV.	INDEX	AVT.	ENDRINGER		GJØRER	SKISSE	DATE
BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L REHABILITERING AV FASADER.							
Date		Kontroll/Signert		Skala		Ålesund Boligbyggelag AL	
03.06.2005.		H.D.		1 : 100		Etasj. 7 6002 Ålesund	
Fase		Gjort				TEL. 70 76 19 00 Fax 70 76 19 01	
BLOKK NR. 5, 11, 12 14				Elevskole ark.			
FASADE MOT SØRØST.				Elevskole ark.			
				142			

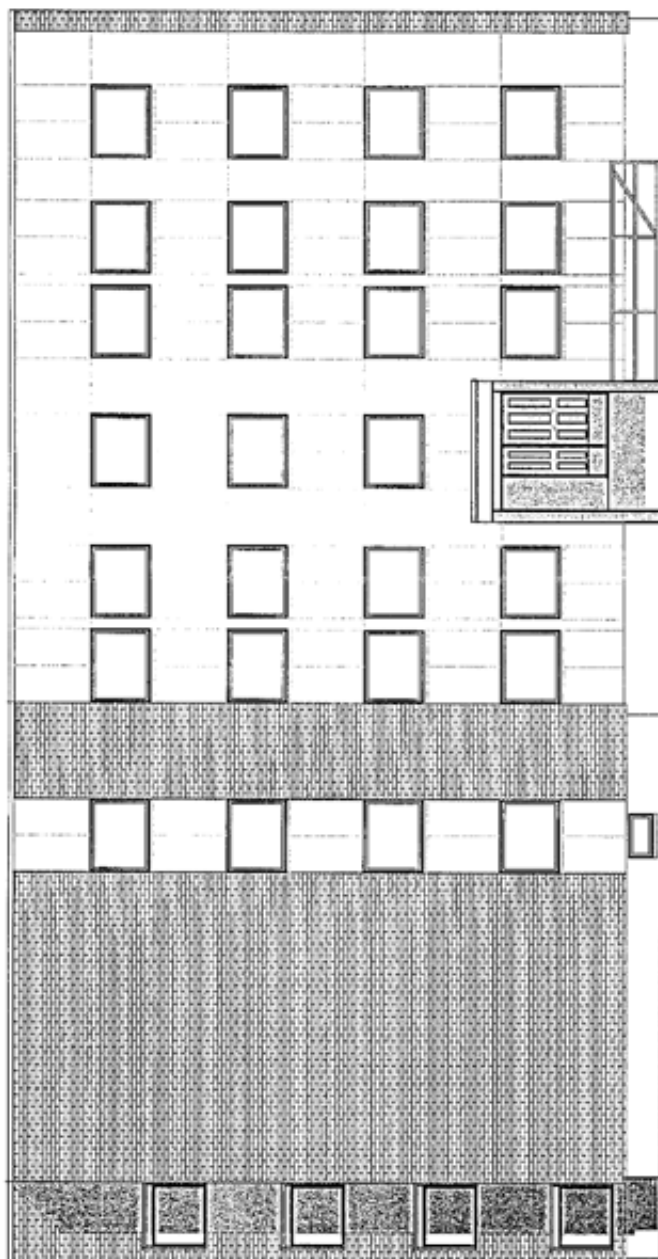
E-12



FASADE MOT SØRVEST

REV.	NOX	ANT.	ENDRINGER GJELDER	SKJ.	DATE
BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L REHABILITERING AV FASADER.					
Dato: 03.06.2005. Prosjekt: H.O.		Skala: 1 : 100		Alesund Boligbyggelag AL Drammensgt. 7 6002 Ålesund Tlf: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01	
BLOKK NR. 5, 11, 12, 14 FASADE MOT SØRVEST.		14		14	

E-14

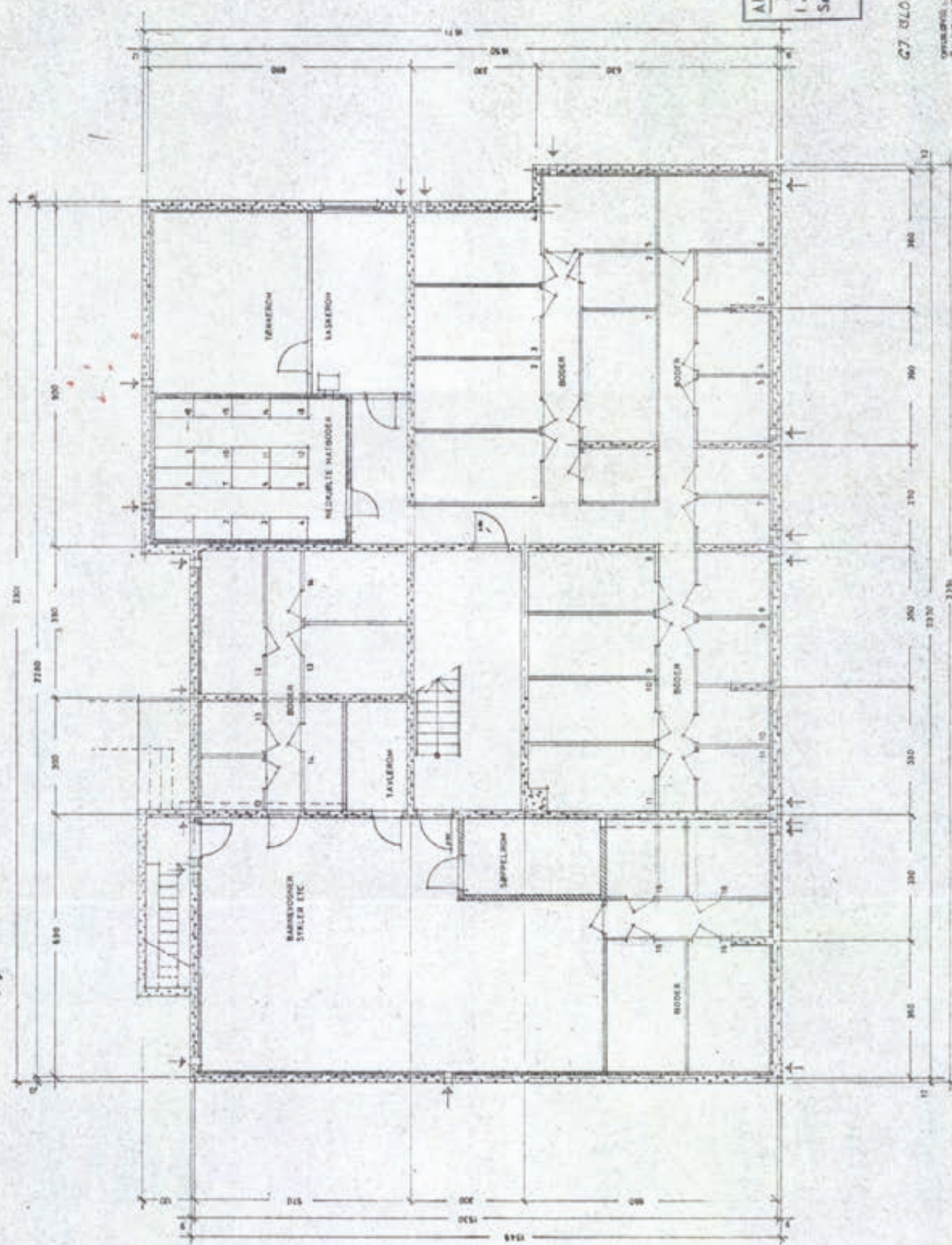


REV. INDEX	ANT.	INGENIØR GJELDER		SON	DATE
BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L					
REHABILITERING AV FASADER.					
Side	03.06.2005	Grunn/Pregel H.O.	Skala	Ålesund Boligbyggelag A/L	
				Etasje: 7 6002 Ålesund	
Fasen				Tlf: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01	
				Elevat. for:	
Elevat. etc					
143					
BLOKK NR. 5, 11, 12, 14					
FASADE MOT NORDØST.					

