

Åsevegen 20

ÅLESUND | ÅSE

notar



Prisantydning Kr. 6 700 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 92/97 kvm
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Åsevegen 20

Nyere og tiltalende leilighet med nydelig utsikt, heis og garasje.

Adresse	Åsevegen 20 6017 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 6 700 000,-
Omkostninger	Kr 180 490,-
Totalpris	Kr 6 880 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 054,-
BRA-i/BRA Total	92/97 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2024
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til en moderne 3-roms leilighet i Åse, Ålesund, med attraktiv beliggenhet nær Borgundfjorden og Sunnmørsfjella. Området er familievennlig med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Her finner du også gode turmuligheter og et rolig nabolag med høy trygghetsfølelse.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 92 kvm. Den fremstår som ny, med høy standard og gjennomgående planløsning som inkluderer stue/kjøkken, to soverom, bad og vaskerom. Balkongen på 12 kvm er sydvendt og overbygd, med utgang fra stuen. Egen parkeringsplass og bod på 5 kvm i felles garasjeanlegg følger med.

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
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	133

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"

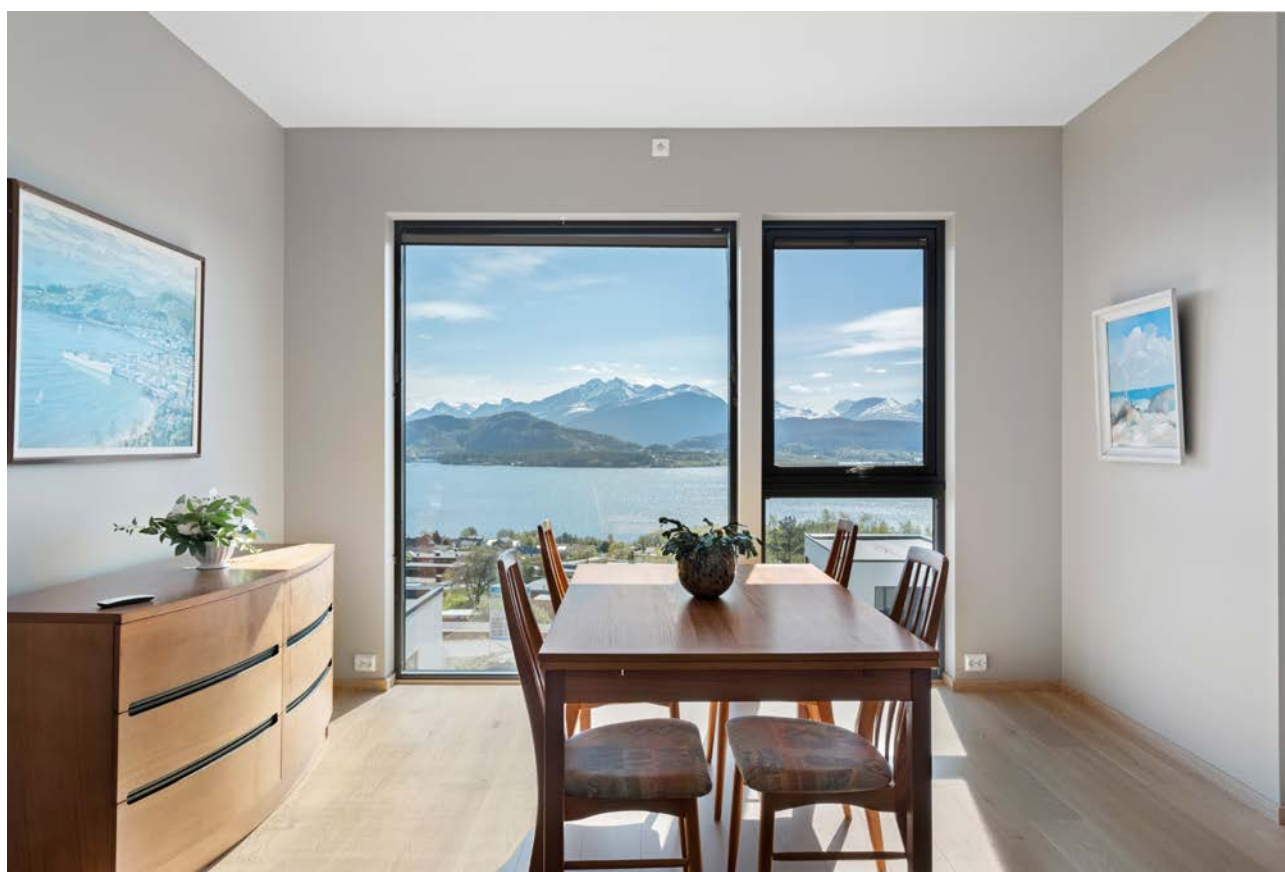
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert område på Åse, et sted som passer perfekt for både barnefamilier, enslige og voksne som ønsker en enkel og komfortabel hverdag. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har alt du trenger i nærheten.

Boligen har en svært praktisk beliggenhet med gode kollektivforbindelser rett i nærheten, noe som gjør hverdagen fleksibel og enkel, enten du pendler eller ønsker rask tilgang til sentrum og omkringliggende områder. Det er også kort vei til flyplassen.

Området er kjent for sitt solide tilbud innen skole og oppvekst, med flere gode skoler og barnehager i umiddelbar nærhet. Dette gjør beliggenheten spesielt attraktiv for barnefamilier som ønsker et trygt og godt oppvekstmiljø.

For handel og servicetilbud finner du dagligvarebutikker i gangavstand, samt et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester i nærområdet. Det populære kjøpesenteret på Moa ligger også lett tilgjengelig.

Naturen er aldri langt unna med flotte turmuligheter i skog og mark rett i nærheten. I tillegg finnes flere trenings og idrettstilbud i området, noe som gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Alt i alt er dette et område som kombinerer det beste av ro, trygghet og tilgjengelighet, med et godt naboskap og svært gode fasiliteter som bidrar til høy trivsel i hverdagen.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Åsevegen 20, 6017 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER

2-0076/26

SELGER

Michael Eugene Thomsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 50, bruksnummer 5, seksjonsnummer 8, , ideell andel 1/1 i Åsegardane Panorama med orgnr.: 932743515 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B - Grønn

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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 5.441 kvm. Felles tomt for sameiet.

BESKRIVELSE AV TOMT

Nyere flott og moderne eierleilighet med attraktiv beliggenhet på Åse. Leiligheten har fin utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsfjella, sydvendt skjermet balkong på 12 kvm. Romslig parkeringsplass og bod på 5 kvm i felles parkeringsanlegg. Ca. 1 km til Moa og 12 km til Ålesund sentrum.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Eierskifterapport datert 31.03.2026. utført av Sertifisert takstmann Audun Bakkebø.

BYGGEÅR

2024

BYGGEMÅTE

OM BYGGEMETODEN:

Lav boligblokk bestående av 8 leiligheter, hvor underetasjen er utformet som en åpen parkeringsgarasje med tilhørende boder, teknisk rom, heis samt overbygd betongtrapp til inngangsparti i 1. etasje. I front av parkeringsgarasjen (mot syd) er det åpent med bæring i betongsøyler.

Bygningen inneholder for øvrig leiligheter i 1. og 2. etasje.

Grunnmurer er oppført i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med bordkledning og delvis fasadeplater.

Etasjeskillere i bygget er utført i betong og trebjelkelag. Bygget har flatt tak, utført i trekonstruksjon og antatt tekket med papp eller tilsvarende.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 16.04.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2024.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Hjemmelshavers navn: Michael Eugene Thomsen.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

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

Svar. Ja.

Beskrivelse: Leilighet ble kjøp som ny, første eier, det var utført ordinær el-kontroll som utføres når leilighet er nybygg.

Kommentar fra selger: Leilighet er bygd i 2024 og har fremdeles garanti fra utbygger.

For resterende spørsmål er det svart "nei".

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til Blokkbebyggelse og frisiktsone i henhold til reguleringsplan for Åsegardane_Kolbeingarden, vedtatt den 7.2.2013.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan – Kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – fremtidig og nåværende.

PLANLAGT ARBEID

OBOS Nordvest Utbygging AS er i gang med salg og planlegging av oppføring av 6 stk lavblokker med totalt 66 enheter på tomten rett øst for eiendommen og rekkehus med totalt 8 enheter på tomten sørøst for eiendommen (Ludvikmarka). Se vedlagt illustrasjonsplan.

REGULERING UNDER ARBEID

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer regulering under arbeid som berører eiendommen per 15.04.2026

RELATERTE PLANER

Planid - 2020000304: Bogneset – Furmyra, strandsona – reguleringsendring for turvegen (17.2.2022).
Planid - 2020000719: Åsegardane, Ludvikmarka sør – delområde III – reguleringsendring, detaljregulering (9.12.2021).
Planid- 15042013004233: Detaljregulering for Åsegardane – gnr. 50 bnr. 3 med flere – Kristoffergarden (1.2.2018).
Planid- 1504662: Åsegardane_Kolbeingarden (7.2.2013).

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 15.04.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 15.04.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata – Tettsted
Temadata – Befolkningsstatistikk
Temadata – Fjernvarme
Temadata – Forurensning – Støy
Temadata – Geologi – Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata – Geologi – Radon
Temadata – Geologi – Løsmasser
Landbruk – Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata – Landbruk – ar5
Temadata – Natur – Vassdrag
Temadata – natur – Natyrtyper
Temadata – Plan – Fortettingsstrategi – Temaplan 2017/2017
Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

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

Fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Boligen har vannbåren gulvvarme. Teknisk rom for fjernvarme er plassert i parkeringsanlegget.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber i boligen. TV/internett inngår i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Tilhørende parkeringsplass i byggets underetasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

SKOLEKRETS

Skolekrets 7 - Åse.

ADGANG TIL Utleie

"Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon."

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for Lavblokk A2 på Gbnr. 50/5 Åsevegen 20, datert 03.12.2024.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 21.09.2021 som stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

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.

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

INNHold

Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom. Utgang til sydvestvendt overbygd balkong fra stue.

Romslig parkeringsplass og bod på 5 kvm i felles parkeringsanlegg.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte eierskifterapport, utført av Sertifisert takstmann Audun Bakkebø.

STANDARD

Moderne leilighet med høy standard. Boligen har en god planløsning. Boligen har egen parkeringsplass og sportsbod i parkeringsplan under boligene. Herfra går det heis og trapp til overbygt svalgang. Leiligheten er gjennomgående og har livsløpsstandard. Leiligheten fremstår som ny med lite bruksslitasje i forhold til byggeår

INNVENDIGE OVERFLATER

Boligen har 1-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv og vaskerommet som har gulvbelegg. Vegger består hovedsakelig av malte, glatte overflater, mens veggene på badet er kledd med fliser. Himlingene i alle rom er hvite og glatte, og det er montert innfelte spotter i himlingen på stue/kjøkken samt på badet. Det er monterte hvite, glattet innerdører og ytterdør som er brann- og lydklassifisert. Det er montert utvendig solskjerming (ZIP-screen) på kjøkkenvinduene samt innvendige plisségardiner (foldet stoff).

KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen løsning med innredning fra Sigdal med glatte, grå fronter og laminat benkeplate. Det er glassplate på veggen mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kjøkkenvifte fra Røroshetta, stekeovn med mikrobølgeovn, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.

BAD

Flislagt baderom med 60x60 cm fliser fra Modena på gulv. Badet er innredet med en servantinnredning med helstøpt vask over skuffeseksjon, et høyskap, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg og glassdør. Gulvet er nedsenket i dusjhjørnet.

VASKEROM

Vaskerom med våtromsmalte vegger og belegg på gulv. Gulvbelegget har et oppbrett på ca. 7 cm langs innervegger. Rommet er utstyrt med skyllekum og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegg (Systemair), sikringsskap, fordelerskap for rør-i-rør-system og skap for vannbåren varme er plassert her.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på vaskerom. Stoppekran og vannmåler er plassert i felles teknisk rom i garasjeanlegget.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget (Systemair) er plassert på vaskerom.
- Varmtvann: Varmtvann leveres fra sentralvarmeanlegg. Teknisk rom for fjernvarme er plassert i parkeringsanlegget.
- Vannbåren varme: Skap for gulvvarme er plassert på vaskerom.
- Fjernvarme i blokken med tekniskrom i parkeringsgarasje.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert på vaskerom. Egen strømmåler tilhørende enheten er i felles teknisk rom i garasjeanlegget.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv:

Tilstandsgrad med hensyn på at fallforholdet ikke er iht. dagens krav.

VIKTIG

Du bør lese eierskifterapport, 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 kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med mikrobølgeovn og platetopp.

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: 92 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-e: 5 m² Bod i parkeringsgarasje.

2. etasje:

BRA-i: 92 m² Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

12 m² Overbygd balkong.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet

Bemerket at vaskerom viser som bod på plantegningen.

Lagerbod i parkeringsgarasjen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 700 000,-

VERDITAKST

Kr 6 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter som renovasjon fellesløsning, vanngebyr og avløpsgebyr er inkludert i felleskostnadene.

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendommen har fritak for eiendomsskatt fra og med det året midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innvilges, samt de to påfølgende årene.

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 271,-pr. mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fjernvarme

Felles strøm

Brann - 100 sentral og Addsecure

Heis- service og vakt

Obos - Regnskap + rådgiving

Felles byggforsikring

Brøyting av fellesområde

Sparing

Vedlikehold

Internett/TV

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 284 878,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 139 511,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig og sekundærbolig.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 700 000,- (Prisantydning)

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

kr. 167 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 180 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 880 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1845/900400-1/58 13.01.1845 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1851/902520-1/58 07.07.1851 ERKLÆRING/AVTALE

Grenseforlik

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1867/990031-1/58 26.02.1867 ERKLÆRING/AVTALE
Grenseforlik
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1867/990032-1/58 07.10.1867 ERKLÆRING/AVTALE
Grenseforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1874/900026-1/58 24.03.1874 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1874/900027-1/58 24.08.1874 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1890/900030-1/58 19.05.1890 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om grunnavståelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1902/900023-1/58 10.11.1902 ERKLÆRING/AVTALE
Delingsforretning over fellesutmark.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1903/900118-1/58 22.09.1903 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1905/900073-1/58 26.04.1905 ERKLÆRING/AVTALE
Senere eier av Aase vil bli forpliktet å bære andel etter
skyld i omkostninger ved utskifting av utmark.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1940/301421-2/58 07.11.1940 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1940/301422-2/58 07.11.1940 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om drenevann/stikkrenner m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1953/303754-1/58 21.12.1953 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Rettighetshaver: Ålesund kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5
1956/302556-2/58 26.09.1956 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 320
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1957/300072-2/58 08.01.1957 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 327
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1964/306230-1/58 18.12.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Eier av 50/23 fraskriver seg rett til torv- og mold på d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1964/306414-1/58 29.12.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Eier av 50/6 fraskriver seg rett til muldstykke i innmark på d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300118-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300119-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300120-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300121-2/58 08.01.1965 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300122-1/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300123-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300124-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300125-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300126-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300127-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300128-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300129-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300130-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/300131-2/58 08.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1965/301510-1/58 31.03.1965 ERKLÆRING/AVTALE

Eier av 50/4 kvitterer til avlyng sin mold- og
torvrettighet på d.e

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

1999/15341-1/58 08.12.1999 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1469

Bestemmelse om vannledning , spillvann og overvann

Bestemmelse om adr. v/vedlikehold.

Disposisjonsrett av grunn som er regulert til veggrunn

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

Dvs. Eier av Gnr.50 Bnr.1469, utskilt fra Gnr.50 bnr.5, gis med dette tillatelse til å legge veg, grøft og ledninger for vann, spillvann og overvann over Gnr.50 Bnr.5 i Hasselvegen, Ålesund kommune, i h.h.t. vedlagte situasjonsplan.

Hjemmelshavere til gnr.50 bnr.5 aksepterer å gi adkomst til eiendommen i forbindelse med utførelse av reparasjons- og/eller vedlikeholdsarbeider knyttet til ovennevnte veg/grøft og ledninger som krysser tomten. Gnr 50 Bnr 1469 gis videre rett til fritt å disponere den grunn av Gnr 50 Bnr 5 som i reguleringsplan er regulert til veggrunn. Dersom reguleringsplan endres, skal nevnte veggrunn(merket med rødt i vedlegg vederlagsfritt overdras fra gnr 50 bnr 5 til gnr 50 bnr 1469. Denne erklæring er utstedt i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt. Denne avtalen blir tinglyset som et hefte på gnr.50 bnr. 5.