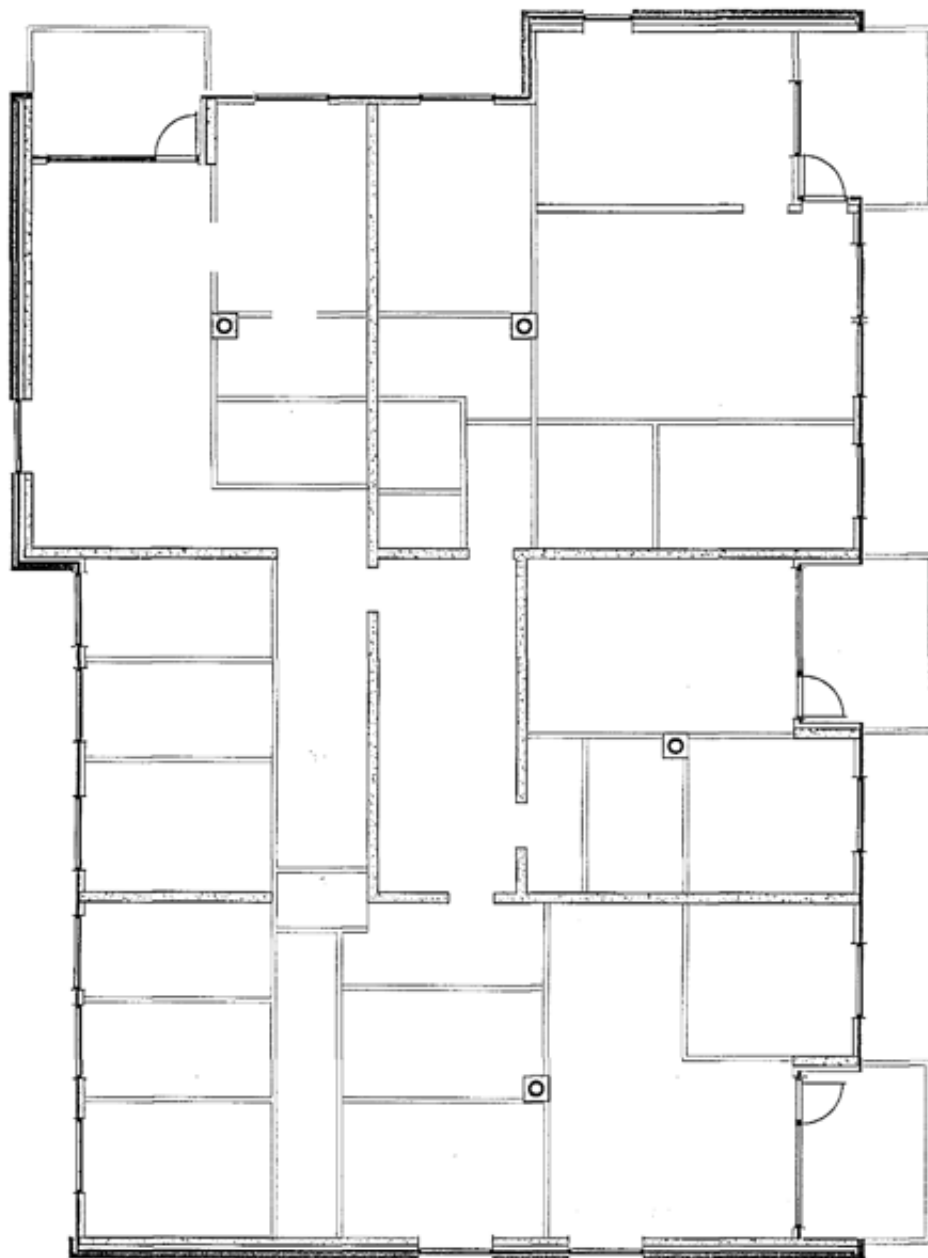
ط

BREWER LOWFOOT 125

7203.01



E-11



REV.	INDB.	ANT.	ENGJENEN GJELDER		SGN	DATO
BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L						
REHABILITERING AV FASADER.						
Dato	03.06.2005.	Rev./Fagart	H.D.	Skala	Ålesund Boligbyggelag A.L. Etterlyst 7 6002 Ålesund TEL: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01	
Blomst				1 : 100	Etterlyst 7c	
BLOKK NR. 5, 11, 12, 14				Etterlyst 7c		
TYPISK ETASJEPLAN				140		

TYPISK ETASJEPLAN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Aspehaugen			25	203	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets XXXXXXX vedtak		
Nybygg	Boligblokk 14	29/12-77 17/2-78	dato 30/3-78	sak	207/78
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ålesund Boligbyggelag A/L		Kongensgt. II, 6000 Ålesund			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/L Norske Boligbyggelags Landsforb. Boks 6517 Rodeløkka, Oslo 5.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Erik Austnes		6017 Åsestrand			

NB. Byggearbeidet ble påbegynt II/6-80.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg Blokk nr. 14, 16 stk. leiligheter.☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

I. Fullføring av veger samt delvis planeringsarbeid.

Dette arbeid må være fullført innen 15/5-81.

Ålesund den 25/3-81.

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggesøkyndighet
☐
☐
☐

Peter Kjelsvik
bygningsråd
Peter Kjelsvik
bem.

Arnvid Godøy
Arnvid Godøy
ingeniør



fasade front



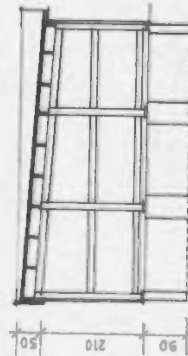
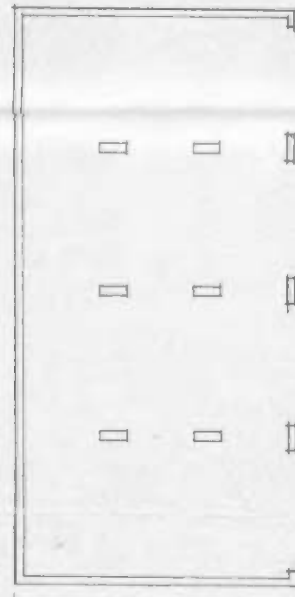
gavlvegg



bakvegg enkelgarasje



fundamentsnitt



snitt

Garasje seksjon I	totalt	4 stk, garasjer
-------------------	--------	-----------------

ASPEHAUGEN b.r.l.

Fasader plan og snitt garasjer

fundamentplan

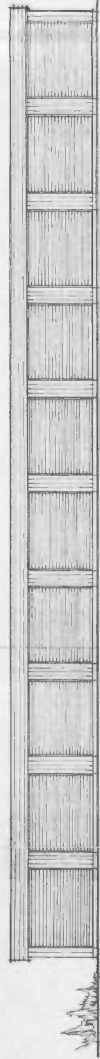
Ålesund Boligbyggelag

Kongensgate 11

1

GO'KJENT
På betingelser satt av
Ålesund Bygningsskildelag,
sak nr. 207, dat. 20.3.78

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/sak nr. 207
dat. 20.3.78



fasade front



gavlvegg



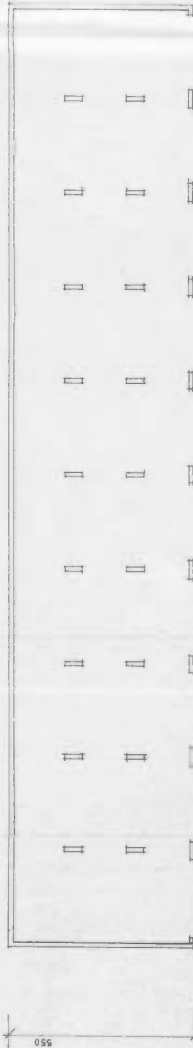
bakvegg

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 267... dat. 30.3.38

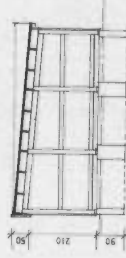
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings
råd/sak nr. 267... dat. 30.3.38



fundamentsnitt



fundamentplan



snitt

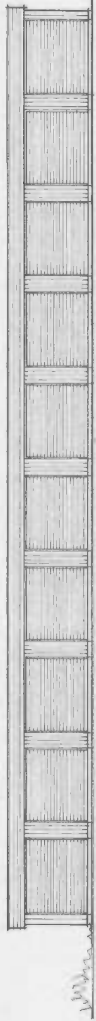
Garasje seksjon B totalt 10 stk. garasjer.

ASPEHAUGEN brl.

Fasader plan og snitt garasjer

Ålesund boligbyggelag Kongenegate 11

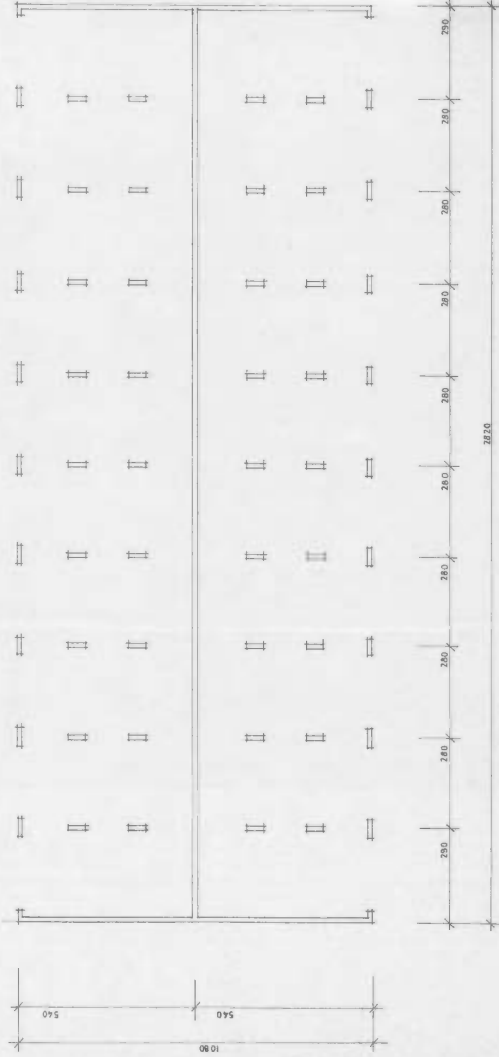
dat. 13.1.38
1:100
2



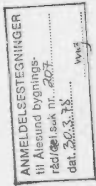
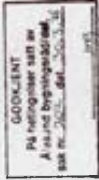
fasade front



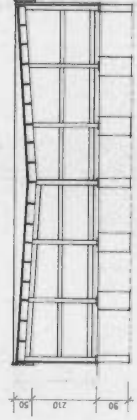
gavlvegg



fundamentplan



fundamentsnitt



snitt

Garasje seksjon B-C-D totalt 60 stk. garasjer.

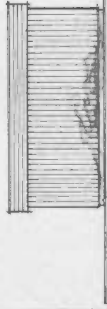
ASPEHAUGEN b.r.l.

Fasader plan og snitt garasjer

Alesund Boligbyggelag Kongensgate 11



fasade front



gavlvegg

GODKJENT
På reting eller satt av
Ålesund byrettskammer,
sak nr. 267. dat. 2. 3. 78

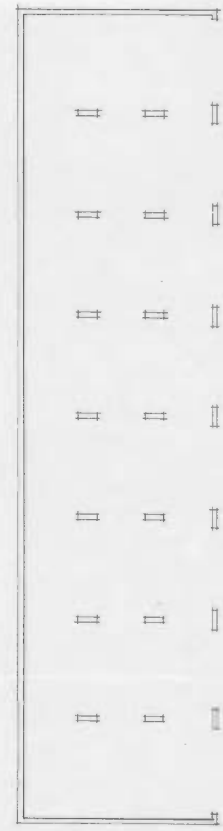
ANVELDELSESTEKNINGER
til Ålesund byrettskammer
sak nr. 267
dat. 2. 3. 78



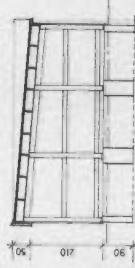
bakvegg



fundamentsnitt



fundamentplan



snitt

Garasje seksjon F - G - H - K - M totalt 40 garasjer

ASPEHAUGEN b.r.l.

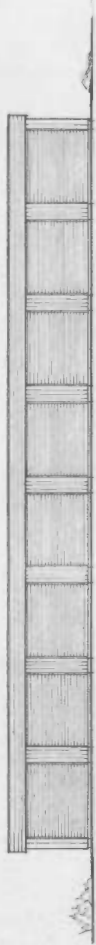
Fasader plan og snitt garasjer

Ålesund Boligbyggelag Kongensgate 11

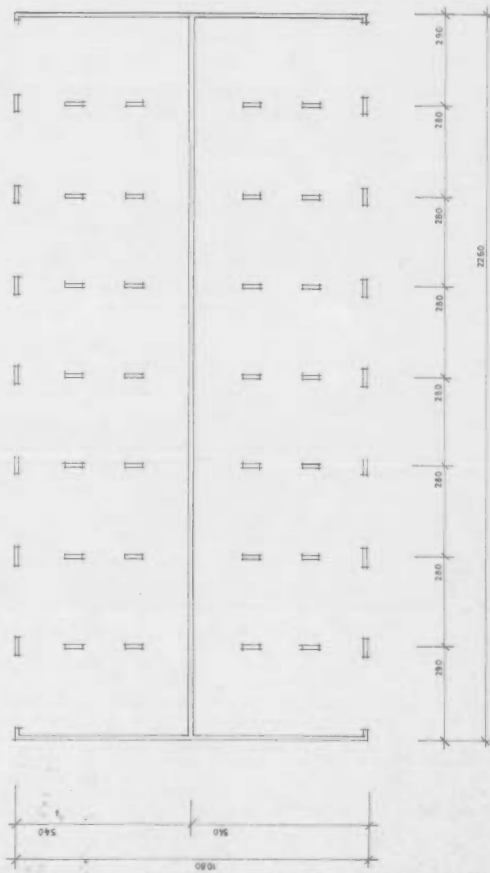
13.1.1978

1:100

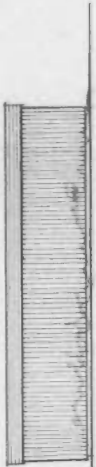
4



fasade front



fundamentplan



gavlvegg

GODK. ENT.
På hefting-sleer satt av
A.sund bygningsrådet
sak nr. 26.E dat. 30.5.38

ANMELDESEKSTEGNINGER
til Alesund bygnings-
råd/sak nr. 26.F
dat. 26.3.38



fundamentsnitt



snitt

Garasje seksjon J - N - O - Q totalt 64 stk. garasjer

ASPEHAUGEN b.r.l.

Fasader plan og snitt garasjer

Alesund boligbyggelag Kongenagete II

13.1.1978

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

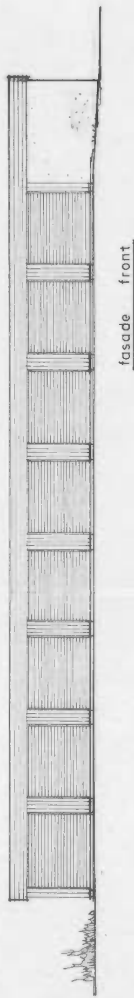
1:100

1:100

1:100

1:100

1:100



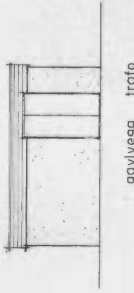
fasade front



bakvegg



gavlvegg



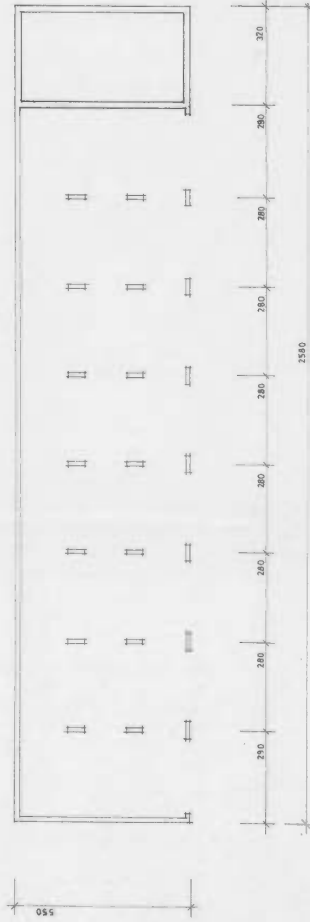
gavlvegg

GOODE/ENT
På bestilling av
Ålesund Byggeselskap
sak nr. 131.1978

ANMELDELSETEGNINGER
til Ålesund Byggeselskap
sak nr. 131.1978
dat. 30.3.78



fundamentsnitt



fundamentpl

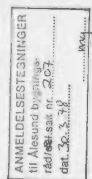
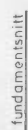
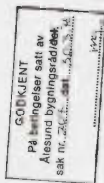
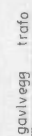


snitt



snitt

garasje	seksjon E	totalt	8 stk. garasjer
ASPEHAUGEN b.r.l.			
Fasader plan og snitt garasjer/trærø			
Ålesund boligbyggelag Kongenegate II			
13.1.1978			
131.1978			
6			



Gardas	seksjon	L	-	Totalt	8 stk.	garasjer.

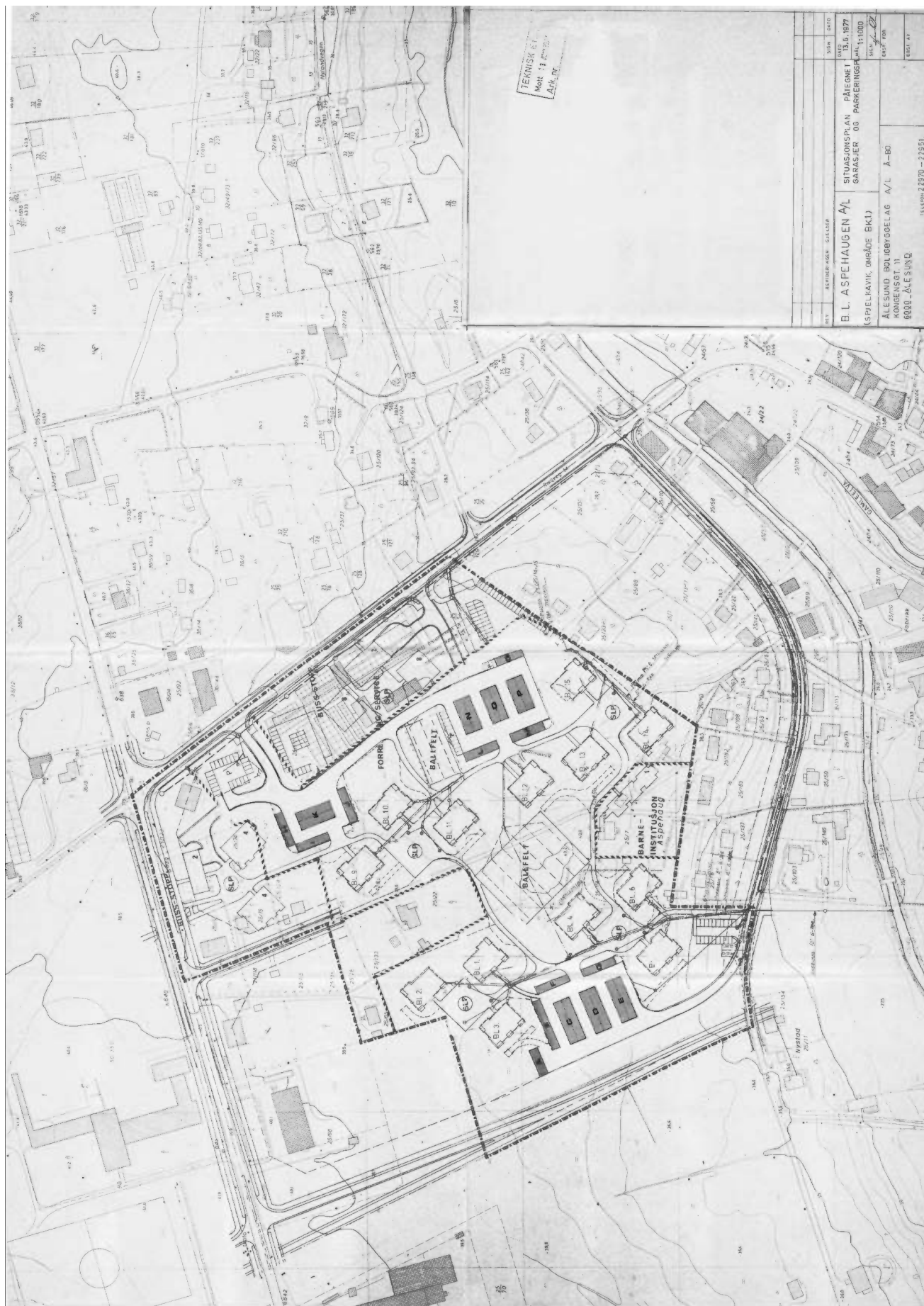
ASPEHAUGEN b.r.l.