2007/676849-2/200 27.08.2007 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

Dvs. UTBYGGINGSAVTALE TEKNISKE ANLEGG FOR 50/1 og 50/5 "MIDTR . SE"

Avtalens hensikt er å legge til rette for utbyggingen av felles tekniske anlegg for følgende eiendommer på Åse i Ålesund kommune:

gnr. 50 bnr. 1 og 5.

Partene gir hverandre gjensidig veirett iht. eksisterende og framtidige godkjentevreguleringsplaner for området. Dessuten gir partene gjensidig rett til bygging av vei- og ledningsanlegg iht. teknisk plan som skal være:

a. gjensidig omforent av avtalens parter

b. godkjent av Ålesund kommune.

Vei- og ledningsanlegg prosjekteres og bygges komplette og i omfang og standard klare til kommunal overtagelse. Dette betegnes "tekniske anlegg" videre.

For mer informasjon og innsyn i hele dokumentet, ta kontakt med meglerforetaket.

2016/400802-1/200 04.05.2016 JORDSKIFTE

Sak 1510-2015-0030 Åse

Sunnmøre jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 5

Dvs. Dokumentet viser en juridisk opprydding i gamle heftelser på eiendommen for å gjøre den mer "ren" og enklere å omsette/utvikle. For innsyn i hele dokumentet ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNDATA

2021/1569420-1/200 14.12.2021 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/20

2024/890485-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 50 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 8

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

30.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Eika Forsikring AS

POLISENUMMER

7542521

OM SAMEIET

Eiendommens navn er "Åsegardane Panorama - gnr. 50, bnr. 5 i Ålesund". Eiendommen har gnr. 50 bnr. 5 i Ålesund kommune, og er delt i 20 eierseksjoner fordelt på 3 bygninger.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 16.04.2026

ANDEL FORMUE

Kr. 9 064,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: overskudd (32 104,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene for 2026 økes med 5% for å dekke inflasjon. Økningen vil tre i kraft fra 1 Juni 2026.

2 strøk maling på begge blokker blir utført i 2026. Kjøper må påregne en lpstnad på ca. 40.000,- (+/-) knyttet til dette.

Utdrag fra årsberetgning 2026:

Referer til tidligere orientering om maling av fasader. Garantien på malingen av bordkledning på bygg A3 utløper i 2026 og det må derfor males i år. På grunn av kostnader rundt stilas, transport og leie av lift ønsker vi å ta alle bygningene samtidig i år. Din Bolig har akseptert å ta kostnadene for de usolgte seksjonene ved maling i år.

Billigste tilbud innhentet av styret i 2025 var på 800 000,- inkl. moms, dette utgjør +/- 40 000,- per seksjon.

Fordelingen vil bli styrt etter vedlikeholdsbrøken. Din Bolig har også sendt ut tilbudsforespørsel til sine underleverandører. Styrets anbefaling er at vi tar to strøk når vi først skal gjøre det for å få lengst mulig levetid.

Styrets innstilling:

Styret gis fullmakt til å velge det beste tilbudet (pris / kvalitet) og sørger for at arbeidet blir utført i løpet av vår/ sommer 2026.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

FORKJØPSRETT

I følge selger praktiserer ikke sameiet forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

Seksjonseigarens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingar som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtekter. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og foreta andre rettslige disposisjonar over seksjonen.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtekter, ordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betydning for sameige.

Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

Seksjonseigarens rett til bruk av eigedomen og fellesareal

Den einskilde seksjonseigar har einerett til bruk av sin brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å nytte fellesareala til den bruk dei vanlegvis er berekna til, eller vanlegvis vert nytta til, og elles i samsvar med tida og forholda.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

Den einskilde brukseining og fellesareal må ikkje nyttast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødige måte.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig fleirtal. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei til ein kvar tid gjeldande ordensreglar.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridar

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybridar i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret anviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum dekkast av den enkelte seksjonseigar. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikkje er eigen målar.

Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

For kvar seksjon er det i samsvar med skisse for disponering av uteareal, vist plassering av sportsbod samt parkeringsplass i garasje/carport, der desse er avmerkt med vedkomande sitt seksjonsnummer.

Parkeringsplassar merka med "HC-parkering" er tilpassa forflyttingshemma.

Tilrettelagte parkeringsplasser er tiltenkt bebuarar som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagt plass. Desse bebuarane har krav på å få tilgang til plassen mot eit midlertidig bytte av eigen parkeringsplass.

Byttet gjelder så lenge bebuarane har eit dokumentert behov. Styret kan gi nærmare reglar om tildelingskriterier. Plassen skal byttes tilbake ved sal av seksjonen.

Ordensreglar og dyrehald

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eigedomen.

Dyrehald er lovleg så lenge dette ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for dei øvrige brukarane av eigedomen.

Vedlikehald

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt og til garasje/carport oppført på slik areal.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte sørgje for vedlikehald for vedkomande si rekning.

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

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

I 2025 ble det gjennomført to dugnader i løpet av året – én på vårparten og én på høsten. I tillegg har enkeltbeboere tatt initiativ til ulike oppgaver utenom dugnadene, noe styret setter stor pris på.

Kjøper må påregne tilsvarende dugnadsarbeid.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

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

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

06.05.2026

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
Mobil: 928 06 440

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Situasjonsskart

- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Illustrasjonsplan Ludvikmarka
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

BUDGIVNING

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

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

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

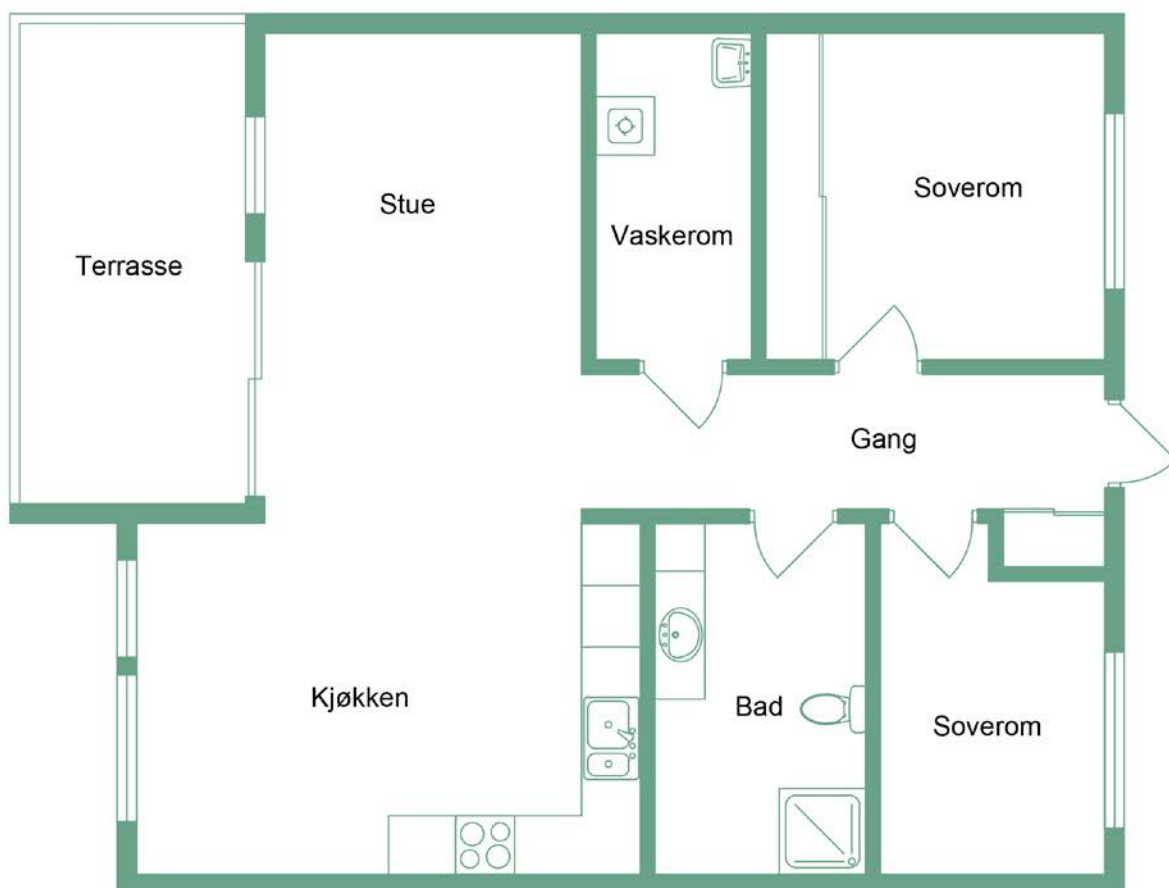
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Åsevegen 20

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



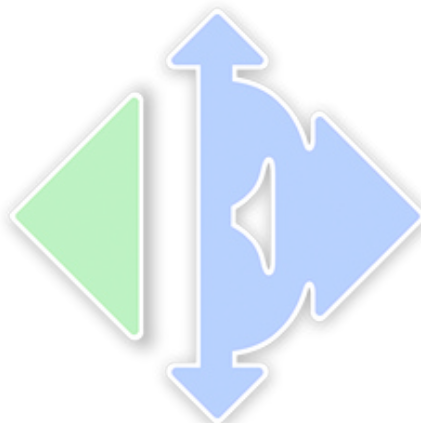
Vedlegg

ÅSEVEGEN 20

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Illuastasjonsplan Ludvikmarka
- 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.

Leilighet
Åsevegen 20
6017 Ålesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Audun Bakkebø

Dato: 28/04/2026

Hovdevegen 70

Ålesund 6019

99323212

post@aalesundtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Michael Eugene Thomsen
Seksjonsnummer:	8 Eierbrøk: 1/20
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2024
Tomt:	5440,7 m ²
Kommune:	Ålesund

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Michael Eugene Thomsen
Befaringsdato:	31.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter fuktmåler.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Nyere flott og moderne eierleilighet med attraktiv beliggenhet på Åse
Boligen har fin utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsfjella, sydvendt skjermet balkong på 12 kvm
Romslig parkeringsplass og bod på 5 kvm i felles parkeringsanlegg.
Ca. 1 km til Moa og 12 km til Ålesund sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Lav boligblokk bestående av 8 leiligheter, hvor underetasjen er utformet som en åpen parkeringsgarasje med tilhørende boder, teknisk rom, heis samt overbygd betongtrapp til inngangsparti i 1. etasje. I front av parkeringsgarasjen (mot syd) er det åpent med bæring i betongsøyler.
Bygningen inneholder for øvrig leiligheter i 1. og 2. etasje.

Grunnmurer er oppført i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med bordkledning og delvis fasadeplater.
Etasjeskillere i bygget er utført i betong og trebjelkelag. Bygget har flatt tak, utført i trekonstruksjon og antatt tekket med papp eller tilsvarende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Moderne leilighet med høy standard. Boligen har en god planløsning. Boligen har egen parkeringsplass og sportsbod i parkeringsplan under boligene. Herfra går det heis og trapp til overbyggt svalgang.
Leiligheten er gjennomgående og har livsløpsstandard.
Leiligheten fremstår som ny med lite bruksslitasje i forhold til byggeår.

Se under de enkelte bygningsdelene for mer informasjon om boligen.

ANNET:

Kommunale utgifter. 16 200,- pr. år (gjelder vann, avløp og renovasjon).

DOKUMENTKONTROLL:

Ambita, egenerklæring, tegninger, infoland, situasjonskart, kontrollrapport 13.11.2024 (Elsikkerhet Møre), matrikkelrapport, FDV-dokumentasjon fra rørleggerarbeidet.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Boligen har 1-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv og vaskerommet som har gulvbelegg.
Vegger består hovedsakelig av malte, glatte overflater, mens veggene på badet er kledd med fliser.
Himlingene i alle rom er hvite og glatte, og det er montert innfelte spotter i himlingen på stue/kjøkken samt på badet.

Det er monterte hvite, glattet innerdører og ytterdør som er brann- og lydklassifisert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er i original stand fra byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 1 533,-

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 600 000,-	
- Fradrag:	- 50 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	5 550 000,-	5 550 000,-
Garasjeplass	300 000,-	
Bod i garasjeanlegg	50 000,-	
	350 000,-	350 000,-

Tomteverdi:		800 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 6 700 000,-
--	--	----------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>5 360 000,-</i>
---	--	--------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er satt utfra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet. Beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	92	5		12
SUM BYGNING	92	5		
SUM BRA	97			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2. etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad og vaskerom.

BRA-e:

Bod i parkeringsgarasje.

MERKNADER OM AREAL:

Bemerk at vaskerom viser som bod på plantegningen.
Lagerbod i parkeringsgarasjen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Fjernvarme i blokken med tekniskrom i parkeringsgarasje.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Denne takst forutsetter at det ikke foreligger klausuler/kontrakter/servitutter som begrenser eiendommens verdi.

ANDRE MERKNADER:

På området er det tilgang til gjesteparkering og lekeplass.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ålesund Takst v/Audun Bakkebø

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Audun Bakkebø

Takstmann

28/04/2026



Audun Bakkebø

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet er flislagt og innredet med servantinnredning med helstøpt vask/benk over skuffeseksjon, samt et høyskap. Dusjhjørne med glassvegg og glassdør. Vegghengt toalett.

Merknader:



TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv med 60x60 cm flis fra Modena.

Merknader:



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er fra 2024

Hulltaking til tilstøtende rom er ikke utført på grunn av manglende tilkomst. Det er ellers gjennomført fuktmålinger uten påvisning av unormale fuktverdier.

Merknader: Gulvet er nedsenket i dusjhjørne.

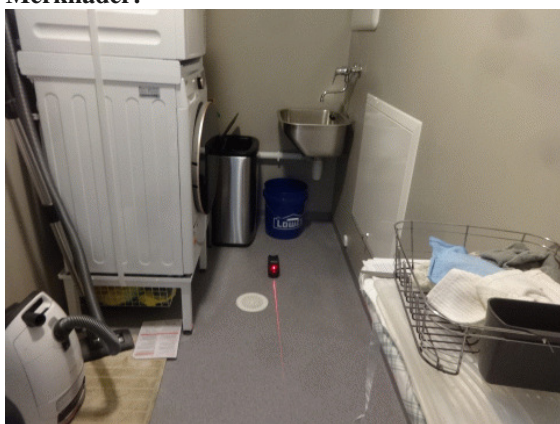


1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom med våtromsmalte vegger og gulv med belegg. Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsanlegg (Systemair). Videre inneholder rommet sikringsskap, fordelerskap for rør-i-rør-system og skap for vannbåren varme.

Merknader:



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, men fallforhold på gulvet er ikke iht. dagens krav, bort i mot flatt gulv.

Merknader: Gulvbelegg med oppbrett på ca. 7 cm langs innervegger.



TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Gulvet er belagt med våtromsbelegg, montert sluk i gulvet.

Merknader: Hulltaking til tilstøtende rom er ikke utført på grunn av manglende tilkomst. Det er ellers gjennomført fuktmålinger uten påvisning av unormale fuktverdier.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Sigdal kjøkken

Kjøkkenet er åpent og moderne, med innredning med glatte, grå fronter og laminat benkeplate, samt glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp og kjøkkenvifte fra Røroshetta, samt integrert stekeovn, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Merknader: Kjøkkenet fremstår uten nevneverdige tegn til bruksslitasje.

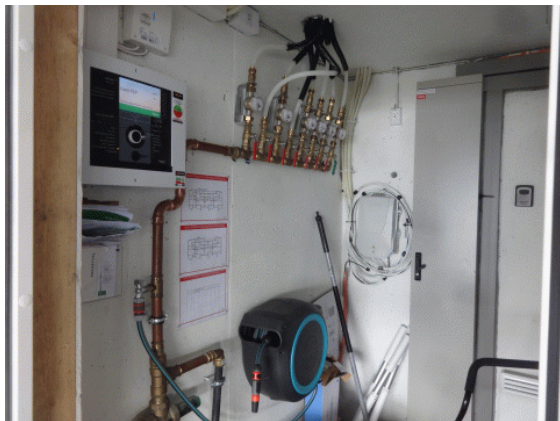


3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Stoppekran og vannmåler er plassert i felles tekniskrom i garasjeanlegget.

Merknader:



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongskyvedør med ramme av tre og 2-lags isolerglass.
Vinduer på kjøkken med utvendig alukledning.

Merknader: Det er montert utvendig solskjerming (ZIP-screen) på kjøkkenvinduene samt innvendige plisségardiner (foldet stoff).



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det skyvedør ut til en overbygd balkong med terrassebord og glassrekkverk.

Merknader: Montert lys og uttak for strøm.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Veggghengt toalett har integrert lekkasjesikring (sealing bag) og funksjon for synliggjøring av eventuell lekkasje.

Merknader: Skap for rør-i-rør og skap for gulvvarme er plassert på vaskerom.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann fra sentralvarmeanlegg.

Merknader: Tekniskrom for fjernvarme er plassert i parkeingsanlegget.



TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Merknader: Ventilasjonsanlegg (Systemair) er plassert på vaskerom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Sikringsskap er plassert på vaskerom/tekniskrom.

Merknader: Det er felles el. rom/tekniskrom i garasjeanlegget, med egen strømmåler tilhørende enheten.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæringen er utført/underskreve av Izabella Wieslawa Vadseth, det er også fremvist fullmaktsskjema

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.2 Vaskerom Overflate gulv**

Tilstandsgrad med hensyn på at fallforholdet ikke er iht. dagens krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0076/26	

Selger 1 navn
Izabella Wieslawa Vadseth

Gateadresse	
Åsevegen 20	
Poststed	Postnr
ALESUND	6017

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Michael Eugene Thomsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0076/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IWV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Initialer selger: IWV

2

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

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Leilighet er bygd i 2024 og har fremdeles garanti fra utbygger

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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
Izabella Vadseth	5dcc7e5d655d7e2943552 564aeabfd2571fe2901	16.04.2026 10:50:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0076/26

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

Nabolagsprofil

Åsevegen 20 - Nabolaget Åse - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Åse	3 min 🚶
Totalt 17 ulike linjer	0.2 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	24 min 🚶

Skoler

Åse skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
276 elever, 15 klasser	1 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.)	16 min 🚶
222 elever, 14 klasser	1.4 km
Hatlane skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
451 elever, 38 klasser	3 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
489 elever, 19 klasser	3 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
373 elever, 26 klasser	5.6 km
Spjelkavik videregående skole	6 min 🚶
492 elever	2.9 km
Borgund videregående skole	7 min 🚶
730 elever, 54 klasser	3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Helse Møre og Romsdal - Ålesund S...	7 min 🚶
--	---------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

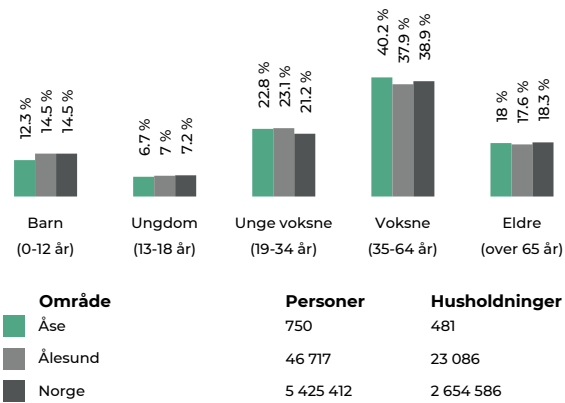
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lykkeliten barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
30 barn	0.7 km
Åse barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
80 barn	0.8 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år)	10 min 🚶
61 barn	0.9 km

Dagligvare

Spar Åsetorget	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Coop Obs Stormoa	18 min 🚶
PostNord	1.5 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Støynivået

Lite støynivå 82/100

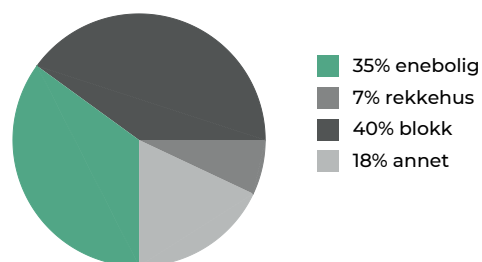
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

Åse skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Herd Idrettspark	16 min
Fotball	1.4 km
Moa CrossFit	16 min
Sprek365 Lerstad	18 min

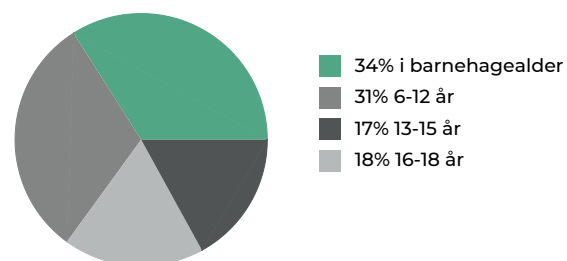
Boligmasse



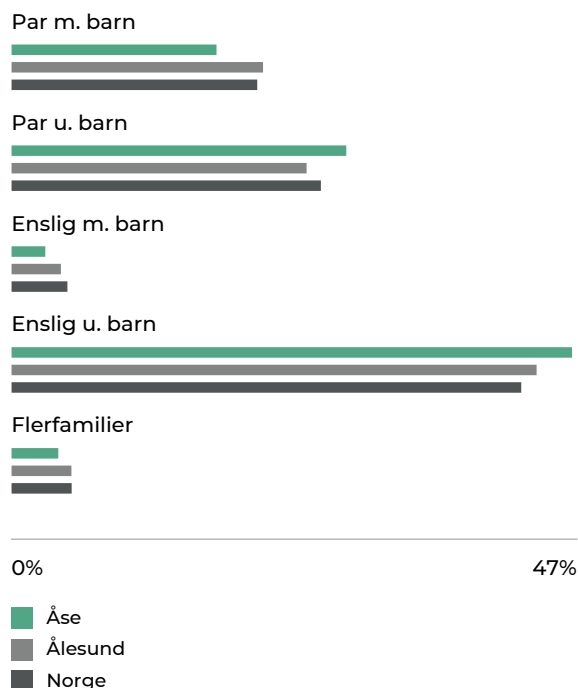
Varer/Tjenester

AMFI Moa	21 min
Sjukehusapoteket Ålesund	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

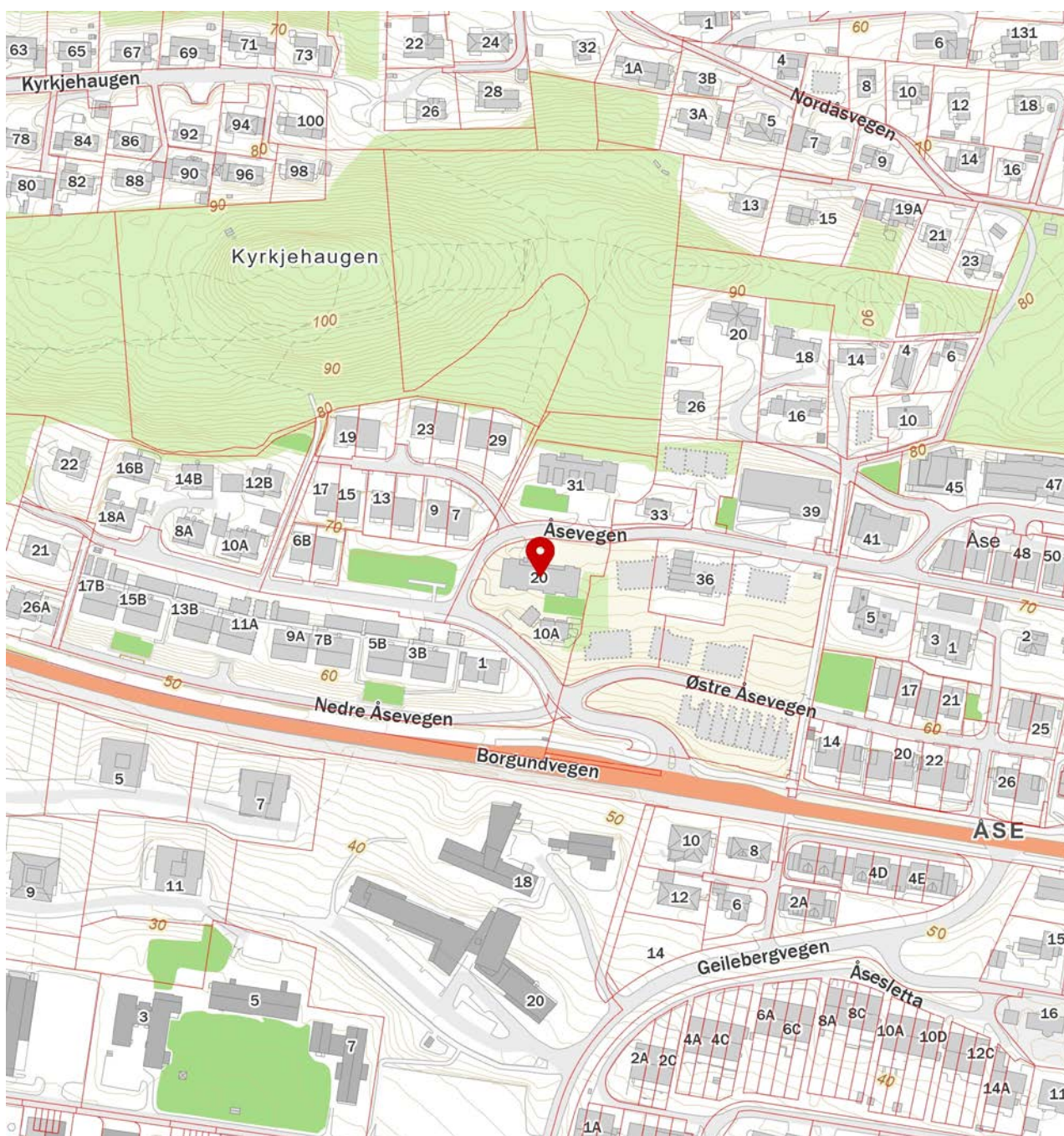
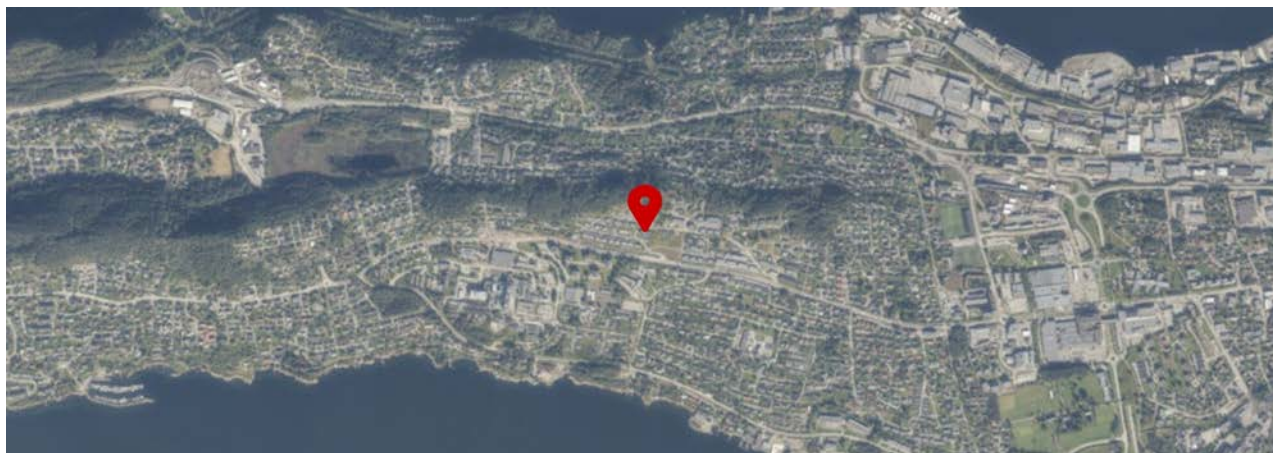


Familiesammensetning

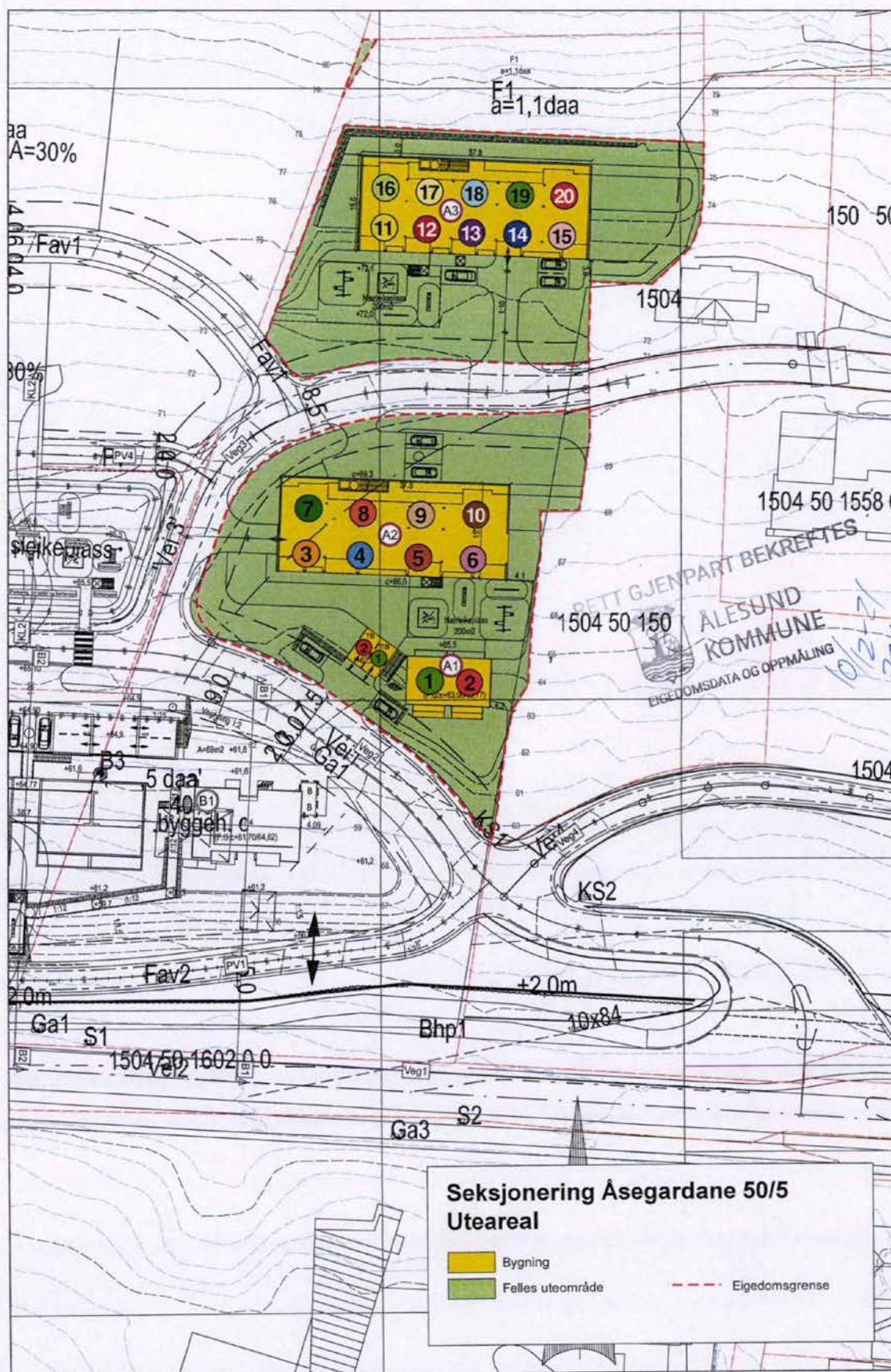


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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