Fasøder plan og snitt garanter/trold

Ylesund ■ aligbyggeleg Kongensgate

13.1.1978

7.



BYGGER	REVISOR	ÅR	BL. NR.
B. L. ASPEHAUSEN A/L	B. L. ASPEHAUSEN A/L	1977	15.8.1977
(SPELHANS, ØRDE BK)	(SPELHANS, ØRDE BK)		
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L A-80	ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L A-80		
KONGSGT. 11	KONGSGT. 11		
6000 ÅLESUND	6000 ÅLESUND		
15.8.1977	15.8.1977		

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Aspehaugen		Matr.nr.	G.nr. 25	B.nr. 205	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Garasjer	Søknadens dato 17/2-78	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 30/3-78 sak 207/78		
Byggherrens navn Ålesund Boligbyggelag A/L		Adresse Kongensgt. II, 6000 Ålesund			Telefon
Anmelderens navn A/L Norsk Boligbyggelags Landsforb. Boks 6517, Rodeløkka Oslo		Adresse 5			Telefon
Ansvarshavendes navn Erik Austnes		Adresse 6017 Åsestrand			Telefon

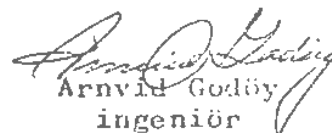
Arbeidet er besikttet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Attesten omfatter garasje A-B-E.

Ålesund den 4/12-80.


 bygningssjefen
 Kjell Pjærtoft


 Arnvid Godøy
 ingeniør

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

V

Byggeplass (adresse) Aspehaugen		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			25/203-205, 147, 158		
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Garasjer	Søknadens dato 17/2-78	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 30/3-78 sak 207/78		
Byggherrens navn Ålesund Boligbyggelag A/L		Adresse Kongensgt. II, 6000 Ålesund		Telefon	
Anmelderens navn A/L Norsk Boligbyggelags Landsforbund. Boks 6517, Rodeløkka		Adresse Oslo 5.		Telefon	
Ansvarshavendes navn Erik Austnes		Adresse 6017 Åsestrand		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Attesten omfatter garasje C,D og F.

Ålesund den 21/8-80.


bygningssjefen
Kjell Fjærtøft


Arnvid Godoy
bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyveinveidingsut
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Aspehaugen			25	203	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets vedtak		
Nybygg	Garasjer	17/2-78	dato 30/3-78	sak	207/78
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Ålesund Boligbyggelag A/L		Kongensgt. II, 6000 Ålesund			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
A/L Norske Boligbyggelags Landsforb. Boks 6517, Rodeløkka Oslo 5.					
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Erik Austnes		6017 Åsestranda			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Attesten omfatter garasje L-K-N-M.

Ålesund den 1/7-81.

bygningssjefen

Kjell Fjartoft;
Peter Kjellvold
 avd. ing.

Arnvid Godøy
 Arnvid Godøy
 ingeniør

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Aspehaugen		Matr.nr.	G.nr. 25	B.nr. 203	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Garasjer	Søknadens dato 17/2-78	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 30/3-78 sak 207/78		
Byggherrens navn Ålesund Boligbyggelag A/L		Adresse Kongensgt. II, 6000 Ålesund		Telefon	
Anmelderens navn A/L Norske Boligbyggelags Landsforb. Boks 6517, Rodeløkka Oslo 5.		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Erik Austnes		Adresse 6017 Åsestrand		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Attesten omfatter garasje 0 og Q.

Ålesund den 25/3-81.


 bygningsjefen
 Peter Kjelsvik
 bem.


 Arnvid Godøy
 ingeniør

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.



Byggeplass (adresse) Aspehaugen		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			25	203	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Garasjer	Søknadens dato 17/2-78	Bygningsrådets vedtak XXXXXXX dato 20/3-78 sak 207/78		
Byggherrens navn Ålesund Boligbyggelag A/L		Adresse Kongensgt. II, 6000 Ålesund		Telefon	
Anmelderens navn A/L Norske Boligbyggelags Landsforb. Boks 6517, Rodeløkka Oslo 5		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Erik Austnes		Adresse 6017 Åsestranda		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Omfatter garasje benevnt G-H-I-J tils. 36 bilplasser.

Ålesund den 8/10-81.

bygningsjefen
Kjell-Fjærtøft

Arnvid Godøy
ingeniør

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Vedtekter

for Aspehaugen AL borettslag org nr 954 004 023.

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. november 1972, sist endret den 26.04.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Aspehaugen AL borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Aspehaugen Borettslag A/L

Husordensreglene er vedtatt av Styret i Aspehaugen borettslag den 3. April 2013. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene er ment å skulle sikre alle ro, orden og hygge i hjemmet og i nærmiljøet.

§1 – Generell orden

Utgangsdører skal til enhver tid være låst. Trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner og gæstoler må plasseres slik at de ikke er til hinder. Sykler, leker etc. skal ikke stå i gangene. Ballspill i ganger er ikke tillatt. Plener og beplantning må vernes. Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av tepper. Markiser, skilter eller lignende må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Spikring og skruing i inngangsdør til leiligheter er forbudt. Likeså i plater på veranda og fasade. Kasting av mat til dyr/fugler fra veranda er forbudt. Dette forbud gjelder også på Borettslagets uteområder.

Alle beboere skal vaske ganger, trapper, tørke støv og pusse vindu i utgangsdør. Dette utføres etter oppsatte vaskelister i hver blokk.

§2 – Generell ro

Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Bruk av vaskemaskin/tørketrommel i denne perioden må unngås. Bruk av musikkanlegg skal uansett ikke være så høyt på at naboen blir forstyrret. Det er heller ikke lov til å drive med oppussing som lager bråk etter kl 2100. Søndager og helligdager gjelder forbudet hele dagen.

§3 - Dyrehold

Generelt forbud mot inntak av dyr. Styret kan likevel godkjenne dyr, men da utifra spesielle hensyn. De som har dyr fra tidligere godkjenning får beholde disse. Denne godkjenning gjelder ikke hvis dyret utgår (nyanskaffelse)

Hunder skal ikke henges alene i leilighet. Båndtvang når denne forlater leilighet. Det skal tas opp ekskrementer etter hunden. Regelbrudd vil medføre at godkjenning annulleres.

§4 – Boder og fellesrom

Kjeller og boder må holdes i orden og der må ikke henges noe som lukter. Bruk ikke bart lys i kjeller eller boder. Slukk lyset og lås dørene etter bruk.

Husholdningsavfall må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakt. Annet avfall må beboer selv sørge for å fjerne. Papir og papp skal legges i blå papircontainere ved garasjene. Det skal ikke kastes annet avfall i disse. Det er ikke tillatt å bruke fellesrommene til oppbevaring av skrot. Møbler etc, som settes ned for kortere perioder, skal merkes. Kun sykler som er i bruk er tillatt å ha i felles kjeller.

Hobbyrom er tilgjengelig for alle beboere. Det skal alltid ryddes etter bruk.

Hobbyrom, vaskerom og tørkerom skal ikke brukes til lagerplass. Poletter for tørkevlite kjøpes av vaktmester.

§5 – Kjøretøy og parkering

Det er ikke tillatt å parkere større firmabiler, lastebiler på Borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å bruke tunet som parkeringsplass. Kun kortere av- og pålessing.

Biler og kjøretøy skal i alminnelighet parkeres i garasje. Dette for å frigi areal til

gjesteparkering. De som ikke har bil og leier ut bør fortrinnsvis leie ut til beboere på Aspehaugen. Styret SKAL underrettes ved utleie. Det er ikke lov å bruke garasjer til større bilreparasjoner eller sveising, sliping, spraylakkering eller oppbevaring av brannfarlige ting. Det er heller ikke lov med rusing av motorer, kjøring på gangstier eller parkering på grøntareal. Andelseierne har ansvar for å informere sine gjester om parkeringsreglene.