Seksjonering Åsegardane

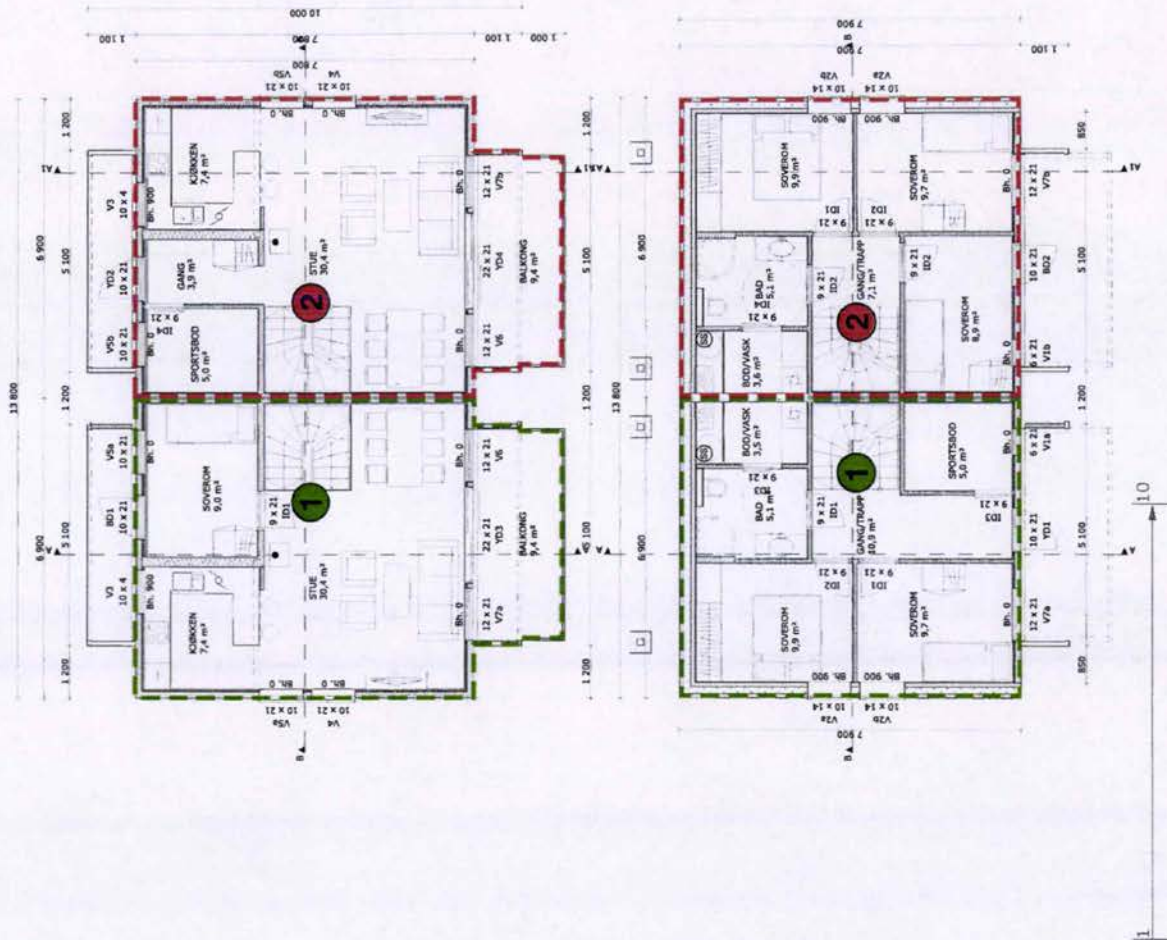
A1
Plan U01 og H01

RETT GJENPART BEKREFTES

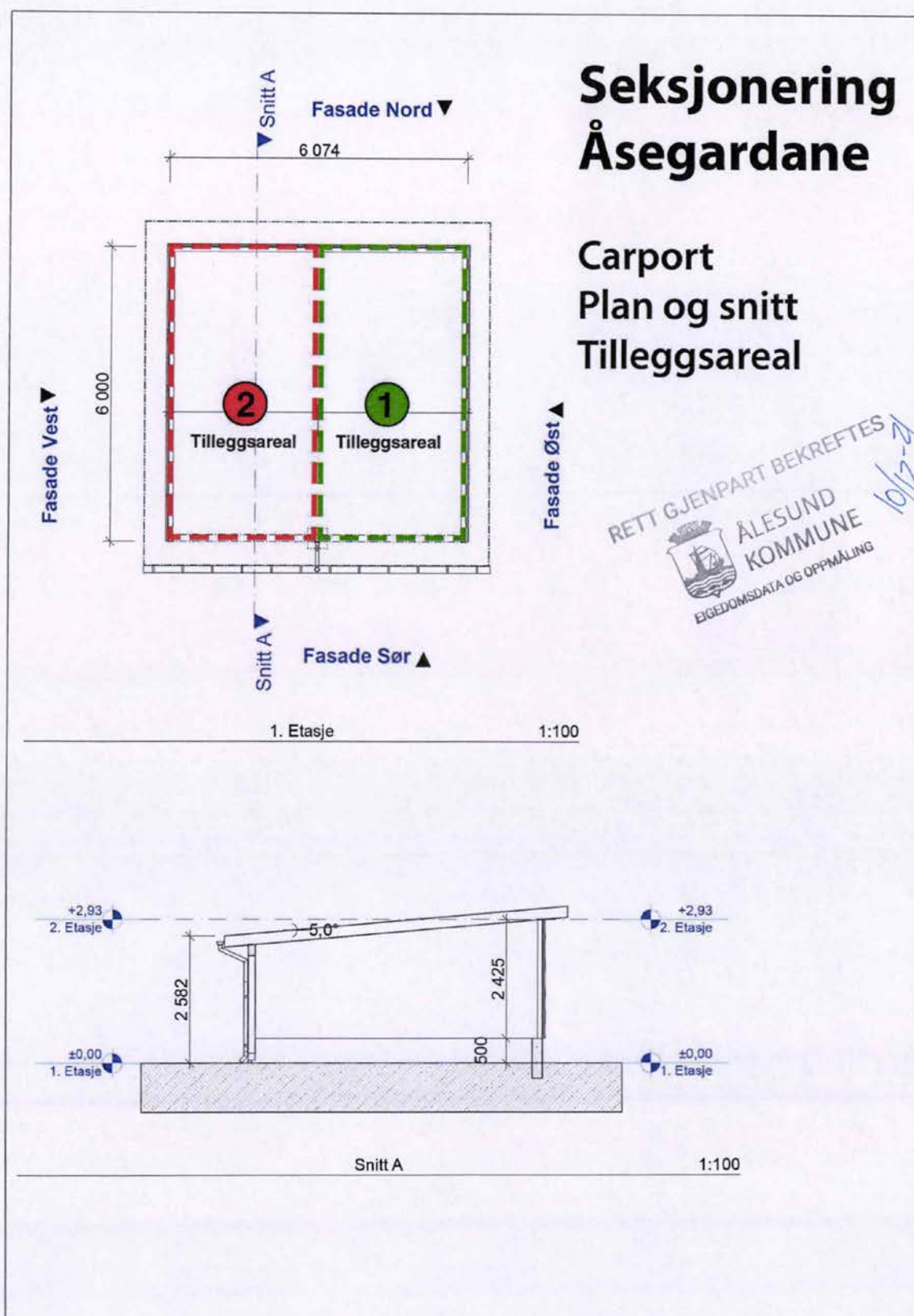


EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

10/12-21
TAA

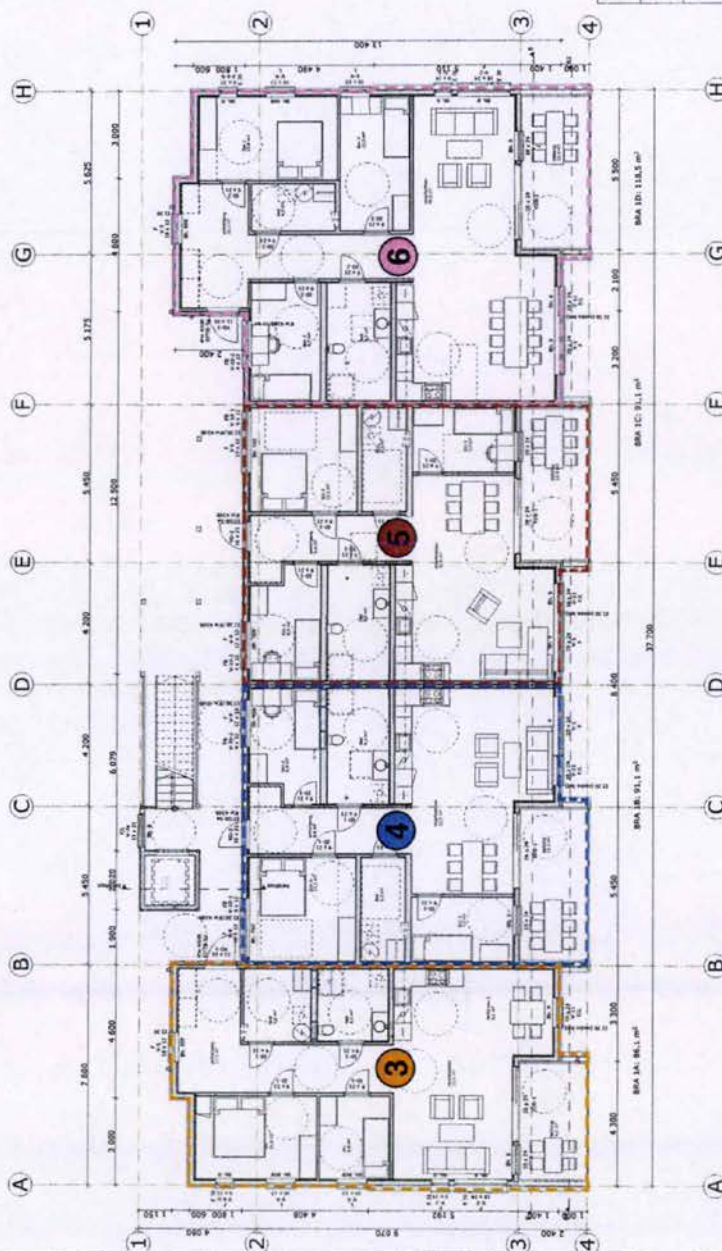


PROSJEKT:	Konseptbolig Duo	PROSJEKTNR. 1	XX-XXXX
TEGNER VISEL:	Plan U01 og H01	TEGNER NR.:	A-200
STATUS:	Byggemelding	MALESTOKK:	1:100
TEKNAVNER:	Tiltakshaver	BYGGEFIRMA:	
NORGESHUS - det du vil ha			
INNHOLD: OG ANVENDELSE: NORGESHUS AS, 101, 133 HELSE, Tlf. 72 65 89 00 TEGNEREN ER BEKREFTET ETTER LOV OM OPPMÅLING OG EIER AV NORGESHUS AS. TEGNEREN SKAL BOKS BEKREFTET UTEEN VÅR TILFALLE. TEGNEREN GJELDER FOR DENNE TEGNINGEN.			
REV.			.



Seksjonering Åsegardane

A2 - Plan H01



1:150 1. Etasje

RETT GJENPART BEKREFTES



EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

10/12-21
PFA

PROSJEKT:	Åsegardane A2	PROSJEKTNR.:	20-0064
TEGNING VIDER:	Plan 1. Etasje	TEGNING NR.:	ARK-2-1-02
STATUS:	Hovedprosjekt	MÅLSTOKK:	1:150
TEKNSKAVER:	Din Bolig AS		
BYGGEFIRMA:			



NORGESHUS
Din Bolig as

INNEHOLD: OG ARBEIDSTIDSPUNKT NORGESHUS AS, PM 14.1, TIDSPUNKT, 17.12.2021
TEGNINGEN ER BESKUTET ETTER LOV OM OPPHavsrett OG EIES AV NORGESHUS AS. EIEREN AV TEGNINGEN ER NORGESHUS AS. TEGNINGEN GJELDER BARE SOM ARBEIDSTIDSPUNKT.
REV.

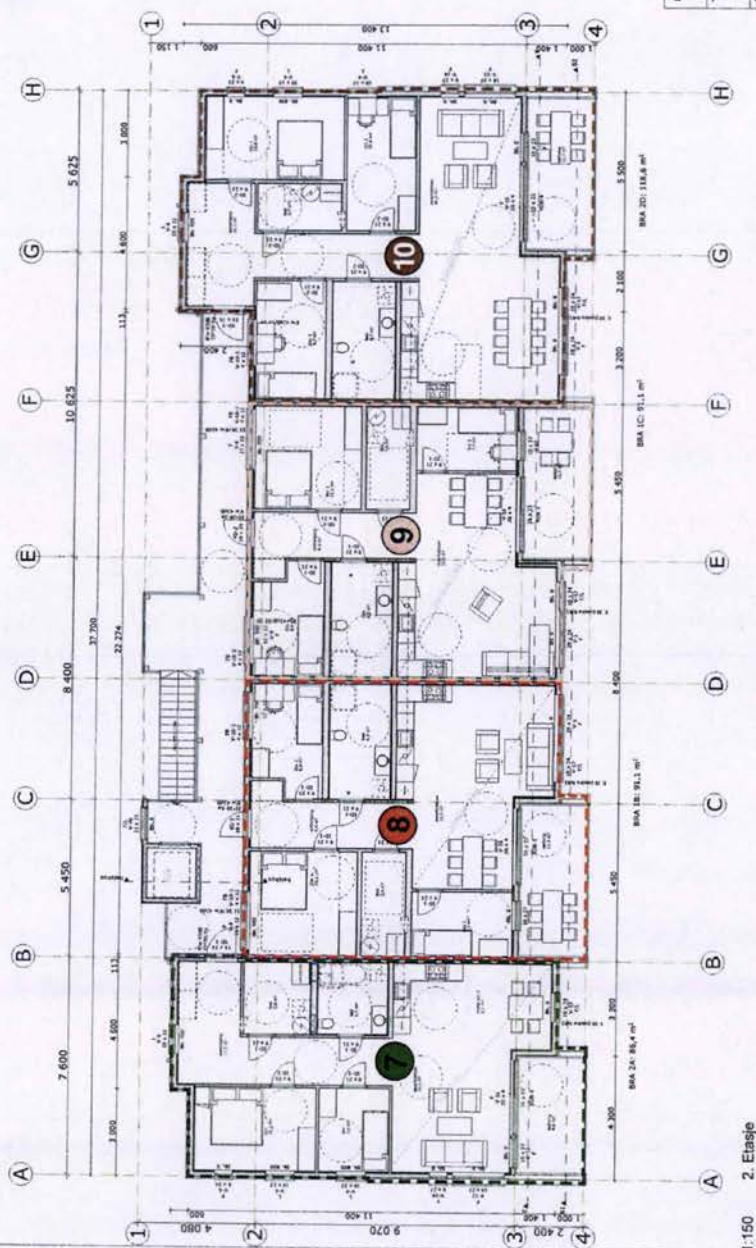
Seksjonering Åsegardane

A2 - Plan H02

RETT GJENPART BEKREFTES

**ÅLESUND
KOMMUNE**

10/12-27



2. Etasje 150

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Asgardane A2	20-0064
TEKNISKA NR.:	TEKNISKA NR.:
Plan 2. Etasje	ARK-2-1-03
STATUS:	MÅLSTØKKE:
Hovedprosjekt	1:150

TELAKSHAN: Din Bollig AS
INGGETSHAN.