§5 - Vedlikehold

Det er eier av leiligheten som har ansvar for at varmtvannstank, toalett, vasker, blandebatteri , innvendige vannrør og avløp inntil fellesanlegg er i forsvarlig stand. Alt arbeid med dette skal utføres av fagfolk. Det er også eier av leiligheten sitt ansvar at innvendig elektrisitetanlegg samt sikringsboks er i forsvarlig stand. Alt arbeid med dette skal utføres av fagfolk. Bruk av uautoriserte håndverkere kan medføre erstatningsansvar.

§6 – Framleie, klager og pålegg

Fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvaret for alle skader eller ulemper som et eventuelt utleieforhold måtte påføre laget eller de andre borettskameratene. Alle pålegg fra styret eller tillitsvalgt i henhold til lagets ordensregler og vedtekter må følges. Tillitsvalgt blir valgt av beboerne i hver enkelt blokk. Tillitsvalgt rapporterer til styret ved formannen. Klager til styret skal alltid være skriftlig.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

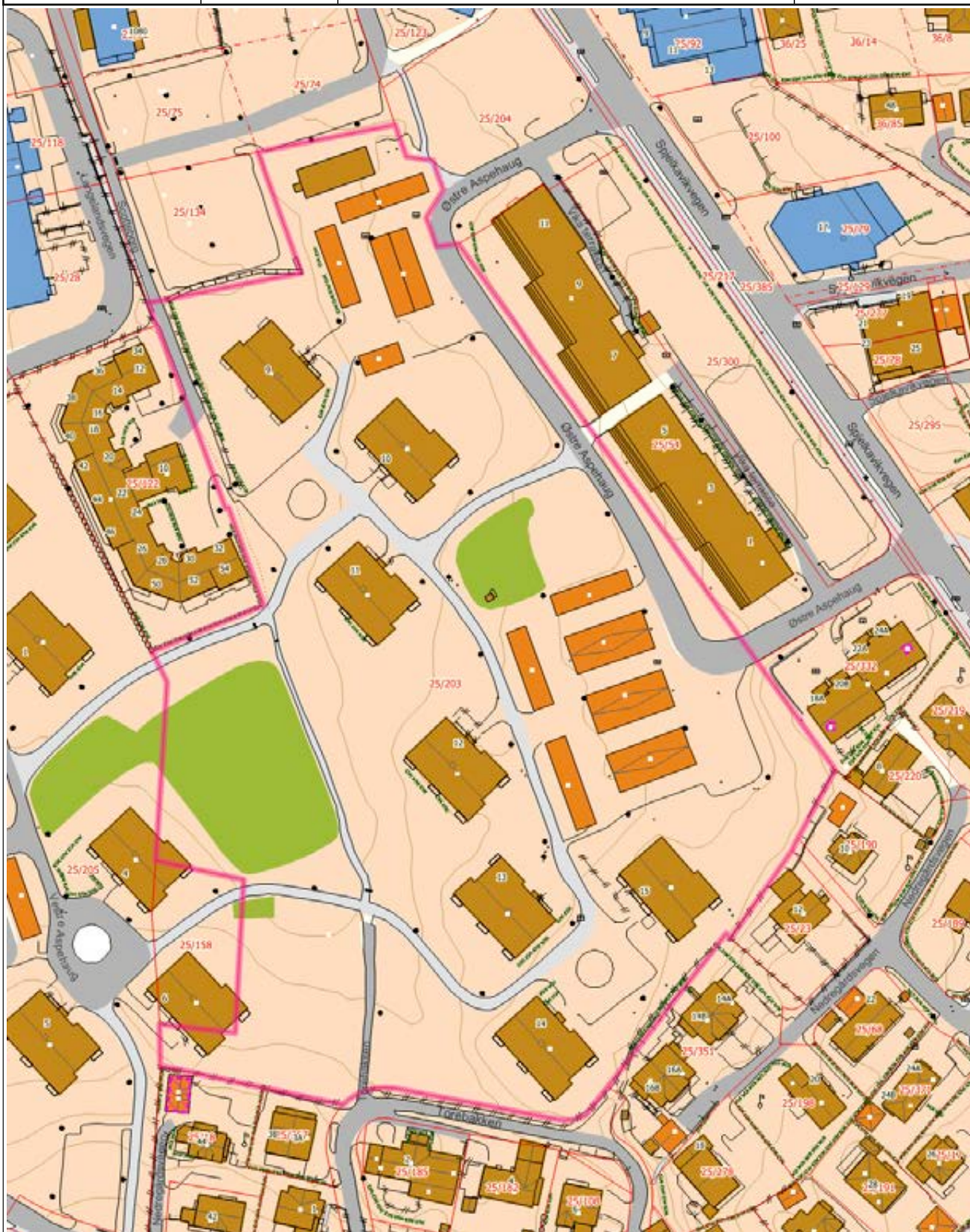
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 203 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Østre Aspehaug 14
6010 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
 Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Lekeplass
 Bebygd område	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 203 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Østre Aspehaug 14
6010 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 203 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Østre Aspehaug 14
6010 ÅLESUND, m.fl.

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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

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

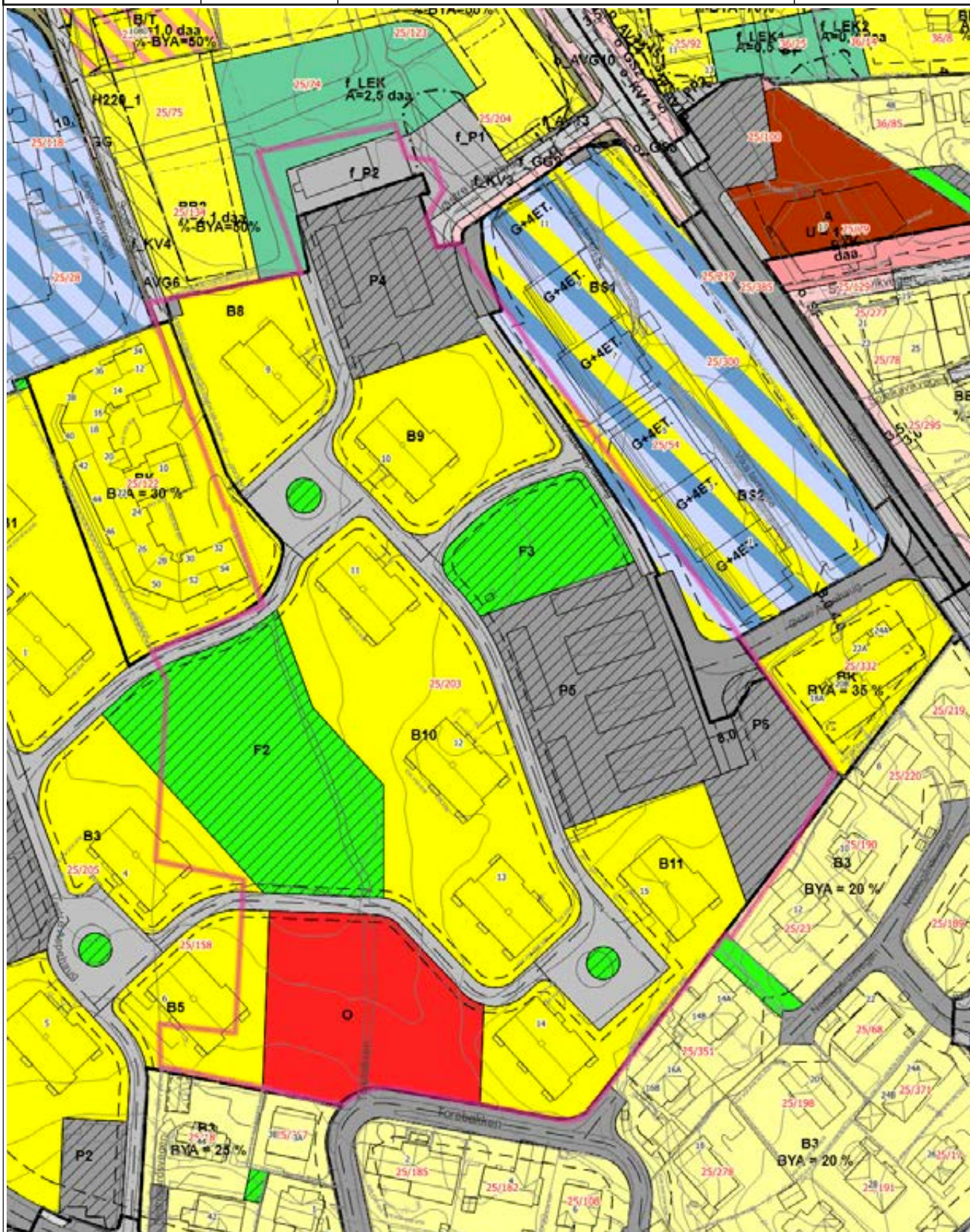
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 203 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Østre Aspehaug 14
6010 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpStøyGrense	 RpBestemmelseGrense
 RpRegulertHøyde	 Stengning av avkjørsel	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert kjørefelt	 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Blokkbebyggelse	 Offentlig bygg - institusjon
 Almennyttig formål	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Gatetun	 Offentlig friområde
 Anlegg for lek	 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal	 Felles grøntareal
 Bolig/Forretning/Kontor	 Forretning/Kontor	 RpBestemmelseOmråde
 Frisikt	 Rød sone iht. T-1442	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse
 Forsamlingslokale for religionsutøvelse	 Lekeplass	 Bolig/tjenesteyting
 Veg	 Kjøreveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkering	 Parkeringsplasser
RPvedtatt_pbl2008	 Reguleringsplaner Raster	
Maskeringslag	Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkør  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Ålesund kommune

Kommunedelplan

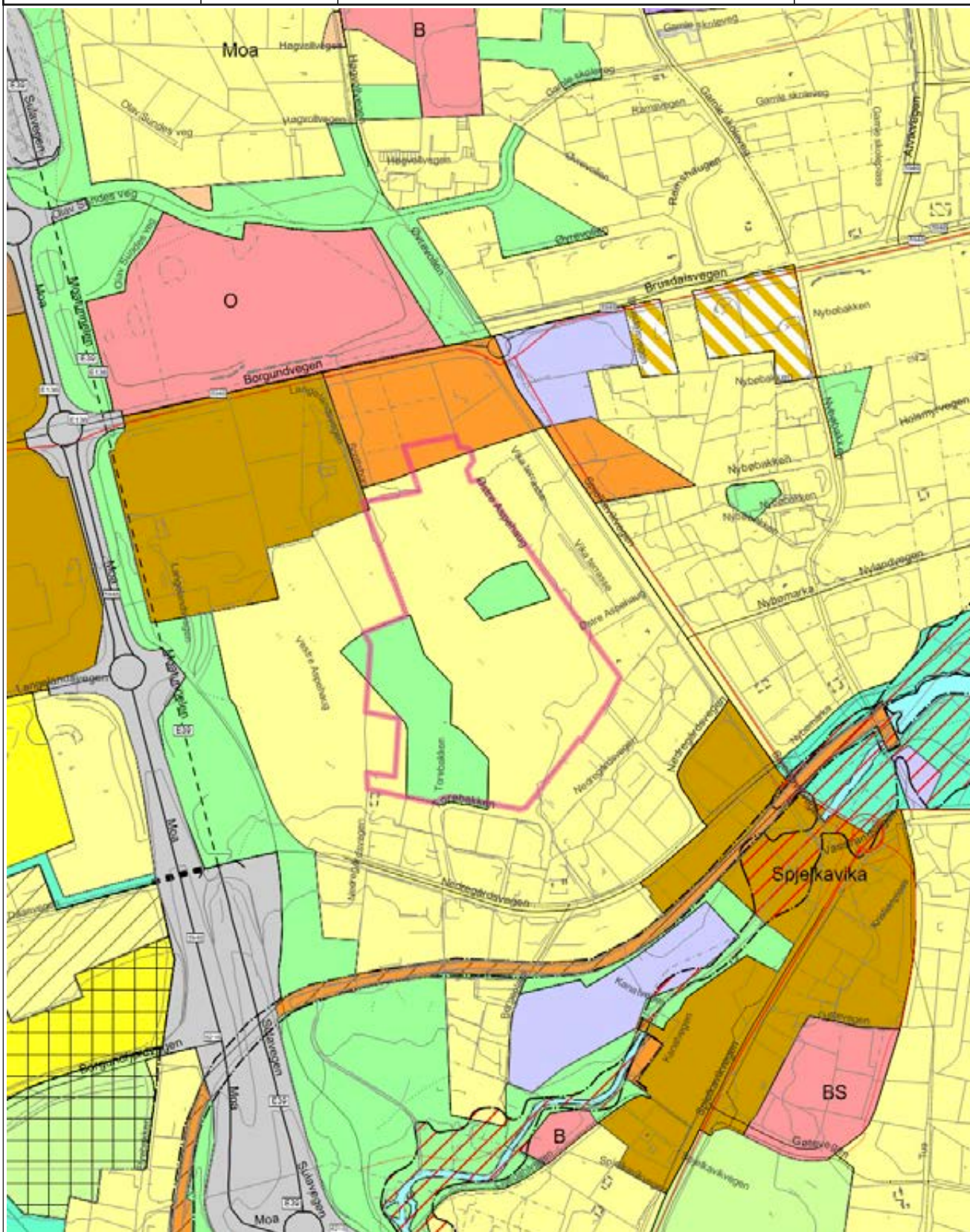
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 203 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Østre Aspehaug 14
6010 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Elv og bekk
Kanal og grøft	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Samferdsel tiltak
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - Bro mv. - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for båndleggingssoner	Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging for regulering etter pbl.	Båndlegging etter lov om kulturminner	Flomfare
Boligbebyggelse	Sentrumsformål	Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Boligbebyggelse	Veg
Kollektivknutepunkt	Trase for teknisk infrastruktur	Blågrønnstruktur
Friområde	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Naturområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

25 203 0 0

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 (17)

Temadata - Tettsted

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Løsmasser

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Tilgjengelighet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata-natur-Nedbørfelt

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

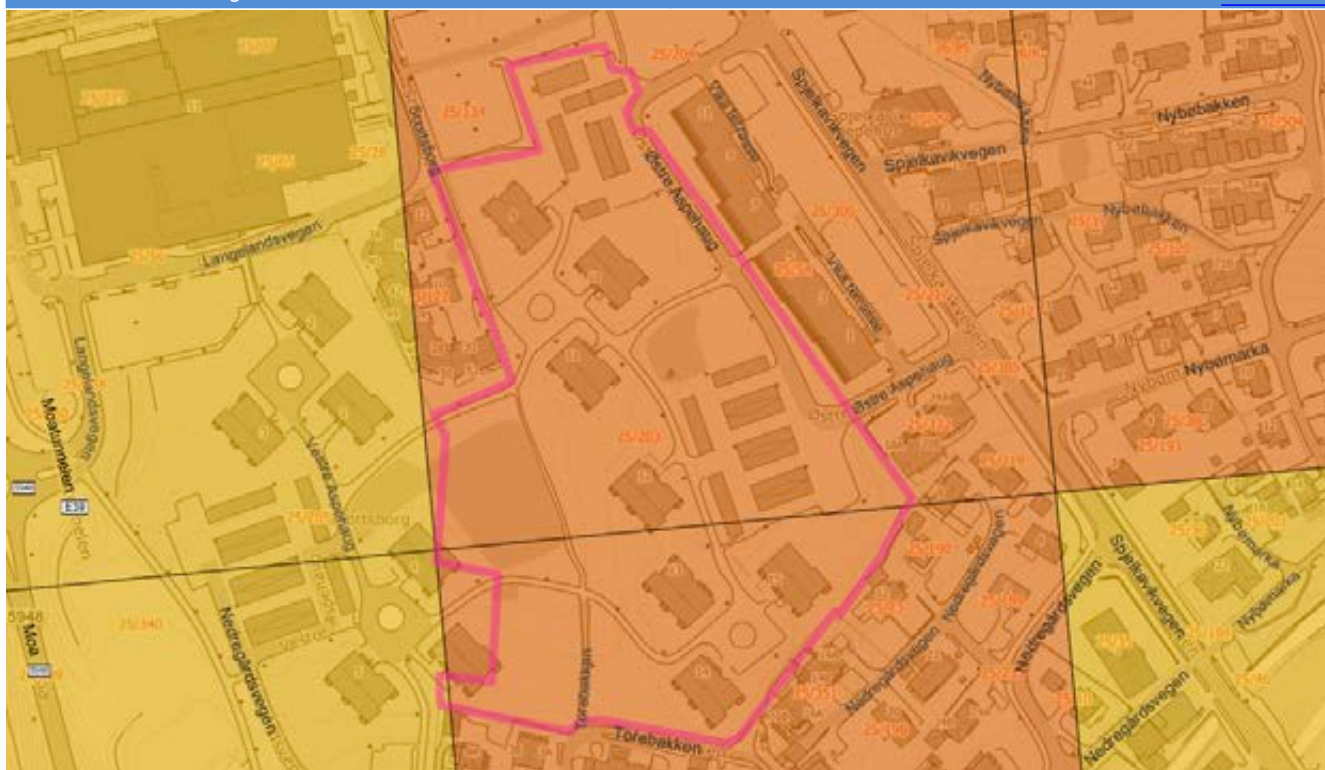
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire



 Tettsted

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		33078.27m ²



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		42.46m ²
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	2	x		33035.81m ²

Tema uten treff:

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



Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		33078.27m ²



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		33078.27m ²

Tema uten treff:

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



■ Løsmasser - Tykk morene	■ Løsmasser - Breelvavsetning	■ Løsmasser - Marin strandavsetning
■ Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Breelvavsetning	1	x		54.43m ²
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		1047.11m ²
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		31976.74m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
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



- ▲

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- Lokalitet

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	1	x		

Tema uten treff:

Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Lokalitet	Kulturminner - Sikringssoner	