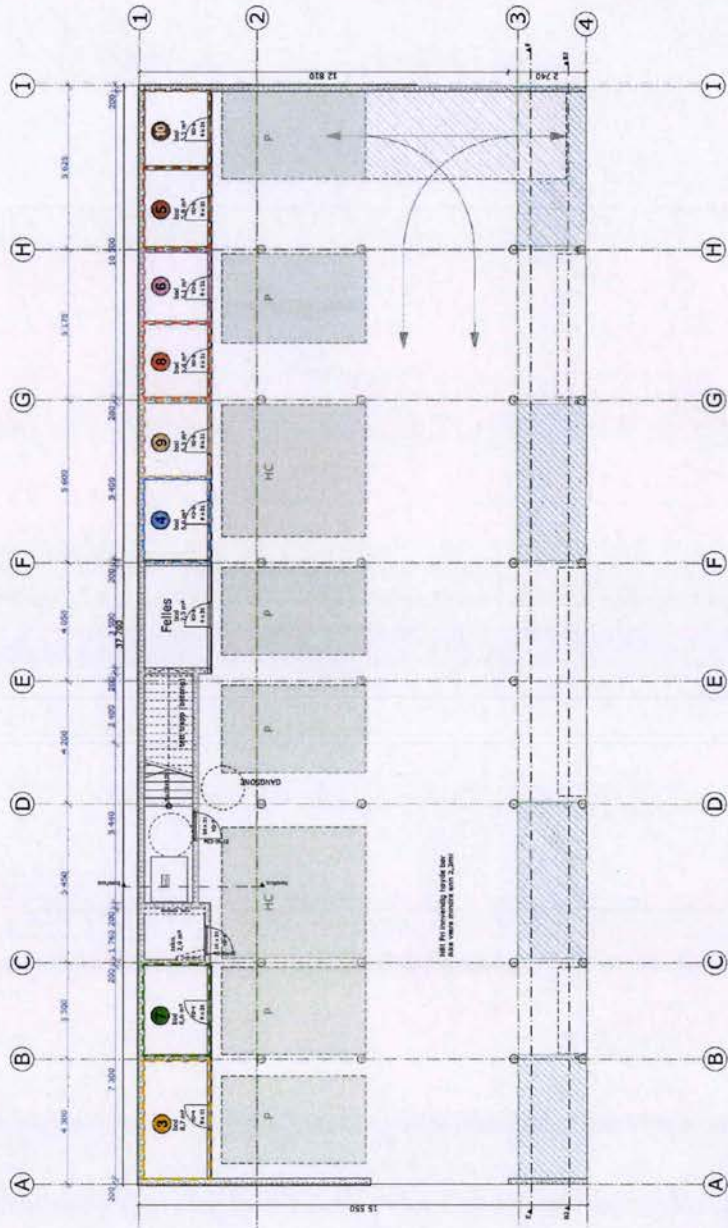
INDENHØR- OG AKKURATKONTORT NORGEHUS AS, PB 1451, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 60	REV.
---	------

Seksjonering Åsegardane

A2 - Underetasje Tilleggsareal

RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND
KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

10/12-21
PAA



1:150 Underetasje

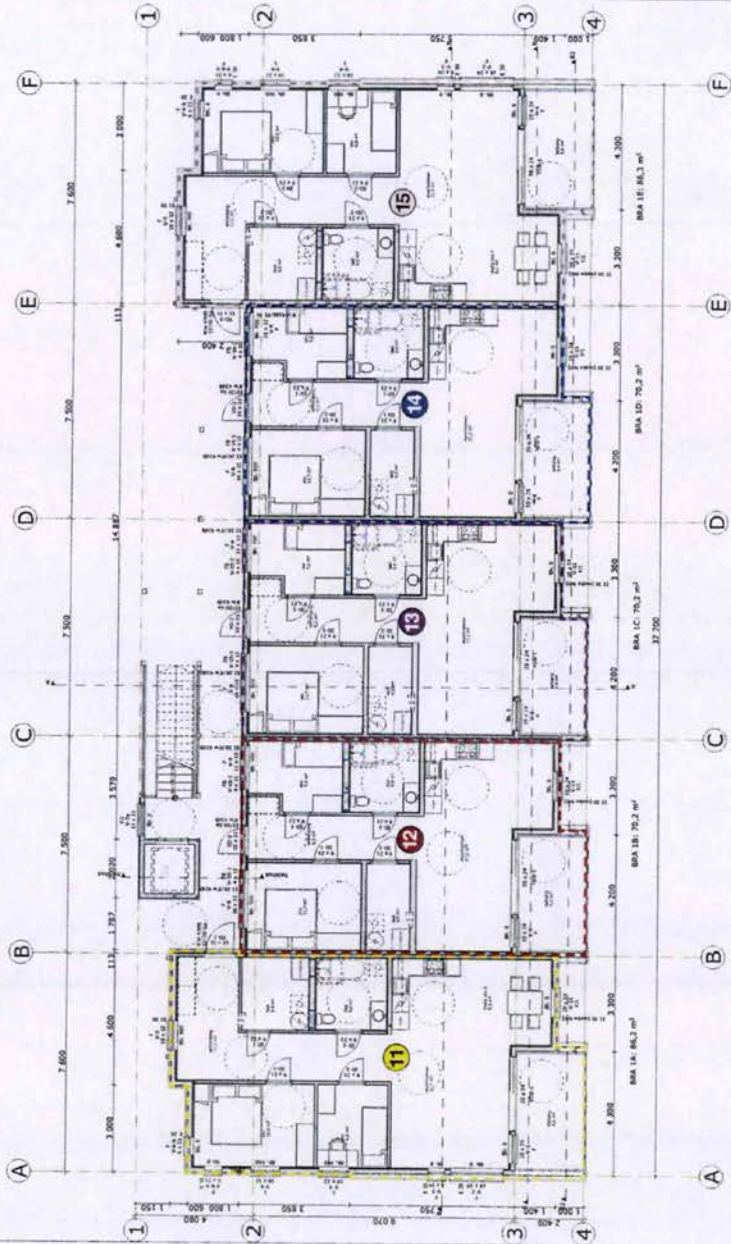
PROSJEKT:	Åsegardane A2	PROSJEKTHET:	20-0064
TEGNINGEN VISER:	Plan Underetasje	TEGNING NR.:	ARK-2-1-01
STATUS:	Hovedprosjekt	MALESTOKK:	1:150
TEKSTANSVAR:	Din Bolig AS		
BYGGEFIRMAL:			
NORGESHUS Din Bolig as			
INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMA NORGESHUS AS, PB 841, 7223 MELHUS, TLF. 77 89 69 00			
TEGNINGEN ER BEKREFTETT ETTER EN SAMVÅRSPROSESS OG ER EN AV NORGESHUS AS TEKNISKE SÅK. OG BEHØRER NIKKE BRUKES UTEENOM NORGESHUS OG ARBEIDSTILSTØTTE.			
REV.:			

Seksjonering Åsegardane

A3 - 1. Etasje

RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND
KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

10/2-21
1777



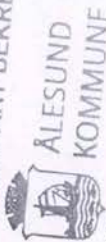
1:150 1. Etasje

PROSJEKT:	20-0064 Åsegardane A3	PROSJEKTNR.:	20-0064
TEGNEREN VIDER:	Plan 1. Etasje	TEGNER NR.:	ARK-2-1-02
STATUS:	Hovedprosjekt	MÅLSTOKK:	1:150
TELTAKSHVER:	Din Bolig AS		
BYGGEFIRMA:			
NORGESHUS Din Bolig as			
INNEBUD OG KOSTESTIMERT NORGESHUS AS, PB 141, 1231 MICHIEL, TF 77 84 84 84 TEGNINGER ER BESKUTTETT ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG BRES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGER GJELDER IKKE SOM ANBUDSTEGNING.			
REV.			

Seksjonering Åsegardane

A3 - 2. Etasje

RETT GJENPART BEKREFTES



EGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

10/12-2/8/8

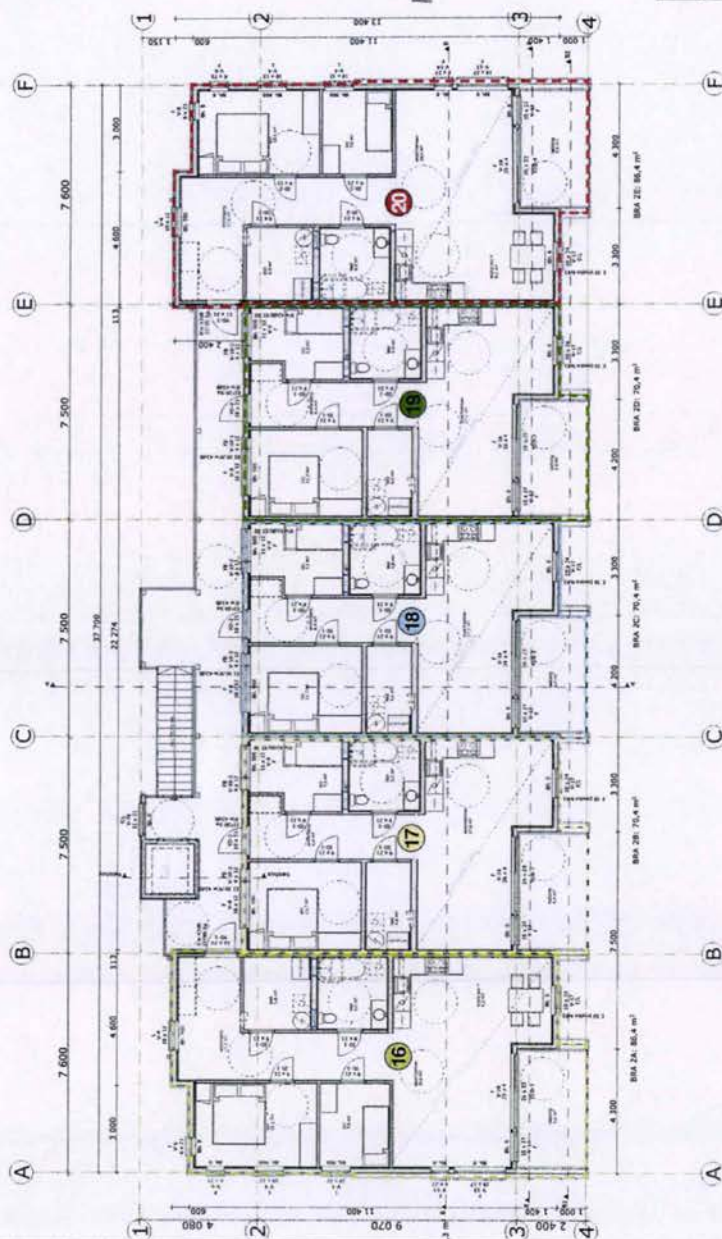
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
20-0064 Åsengardane A3	20-0064
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan 2. Etasje	ARK-2-1-03
STATUS:	MÅLSTOKKE:
Hovedprosjekt	1:150

TELEKASHIWI:
Din Bollig AS
BYGGETIRNA.

INGENIØR- OG ARKITEKTONTOR P. MORRIS & AS, PB 181, 7223 MELHUS, TLF. 71 63 69 00

REKV.

TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV MORRIS & AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.



1:150 2. Etasje

Seksjonering Åsegardane

**A3 - Underetasje
Tilleggsareal**

RETTE GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND
KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

10/2-21

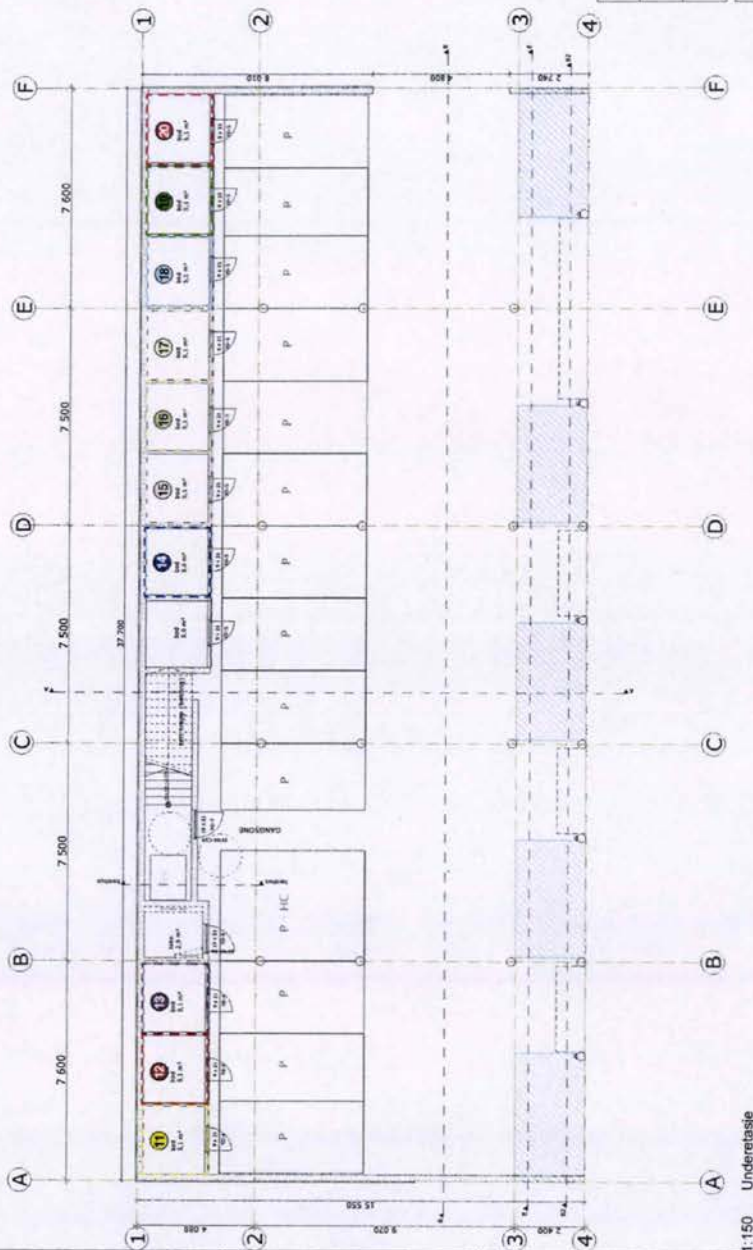
PROSJEKT: 20-0064 Åsegardane A3	PROSJEKTNR.: 20-0064
TEGNINGEN VISEL: Plan Underretasje	TEGNING NR.: ARK-2-1-01
STATUS: Hovedprosjekt	MÅLSTØKKE: 1:150

TILTAKSHAVER:
Din Bollig AS

BYGGEFIRMA:

NORGESHUS
Din Bolig as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHAUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 73 85 49 28	REV
--	-----



1:150 Underatasje

VEDTEKTER

for

ÅSEGARDANE PANORAMA - GNR. 50 BNR. 5 i ÅLESUND

§ 1 Egedomen

Egedomens namn er "Åsegardane Panorama - gnr. 50, bnr. 5 i Ålesund". Egedomen har gnr. 50 bnr. 5 i Ålesund kommune, og er delt i 20 eigarseksjonar fordelt på 3 bygningar. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 19.10.2021.

Sameigebrøken regulerer sameigarane sine forholdsmessige eigardelar i sameiget. Eigarane har einerett til bruk av ein bestemt brukseining, med tillegg av ev. tilleggsareal i egedomen. Seksjonen kan ikkje skiljast ut frå sameiget.

Tomta og alle delar av bygningen som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal. Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

§ 2 Avgrensing for kjøp av fleire seksjonar

Ingen kan kjøpe eller på annan måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

§ 3 Seksjonseigarens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingar som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtekter. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og foreta andre rettslige disposisjonar over seksjonen.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren. Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtekter, ordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betyding for sameige.

Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

§ 4 Seksjonseigarens rett til bruk av egedomen og fellesareal

Den einskilde seksjonseigar har einerett til bruk av sin brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å nytte fellesareala til den bruk dei vanlegvis er berekna til, eller vanlegvis vert nytta til, og elles i samsvar med tida og forholda.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

Den einskilde brukseining og fellesareal må ikkje nyttast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødige måte.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig fleirtal. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei til ein kvar tid gjeldande ordensreglar.

§ 5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridar

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybridar i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret anviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum dekkast av den enkelte seksjonseigar. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikkje er eigen målar.

§ 6 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

For kvar seksjon er det i samsvar med skisse for disponering av uteareal, vist plassering av sportsbod samt parkeringsplass i garasje/carport, der desse er avmerkt med vedkomande sitt seksjonsnummer.

Parkeringsplassar merka med "HC-parkering" er tilpassa forflyttingshemma. Tilrettelagte parkeringsplasser er tiltenkt bebuarar som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagt plass. Desse bebuarane har krav på å få tilgang til plassen mot eit midlertidig bytte av eigen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge bebuarane har eit dokumentert behov. Styret kan gi nærmare reglar om tildelingskriterier. Plassen skal byttes tilbake ved sal av seksjonen.

§ 7 Ordensreglar og dyrehald

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for egedomen.

Dyrehald er lovleg så lenge dette ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for dei øvrige brukarane av egedomen.

§ 8 Vedlikehald

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt og til garasje/carport oppført på slik areal.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte sørgje for vedlikehald for vedkomande si rekning.