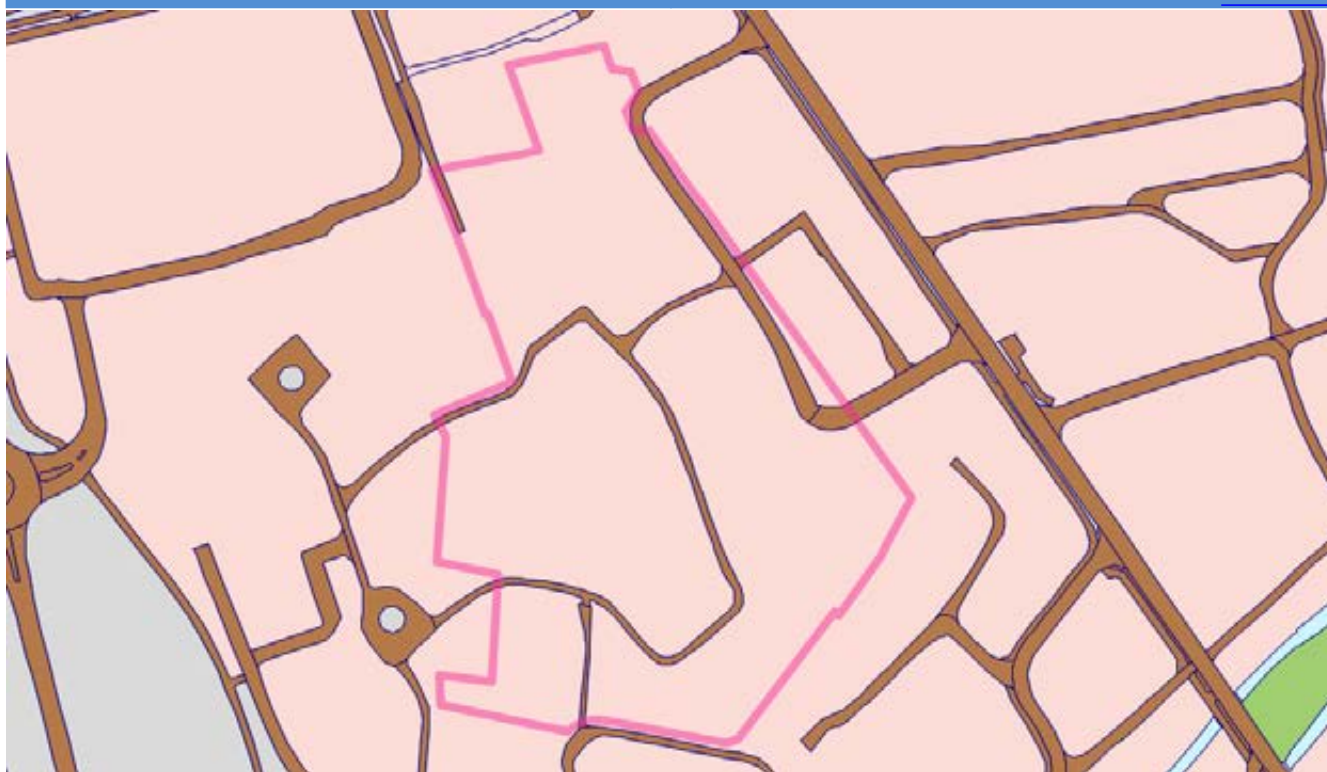


-  Vernskog
-  Furudominert
-  Lauvdominert

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		0.02m ²

Tema uten treff:

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



 Bebyggelse	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark	 Vann	

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggelse	6	x		30725.16m ²
Samferdsel	6	x		2353.13m ²

Tema uten treff:

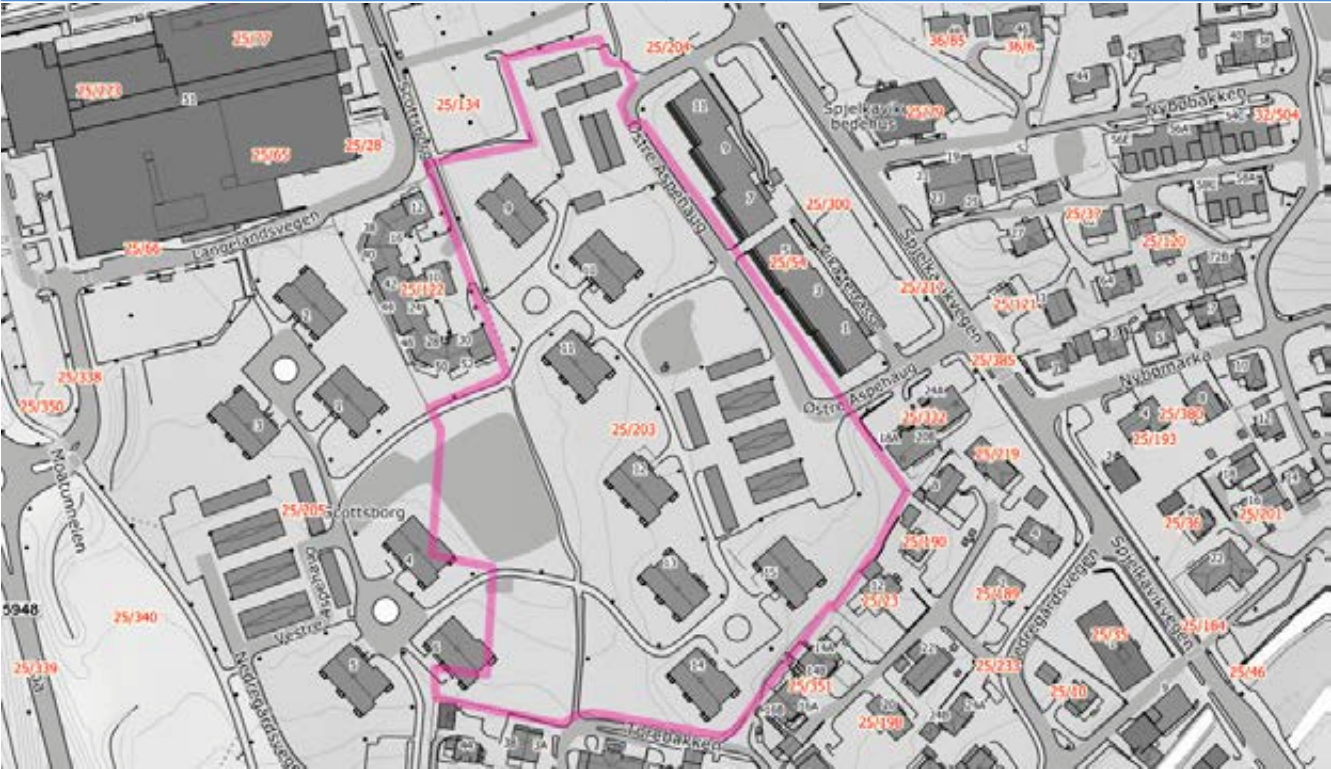
Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	



 Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		33078.27m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag



 Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		33078.27m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		33078.27m ²

Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

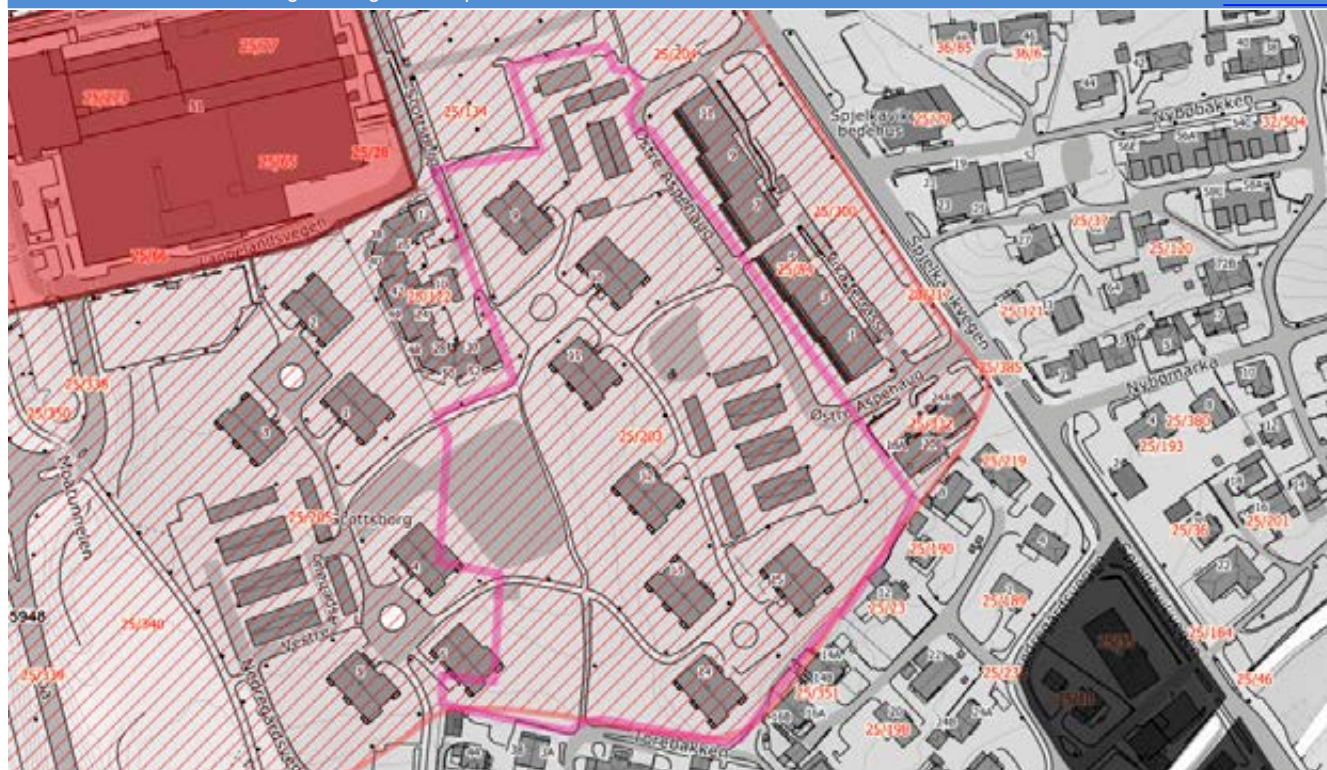
Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	3	x		9127.33m ²