§ 9 Fellesutgifter

Kostnader med eiegen som ikkje knyter seg til den enskilde brukseining, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken frå det tidspunkt brukseiningane får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Fordeling Sameiet Åsegarden Panorama 2024			
Tjeneste	Fordelingsnøkkel	Antall seksjoner	Bygg
Fjernvarme	Fordelingsbrøk fjernvarme	18	2 & 3
Felles strøm	Lik fordeling (1/18)	18	2 & 3
Brann - 100 sentral og Addsecure	Lik fordeling (1/18)	18	2 & 3
Heis - Service og vakt	Lik fordeling (1/18)	18	2 & 3
Obos - regnskap + rådgiving	Lik fordeling (1/20)	20	Alle
Forsikring	Arealbrøk	20	Alle
Brøyting	Lik fordeling (1/20)	20	Alle
Sparing	Lik fordeling (1/20)	20	Alle
Vedlikehold	Arealbrøk	20	Alle
Internett / TV	Lik fordeling	20	Alle

Fordelingsbrøk areal per seksjon

Seksjon	kvm	Arealbrøk	Fordelingsbrøk fjernvarme
S01	95	5.50 %	0 %
S02	95	5.50 %	0 %
S03	86	4.98 %	5.57 %
S04	91	5.27 %	5.68 %
S05	91	5.27 %	5.68 %
S06	118	6.84 %	6.30 %
S07	86	4.98 %	5.57 %
S08	91	5.27 %	5.68 %
S09	91	5.27 %	5.68 %
S10	118	6.84 %	6.30 %
S11	86	4.98 %	5.57 %
S12	70	4.06 %	5.21 %
S13	70	4.06 %	5.21 %
S14	70	4.06 %	5.21 %
S15	86	4.98 %	5.57 %
S16	86	4.98 %	5.57 %
S17	70	4.06 %	5.21 %
S18	70	4.06 %	5.21 %
S19	70	4.06 %	5.21 %
S20	86	4.98 %	5.57 %
SUM	1726	100.00 %	100 %

Fjernvarme

Fjernvarme dekker både varmtvann og oppvarming. Denne utgiften er dermed vedtatt å ha en særskilt splitt hvor 65% av kosten er splittet etter eierbrøk 1/18 del hver (estimert forbruk på varmtvann) og 35% av kosten er splittet etter arealbrøk (estimert forbruk på oppvarming). Se tabell for “fordelingsbrøk fjernvarme” for beregnet andel per seksjon.

Den einskilde seksjonseigar skal betale eit akontobeløp som vert fastsatt av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin del av felleskostnadane. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkost, oppgraderingar eller andre fellestiltak på eigendomen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Fellesutgifter vert belasta frå det tidspunkt brukseiningar får bruksløyve og vert tatt i bruk.

§ 10 Panterett for seksjonseigars forplikting

Dei andre seksjonseigarar har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følge av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til to gongar folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning vert kravd gjennomført. Panteretten omfattar også krav som skulle vert betalt etter at det har kome inn begjæring til namsmyndigheiter om tvangsdekning.

§ 11 Seksjonseigars plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar vert førebygt, og slik at dei øvrige seksjonseigarar slipp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdeler til brukseininga.

Seksjonseigarens vedlikehaldsplikt omfattar slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskar
- c) apparat, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skiljeveggar, tapet
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) rør, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått. Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og rør eller leidningar som er bygget inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaka av uvær, innbrot eller hærverk.

§ 12 Sameigets plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal holde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygning og felles installasjonar, forsvarlig ved like. Vedlikehaldet skal utføres slik at skader på fellesareala og dei einskilde brukseiningar førebyggast, og slik at seksjonseigarane slipp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigars vedlikehaldsplikt etter § 11. Vedlikehaldsplikta omfattar også

reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skader.

§ 13 Bygningsmessige arbeid

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseigarane sjølve, må dette berre skje etter godkjenning av styret.

§ 14 Seksjonseigars erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta etter §11, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseigarar. Seksjonseigar skal likevel ikkje erstatte tapet dersom han eller ho kan sannsynleggjere at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring utanfor hans eller hennes kontroll og det ikkje er rimelig å forvente at seksjonseigaren skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 15 Sameigets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Dersom sameiget ikkje oppfyller sin vedlikehaldsplikt etter §12, skal sameiget erstatte tap dette påfører seksjonseigar gjennom skader på brukseininga. Sameiget skal likevel ikkje erstatte tap dersom sameiget kan sannsynleggjøre at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring også utanfor sameigets kontroll, og det ikkje er rimelig å forvente at sameiget skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 16 Pålegg om sal av seksjonen

Dersom ein seksjonseigar til tross for skriftlig åtvaring vesentleg mislegheld sine forpliktingar, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38.

§ 17 Fråvikelse av brukseining (utkastning)

Dersom seksjonseigarens oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentlig verditap for eigendomen, eller seksjonseigarens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eigedomens øvrige brukarar, kan styret krevje fråvikelse av brukseininga etter tvangsfullbyrdelseslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39.

§ 18 Årsmøtets myndighet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvre myndigheten i sameiget. Eit fleirtall på årsmøtet kan ikkje ta avgjersler som fører til å gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 19 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som vert ønska behandla.

§ 20 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finner dette nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev dette og samtidig opplyser kva saker dei ønskjer behandla.

§ 21 Innkalling til årsmøte

Styret innkallar til årsmøtet med eit varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue kalenderdagar. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri være kortare enn tre dagar.

Innkallinga skal vere skriftleg og tydleg angi dei sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredels fleirtal av dei avgitte stemmene, må hovudinnhaldet være angitt i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ønskjer å behandle i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det før fristen etter §19.

§ 22 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle dei saker som er angitt i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets rekneskap for føregåande kalenderår
- c) velje styremedlemmar.

Årsmelding, rekneskap og eventuell revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjent adresse. Dokument skal dessutan være tilgjengelege under årsmøtet.

§ 23 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett frå saker som skal behandlast av ordinært årsmøte etter §19 andre ledd, kan årsmøtet bare ta avgjersle i saker som er angitt i innkallinga til møtet i samsvar med §21 fjerde ledd. Dersom alle seksjonseigarar er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjersle i saker som ikkje er nemnt i innkallinga. At saker ikkje er nemnt i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret kan bestemme å innkalle til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er set fram på møtet.

§ 24 Kven som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller andre medlemmar av husstanden til eigaren, har rett til å være til stades og til å uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsførar, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å være til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å være til stades med mindre det er klart unødvendig eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakt kan når som helst kallast tilbake. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

§ 25 Leing av årsmøtet

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein annen møteleiar. Møteleiaren treng ikkje å være seksjonseigar.

§ 26 Fleirtalskrav ved ulike avgjersler på årsmøtet. Særleg avgrensing i årsmøtets myndigheit

Avgjersler på årsmøtet vert tatt med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmer dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsatt i lova eller vedtektene. Vedtektene kan ikkje fastsette strengare fleirtalskrav enn det som er fastsatt i lova.

Det vert kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet for å ta avgjersle om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar for bygningar eller tomter som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiet
- b) omgjerding av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiet som tilhøyre eller skal tilhøyre seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for ein eller fleire brukseiningar vert endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum.

§ 27 Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

Tiltak som har samband med seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, vert avgjort med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnader, vert det kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltak etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for einskilde seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vert avgjort, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarar uttrykkelig seier seg einige.

§ 28 Avgjersler som krev einighet frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjersle om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigendomen
- b) oppløysing av sameiget
- c) tiltak som medfører ein vesentleg endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører den einskilde seksjonseigar.

§ 29 Berekning av fleirtal og oppteljing av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har kvar seksjon ei stemme, og fleirtalet vert rekna etter antall stemmer.

Ved oppteljing av stemmer, vert blanke stemmer rekna som ikkje avgitt. Vert røystinga lik, vert saka avgjort ved loddtrekning.

§ 30 Protokoll frå årsmøtet

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert behandla, og alle avgjersler som vert tatt på årsmøtet. Møteleiaren og minst ein seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet blant dei som er til stades, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til ein kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange seksjonseigarar som er representert ved fullmektig. Den kan også innehalde referat frå innlegg på årsmøtet. Ved avstemmingar som krev samtykke frå den det gjeld bør det protokollførast kven som har gitt samtykke.

§ 31 Plikt til å ha eit styre. Styrets samansetning

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmar.

I sameige med åtte eller færre seksjonar kan det, dersom alle seksjonseigarane uttrykkelig har sagt seg einige i det, fastsetjast i vedtektene at alle seksjonseigarane skal være medlemmar av styret.

§ 32 Val av styre

Årsmøtet skal velje styre med vanleg fleirtal i høve dei avgitte stemmer.

Styret skal som hovudregel vere samansett av tre styremedlemmar. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild. Dei to andre medlemmar vert valt til kassarar og styremedlem. Årsmøtet kan også velje varamedlemmer til styret.

Styremedlemmar tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmar.

§ 33 Styremøter

Styreleiaren skal sørge for at styret møtast så ofte som det er behov for. Ein styremedlem eller forretningsfører kan krevje at styret vert kalla saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Styret kan ta avgjersler når meir enn halvparten av alle styremedlemmar er til stades. Avgjersler kan treffast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjere møteleiarens stemme utslaget. Dei som stemmer for ein avgjersle, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll frå styremøter, der alle frammøtte skal underteikne protokollen.

§ 34 Styrets oppgåver

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigendomen og elles sørge for forvaltninga av sameigets interesser i samsvar med lov, vedtekter og avgjersler på årsmøtet.

§ 35 Styrets myndighet. Mindretalsvern.

Styret skal ta alle avgjersler som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Avgjersler som kan takast med et vanlig fleirtall på årsmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller årsmøtets avgjersle i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikkje ta avgjersler eller handle på ein måte som kan føre til å gi nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 36 Styrets representasjonstilgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseigarars felles rettigheter og plikter. Dette omfattar å gjennomføre avgjersler avgjort av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som elles angår fellesareal og fast eigedom.

§ 37 Tilsetje eller engasjere forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig fleirtal avgjere at sameiget skal ha ein forretningsfører.

Om vedtektene ikkje bestemmer noko anna, er det styrets oppgåve å tilsetje eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærar, gi instruks, fastsetje løn og/eller godtgjersle, føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjement.

§ 38 Plikt til å føre rekneskap

Styret skal sørge for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret skal legge fram rekneskapen for tidlegare kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 39 Plikt til å ha revisor

Sameiger med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte revisorar. Årsmøtet vel revisor som skal tenestegjere inntil annan revisor vert valt.

§ 40 Endringar av vedtekter

Endringar i sameigets vedtekter kan berre fastsetjast eller endrast på årsmøtet med minst to tredjedels fleirtal av dei avgitte stemmer, med mindre eigarseksjonslova stiller strengare krav.

§ 41 Forholdet til lov om eigarseksjonar

For så vidt ikkje anna følgjer av desse vedtekter, gjelder reglane i lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret, 24.06.2025

Berekning av utnyttingsgrad

Åsegardane - Kolbeingarden
Rev. 23.09.2021

Byggeområde	Areal
B4	2700
Totalt	2700

Bygninger	BYA BYGNINGAR
Lavblokk 8-manns	536,9
2-mannsbolig DUO	133,6
Garasjer	36
Parkering 5stk	72
Totalt	778,5

Gjennomsnitt %BYA 28,83

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulle nedforet himling paa tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Teknisk forhold i bygningssag utferds kan påvirke arealer i mindre grad.

Prosjektet iht TEK17.

Boliger er tilpasset Forskrift om l n fra H sbankens,   2-4 L n til oppf ring av

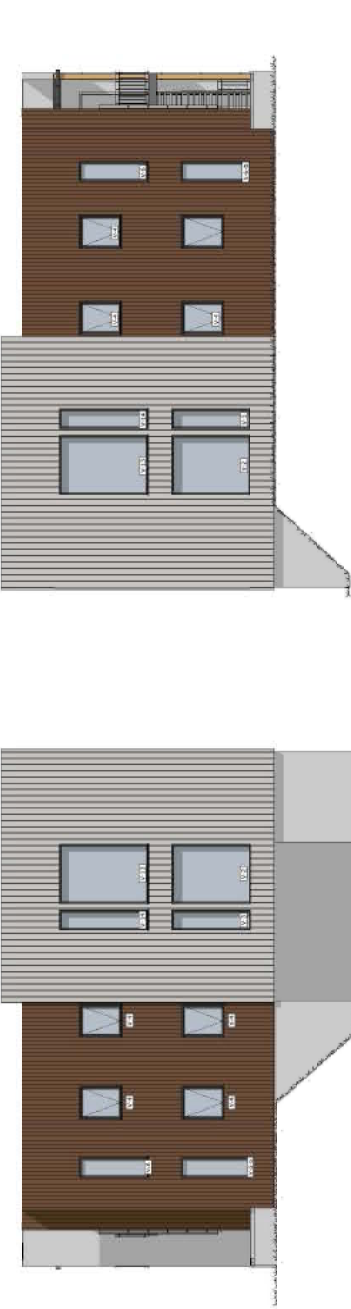
livsboliger. I tillegg til tilpasning p  tegninger, skal boligene:

- ha sk p for elom med plassering og utforming som sikrer tilstrekkelig dekningsforhold for mottak av tr f l se signaler. Sk pet skal ha inntak for b r tbl nd og plass til gateway, switch/ru r og patchpanel.
- v re forberedt for motusert og fjernstyrt  pning av ytterd r, og ytterd ren m  v re godkjent for dette.
- v re forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming av solb rsede vinduer i stue og i p ringsoverom.

N rmere spesifikasjoner fremg r av vedlegg.



1:150 Fasade mot s r



1:150 Fasade mot vest



1:150 Fasade mot  st



1:150 Fasade mot nord

Oppgittet B�A:	D�A:	V�L�RE:	ENERGIEFFEKT
798,4 må	536,9 må	- må	
B�A U01 + H01 + H02:		B�A TOTALT:	
561,4m� + 394,7m� + 394,7m�		1350,8 må	

DYGGEKOMPL�NE:	GRÅ/DN�:	POSTNR:	POSTSTED:
�lesund	50/5	6017	Ålesund
ADRESSE:			N�R:
Vestre �sevegen 1			Ålesund

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	UTSENET DATO:	FORMAT:
IJF	-	21.09.21	A3

PROSJEKT:	�segardane A2	PROSJEKTR�:	20-0064
TEGNINGEN VISE:	Fasader	TEGNING NR.:	ARK-2-3-01

STATUS:	Hovedprosjekt	MÅLSTOKK:	1:150
---------	---------------	-----------	-------

T�L�KSH�VER:	Din Bolig AS
B�YGF�RMA:	



INGEN�R- OG ARKITEKT�RT�RET NORGESHUS AS, PB 861, 7223 MELAND, T�LF: 72 85 98 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPH�VRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN V�R T�LL�T�LSE. TEGNINGEN GÆLDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	*

MERKNADER:

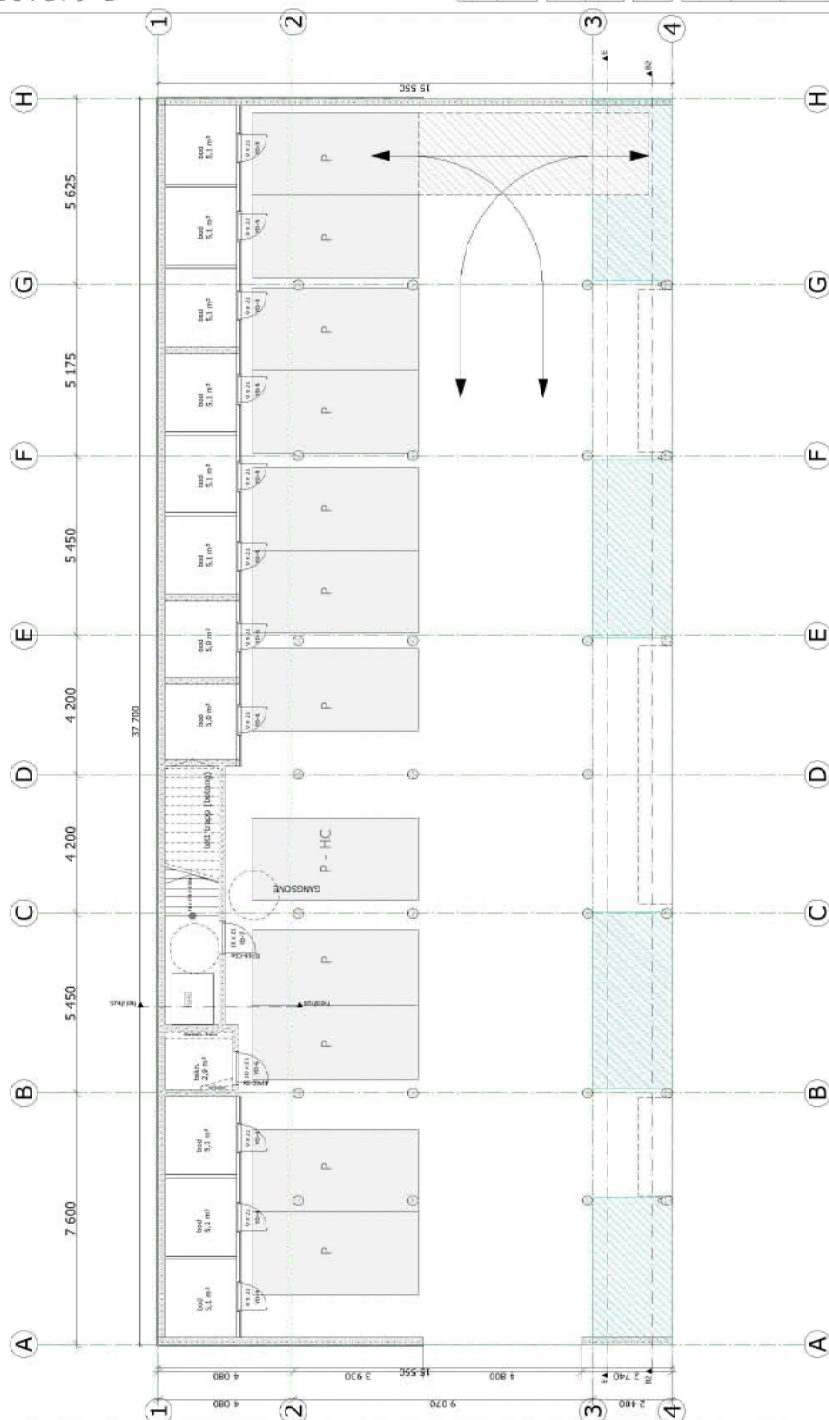
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Projektiert im TEK17.