Tema uten treff:

Grøntkorridor	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsinnteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernrområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	



Sone 1 - Urban fortetting
 Sone 2 - Boligfortetting i randsonene
 Bydels-/nærsenter

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		32836.74m ²
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		241.53m ²

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting
 Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
Bydels-/nærsenter



 Maksimal vannstandstigning 5-6 m

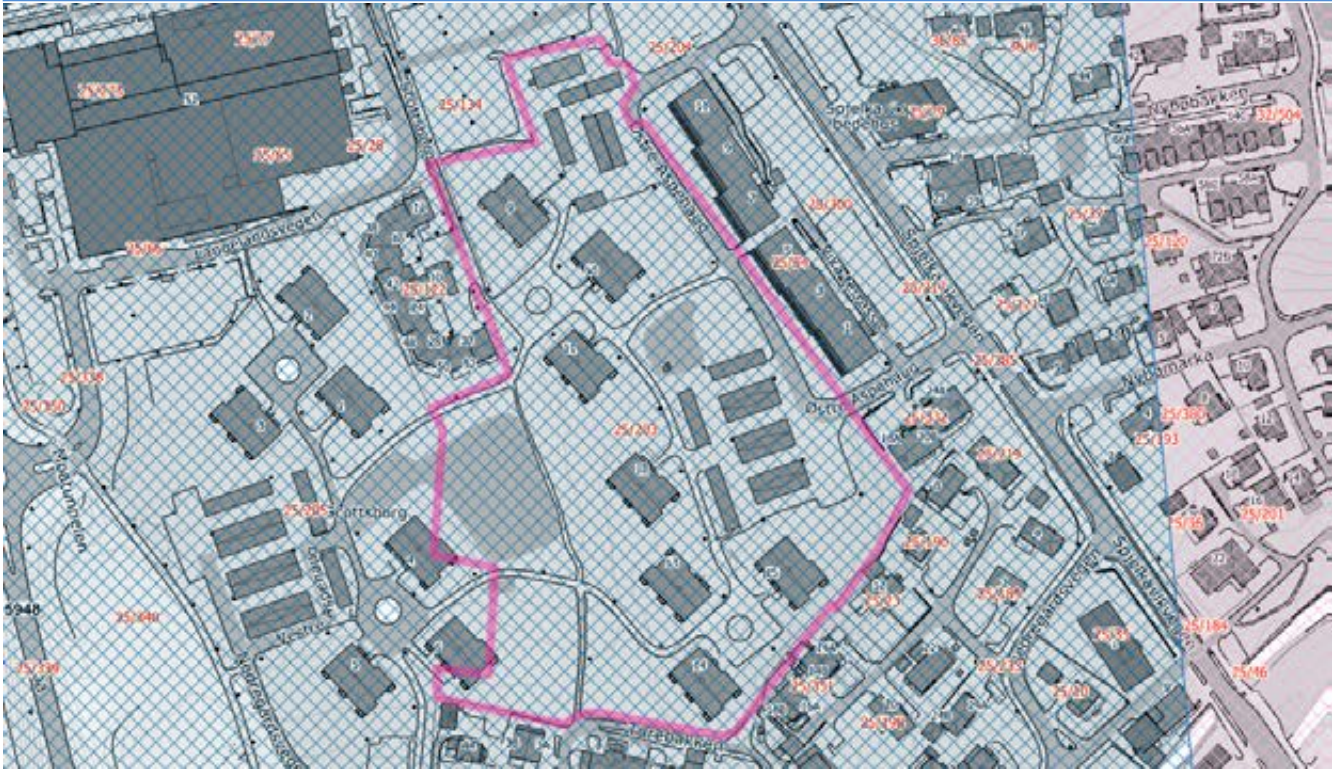
 Flom aktsomhetsområde

 Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		33078.27m ²

Tema uten treff:

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



Grundig kartlagt med funn



Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		33078.27m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		



 KvikkleireskredAksomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAksomhet	1	x		8803.78m ²

Tema uten treff:

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



Vei - Tilgjengelig for rullestol

Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Vei - Tilgjengelig for synshemmede

Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol

Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Turvei - Tilgjengelig for synshemmede

Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	1	x		0.18m ²

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol

Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol

Vei - Tilgjengelig for rullestol

Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol

Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol

Vei - Ikke vurdert for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol

Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol

Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede
Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol	Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol
Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill/bålplass - Tilgjengelig for rullestol	Grill/bålplass - Delvis tilgjengelig for rullestol
Grill/bålplass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill/bålplass - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol
Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol	Toalett - Tilgjengelig for rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke vurdert for rullestol
Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol	Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede	Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede
Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede	Turvei - Tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke vurdert for synshemmede
Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	25	203	0	0	1	33078.27m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg					9	2844.39m ²
Garasje, uthus, annekst til bolig					10	1769.75m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	24179.18m ²
Friområde					Nåværende	8150.46m ²
Andre typer bebyggelse og anlegg					Nåværende	731.30m ²
Sentrumsformål					Nåværende	17.33m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
2019013734	Moa - områdeplan	Områderegulering	Planlegging igangsatt		17.75m ²	
2023007228	Nordre Aspehaug- Moa - gbnr. 25/123	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan		856.09m ²	
1504417	Spjelkavik - BK 1, endring m/best. vedr. gnr. 25/ bnr.54 og 14	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		26.54m ²	
1504225	Spjelkavikplanen, reg.plan for område BK 1, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		30651.32m ²	
1504225A	Endring for BS 1 og BS 2, samt flytting av veg 3	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan		1066.91m ²	
1504264	Spjelkavikplanen, reg.plan for område B 3 - Spjelkavik sentrum, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		59.60m ²	
1504397	Spjelkavik BK 1, reg.endr. for en del av område F 1 (fellesareal) til konsentrert boligomr	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		417.81m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Konsentrert småhusbebyggelse						439.26m ²
Bolig/Forretning/Kontor						635.48m ²
Gatetun						2265.67m ²
Kjørevei						718.10m ²
Felles parkeringsplass						6002.03m ²
Blokkbebyggelse						13302.07m ²
Offentlig bygg - institusjon						2722.38m ²
Gang-/sykkelvei						1360.13m ²
Frittliggende småhusbebyggelse						47.60m ²
Anlegg for lek						1.02m ²
Felles grøntareal						4728.40m ²
Gangveg/gangareal/gågate						0.00m ²
Lekeplass						301.48m ²
Annen veggrunn - grøntareal						4.42m ²
Kjøreveg						24.94m ²
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse						0.00m ²

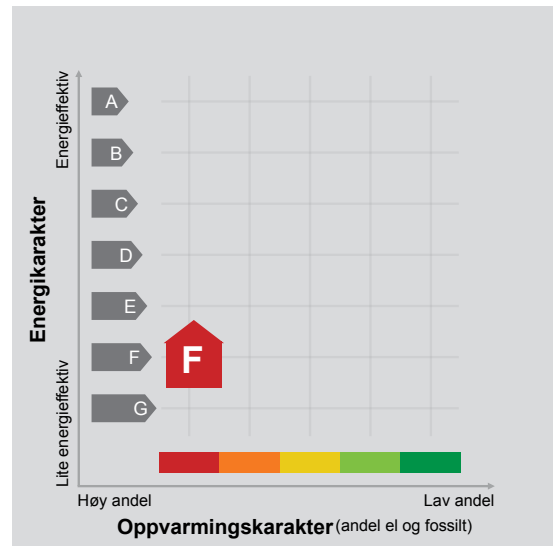
Datasett uten treff/status ukjent (37)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmiteområder og trehusmiljøer
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 - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	6010
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179009382
Merkenummer	Energiattest-2025-208251
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1981

Bygningsmateriale:

BRA: 73

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Østre Aspehaug 11	179009382	H0402	0	0	193
Østre Aspehaug 12	179026392	H0402	0	0	206
Østre Aspehaug 14	179026376	H0402	0	0	201

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	73 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	201,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Klimastasjon / kilde	Ålesund (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	114,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	183,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 409 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	211,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 544 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 579 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 409 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 409 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

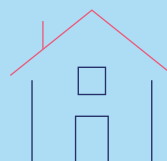
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0001/26

Adresse: Østre Aspehaug 14, 6010 ÅLESUND, gnr. 25, bnr.
203, andelsnr. 133 i Brl Aspehaugen med orgnr.
954004023 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/