Boliger er tilpasset Forskrift om lån fra Husbankens, § 2-4 Lån til oppføring av

- livsdele/boliger. I tillegg til tilpasning på tegninger, skal boligene ha skap for skom med plassering og utforming som sikrer tilstrekkelig dekningsforhold for skom og skommer. Skom og skommer skal monteres på en slik måte at de kan fjernes og monteres på nytt uten bruk av verktøy. Skom og skommer skal ha innlagt for bredbånd og plass til gateway, mottak av trådløse signaler. Skapet skal ha innlagt for bredbånd og plass til gateway, switch/ruter og patchpanel. Være forberedt for mobilisert åpning av ytterdør, og ytterdøren må være godkjent for dette.

Nærmere spesifikasjoner fremgår av veileder.



1:150 Underretasje

Oppmålest BKA: 798,4 m ³		DYA: 536,9 m ²	VOLUM: - m ³	ENERGIMERKE
BRA U01 + H01 + H02: 561,4m ² + 394,7m ² + 394,7m ²			BRA TOTALT: 1350,8 m ²	
BYGGESKJEMME: Ålesund		GNV/DNR: 50/5	POSTNR: 6017	POSTSTED: Ålesund
ADRESSE: Vestre Åsevegen 1				NØR: Ålesund
TEGNET AV: IJF	KONTROLLERT AV: -	UTSJOTT DATO: 21.09.2021	FORMAT: A3	
PROSJEKT: Åsegardane A2		PROSJEKTNR.: 20-0064		
TEGNINGEN VISER: Plan Underetasje		TEGNING NR.: ARK-2-1-01		
STATUS: Hovedprosjekt		MÅLSTOKK: 1:150		

TILTAKSHAVER:

Din Bolig AS

BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESMUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

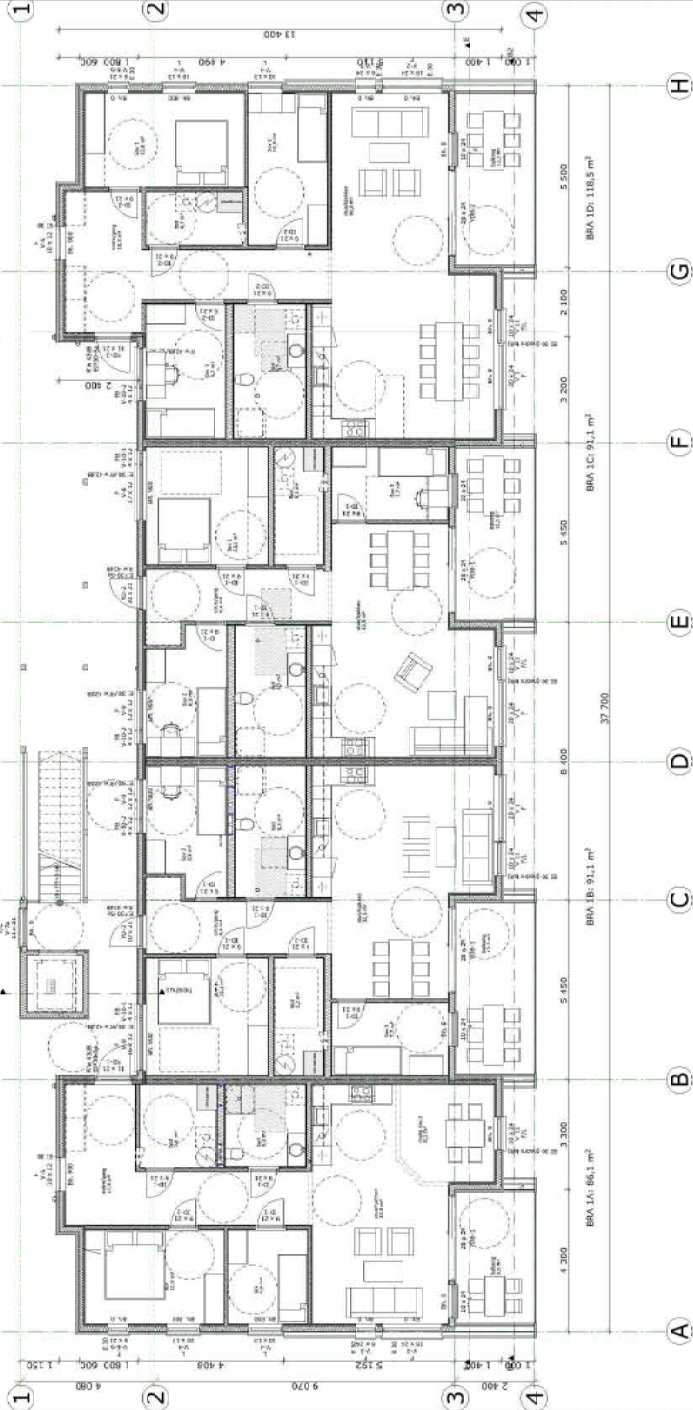
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV
NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulige nedforet himling på tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS-9404. Tekniske forhold i bygningssag utelukkende kan påvirke arealer i mindre grad.
Prosjektet iht TEK17.

Boliger er tilpasset Forskrift om lån fra Husbanks, § 2-4 Lån til oppføring av leilighetsboliger. I tillegg til tilpasning på tegninger, skal boligene:
- ha skap for akom med plassering og utforming som sikrer tilstrekkelig dekningsforhold for mottak av trådløse signaler. Skapet skal ha inntak for brettbånd og plass til gateway, switch/ruter og patchepanel.
- være forberedt for motusert og fjernstyrt åpning av ytterdør, og ytterdøren må være godkjent for dette.
- være forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming av solbesatte vinduer i stue og i pareringsrom.
Nærmere spesifikasjoner fremgår av vedlegg.

Nærmere spesifikasjoner fremgår av vedlegg.



1:150 1. Etasje

Opprinnelig BRA:	DVA:	VOLUME:	ENERGIEFFEKT
798,4 m ²	536,9 m ²	- m ³	
BRA U01 + H01 + H02:		BRA TOTAL:	
561,4m ² + 394,7m ² + 394,7m ²		1350,8 m ²	
BYGGESKJEMNING:	GHR/DNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	50/5	6017	Ålesund
ADRESSE:			MNR:
Vestre Åsevegen 1			Ålesund
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	UTSENIKT DATO:	FORHAT:
IJF	-	21.09.21	A3
PROSJEKT:			PROSJEKTRNR.:
Åsegardane A2			20-0064
TEGNINGEN VISER:			TEGNING NR.:
Plan 1. Etasje			ARK-2-1-02
STATUS:			MÅLSTOKK:
Hovedprosjekt			1:150

TILTAKEHVER:

Din Bolig AS

BYGGEFIRMA:



NORGESHUS
Din Bolig as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 451, 7223 MELAND, TLF: 72 85 98 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

*

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulige nedforet himling på tekniske fôringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i m². NS-940. Tekniske forhold i bygningssag utelukkende kan påvirke arealer i mindre grad.

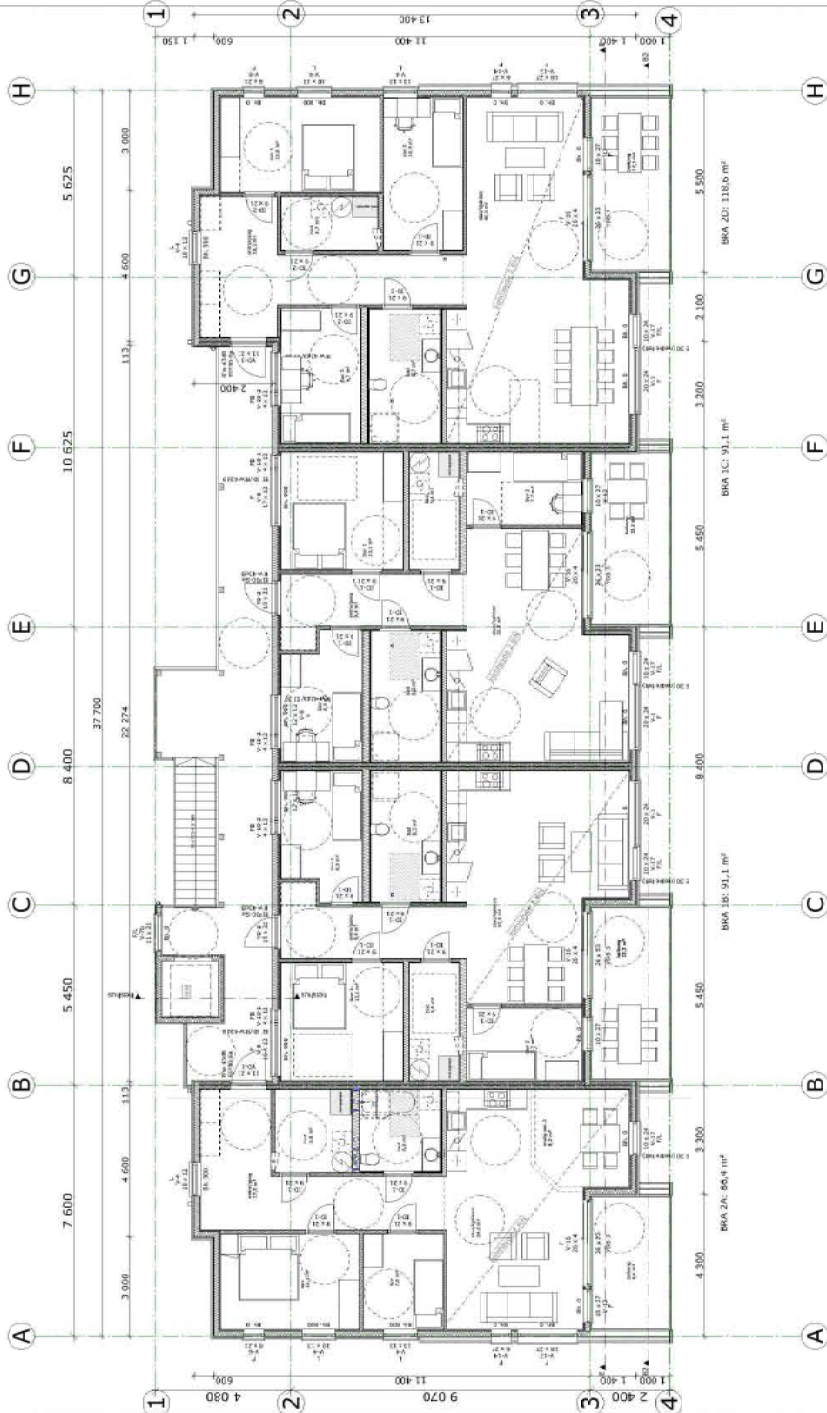
Prosjekt nr. TEK17.

Boliger er tilpasset forsett om l n fra Husbankens, § 2-4 L n til opp ring av

livsboliger. I tillegg til tilpasning p  tegninger, skal boligene:

- ha skap for skom med plassering og utforming som sikrer tilst kkelig dekningsforhold for mottak av r df rte signaler. Skapet skal ha inntak for brennbl nd og plass til gateway, switch/ruoter og patchpanel.
- v re forberedt for motorisert og fjernstyrt  pning av ytterd r, og ytterd ren m  v re godkjent for dette.
- v re forberedt for utvendig solsikring av solbesatte vinduer i stue og i p ringsoverom.

N rmere spesifikasjoner fremg r av vedlegg.



1:150 2. Etasje

Oppgittet BMA:	DVA:	VOLUME:	ENERGIEFFEKT
798,4 m ²	536,9 m ²	- m ³	
BMA UOI + H01 + H02:		BMA TOTALT:	
561,4m ² + 394,7m ² + 394,7m ²		1350,8 m ²	
DYSGEHOENHET:	GIR/DNR:	POSTNR:	POSTSTED:
�lesund	50/5	601/7	Ålesund
ADRESSE:		MNR:	
Vestre �sevegen 1		Ålesund	
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	UTSEDT DATO:	FORMAT:
IJF	-	21.09.21	A3
PROSJEKT:		PROSJEKTR�:	
�segardane A2		20-0064	
TEGNINGEN V�R:		TEGNING NR.:	
Plan 2. Etasje		ARK-2-1-03	
STATUS:		MÅLSTOKK:	
Hovedprosjekt		1:150	

TILTAKEH VER:

Din Bolig AS

BV GEF RMA:



NORGESHUS
Din Bolig  s

INGEN R- OG ARKITEKTBUROET NORGESHUS AS, PB 451, 7223 MELAND, TLF: 72 85 98 00

TEGNINGEN ER BESK TTET ETTER LOV OM OPPH VRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN V R TILL TELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEKNING.

REV.

*

Din Bolig As
Postboks 69
6151 ØRSTA

Deres referanse:

Vår referanse:
23/7409, 24/123604

Arkivkode:
L42

Dato:
03.12.2024

Gbnr. 50/5 - Ferdigattest - Åsevegen 20 - Lavblokk A2

Tiltak:	Lavblokk
Byggested:	Gbnr. 50 / 5 Åsevegen 20
Tiltakshaver:	Din Bolig As
Ansvarlig søker:	Din Bolig As
Byggetillatelse:	Del.sak nr. 348/20, datert 24.03.2020 og endring del.sak nr. 1067/21, datert 08.10.2021
Bygningsnummer:	300952710
Midlertidig brukstillatelse:	27.10.2023, 23.11.2023, 01.01.2024, 28.02.2024, 13.05.2024 og 01.07.2024

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

9_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan.pdf
6_KORR_SluttrapportForBygningsavfall_3_Sluttrapport-med-avfallsplan-A-feltet sign.pdf

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 907 97 148

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



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

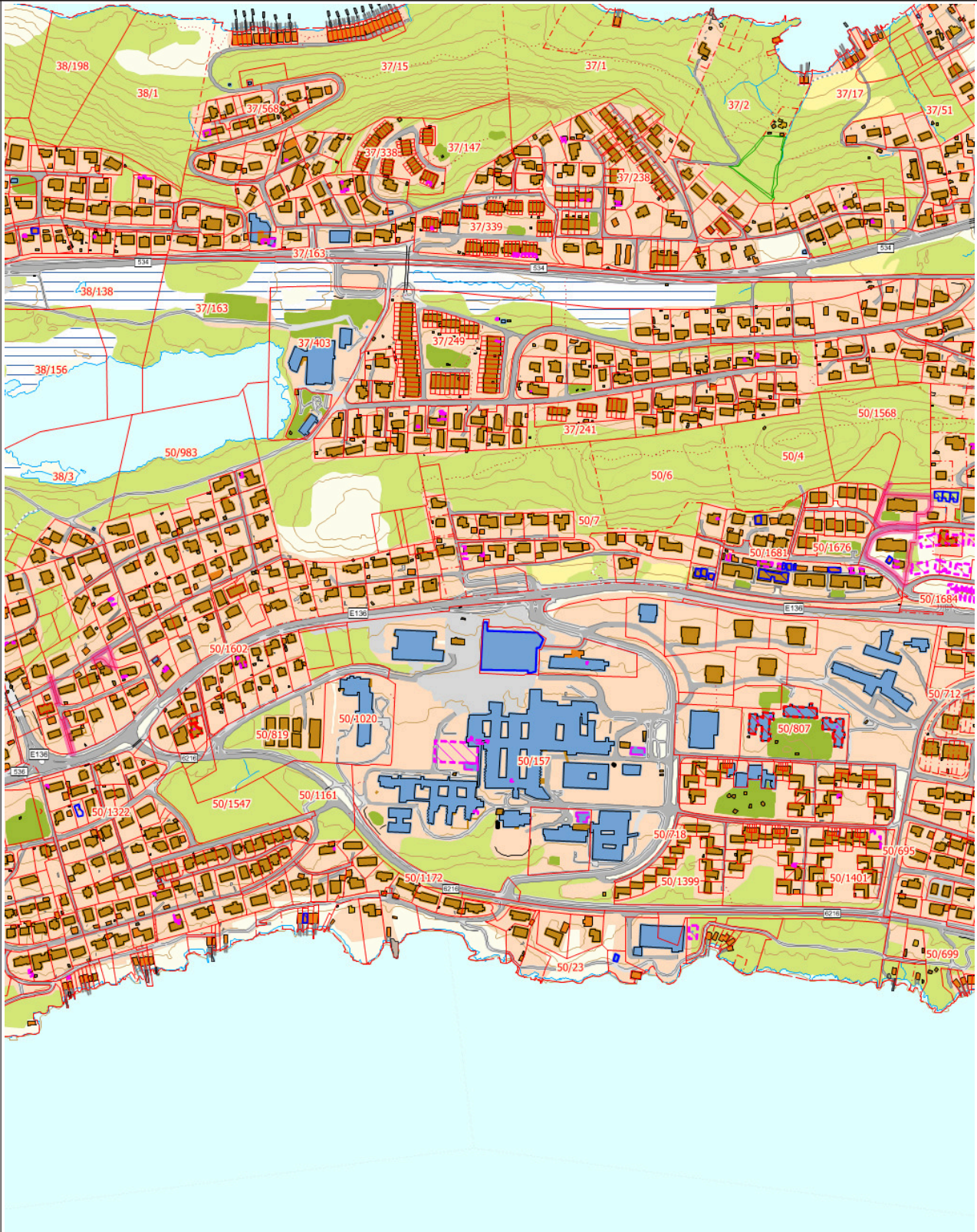
Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 5 Fnr: 0 Snr: 8

Adresse: Åsevegen 20
6017 ÅLESUND

Annen info:



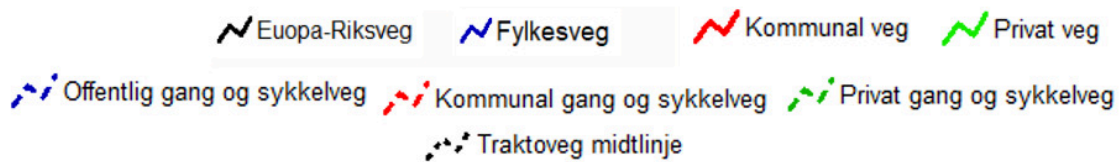
Målestokk
1:7000



Tegnforklaring

Europavegboks		Fylkesvegboks		 Kai- og bryggekant
	Bygg godkjent revet		Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
	BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg		Molo	 Grenselinje nøyaktig måling
	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet		Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant
	Uavklart grense		Beskrivende hjelpelinje for anlegg	 Flytebrygge landgang
	Kai- og bryggekant		Ruin	 Slipp
	Voll		Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
	Takkant		Takkant Annen Bygning	 Vegdekkekant på bru
	Vegdekkekant undergang		Vegdekkekant	 Sti
	Traktorveg		Traktorveg hvit bakgrunn	 Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig	 Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
	Trafikkøy		Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg undergang
	Vegundergang		Gang- og sykkelveg på bru	 Veg på bru
	Veg		Pipe	 Tank
	Flytebrygge		Kai og brygge	 Trapp
	Skrå forstøtningsmur		Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
	Kanal og grøft		Innsjøkant	 Innsjø
	Eiendomsteig		Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
	Anleggsområde		Lekeplass	 Bebygdt område
	Myr		Dyrka mark	 Skog
	Havflate		Annet	 Molo
	Molo			

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: 50 Bnr: 5 Fnr: 0 Snr: 8

Adresse: Åsevegen 20
6017 ÅLESUND

Annen info:



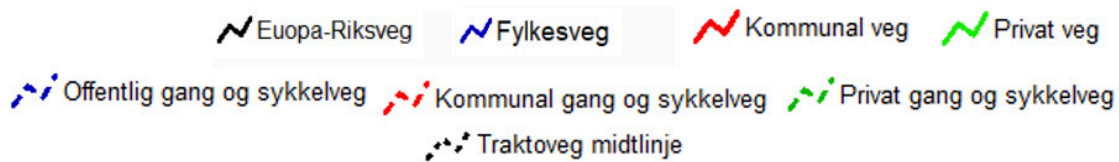
Målestokk
1:7000



Tegnforklaring

Europavegboks		Fylkesvegboks		Kai- og bryggekant	
	Bygg godkjent revet		Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse
	BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg		Molo		Grenselinje nøyaktig måling
	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet		Hjelpelinje fiktiv		Hjelpelinje veg-/vannkant
	Uavklart grense		Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Flytebrygge landgang
	Kai- og bryggekant		Ruin		Slipp
	Voll		Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse
	Takkant		Takkant Annen Bygning		Vegdekkekant på bru
	Vegdekkekant undergang		Vegdekkekant		Sti
	Traktorveg		Traktorveg hvit bakgrunn		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje, carport og uthus		Næring og carport
	Trafikkøy		Gang- og sykkelveg		Gang- og sykkelveg undergang
	Vegundergang		Gang- og sykkelveg på bru		Veg på bru
	Veg		Pipe		Tank
	Flytebrygge		Kai og brygge		Trapp
	Skrå forstøtningsmur		Høydekurve 5m Ålesund		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Innsjøkant		Innsjø
	Eiendomsteig		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Anleggsområde		Lekeplass		Havflate
	Molo		Molo		

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

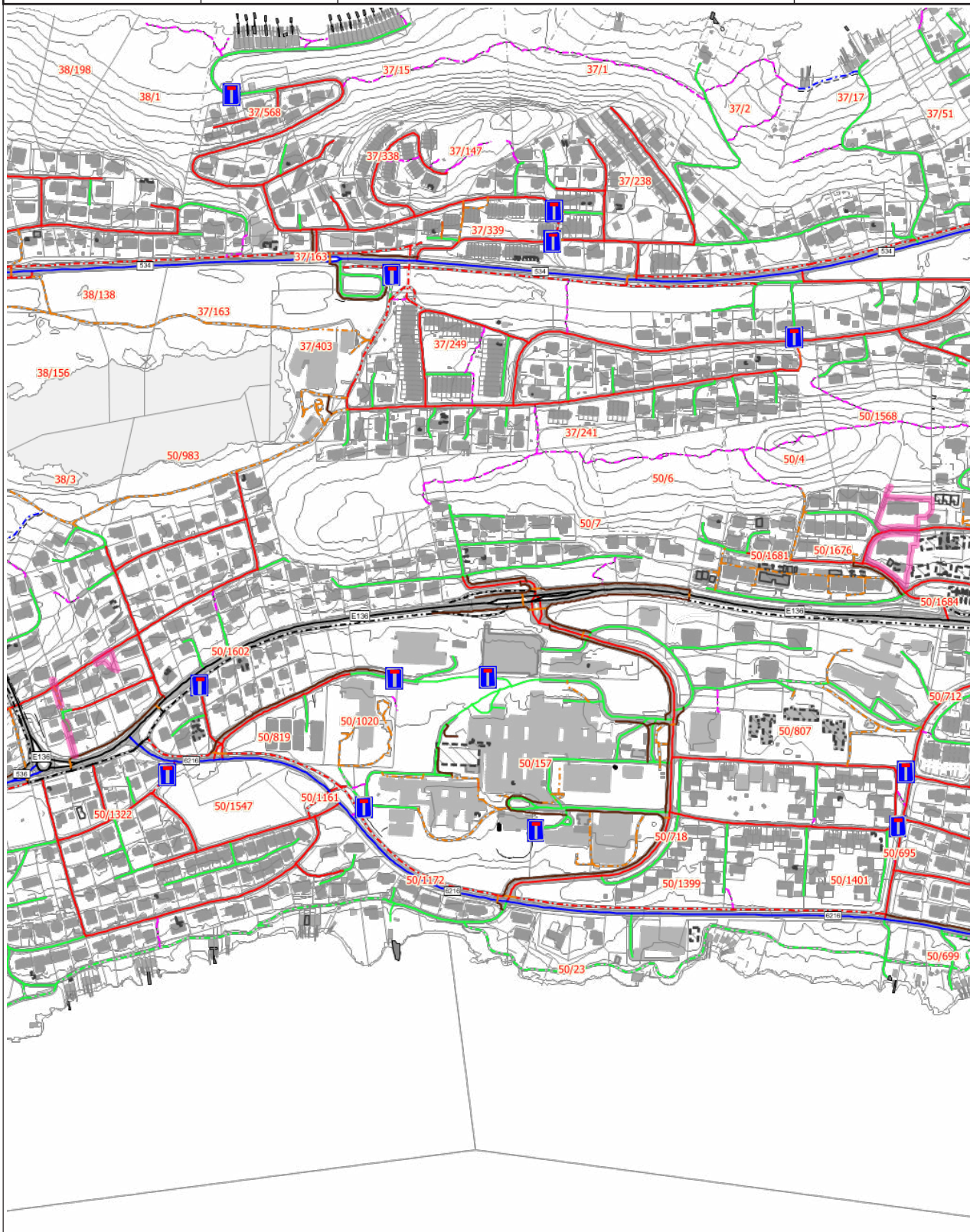
Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 5 Fnr: 0 Snr: 8

Adresse: Åsevegen 20
6017 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



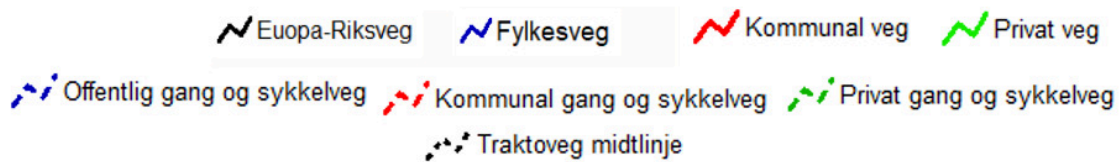
Målestokk
1:7000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Vegsperring Vegnett
Trapp	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Sykkelveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
Traktorveg midtlinje	Sti	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv
Sti	Traktorveg	Sti
Traktorveg	Veg på bru	Flytebrygge landgang
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Ruin	Skjerm	Slipp
Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Vegdekkekant undergang	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Elv og bekk	Kanal og grøft
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Veg på bru	Gang- og sykkelveg på bru
Trafikkøy	Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg undergang
Veg	Vegundergang	Pipe
Tank	Flytebrygge	Kai og brygge
Trapp	Molo	Skrå forstøtningsmur
Innsjø	Havflate	Toppunkt Ålesund

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

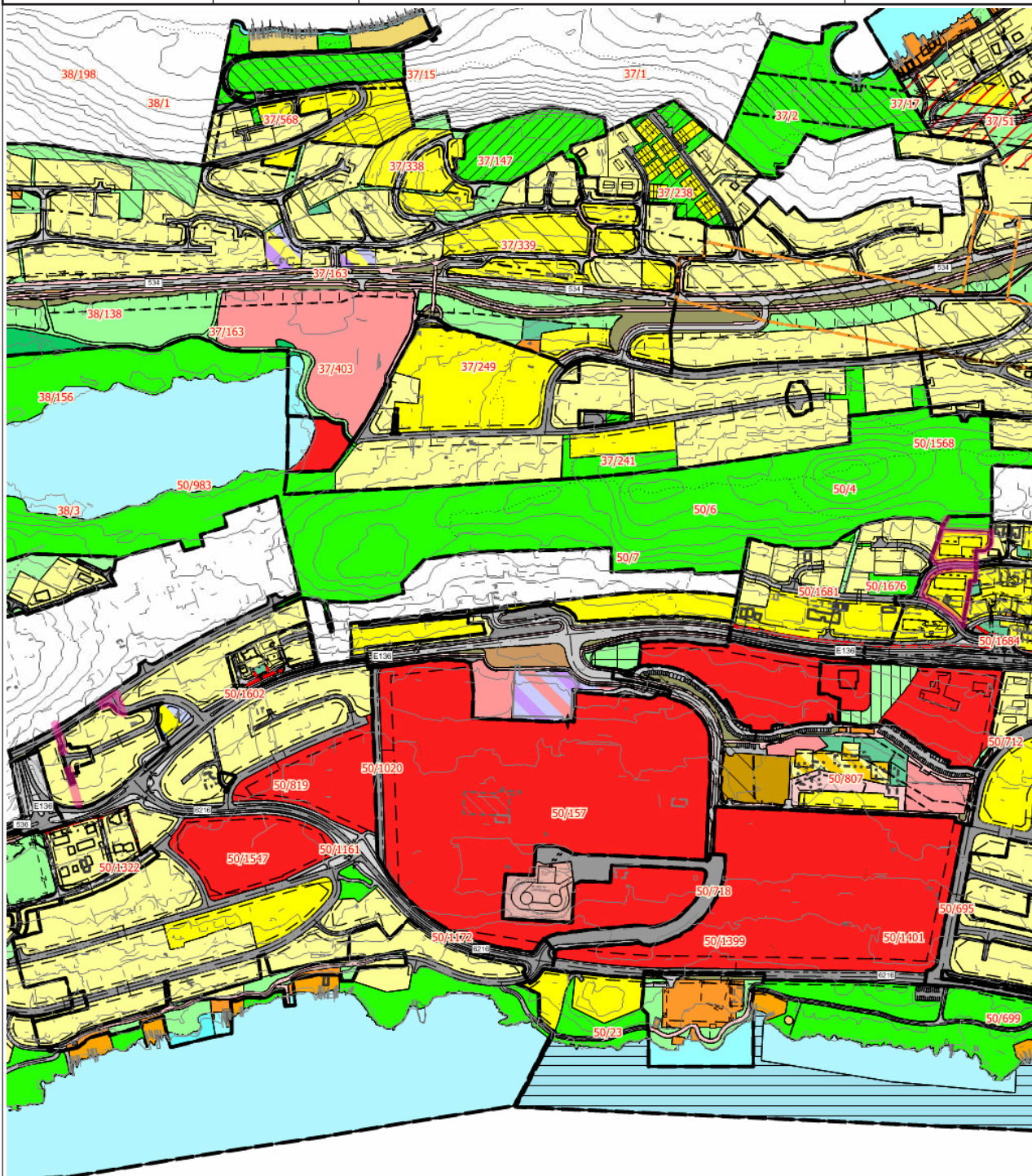
Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 5 Fnr: 0 Snr: 8

Adresse: Åsevegen 20
6017 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:7000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Sti
Traktorveg	Flytebrygge landgang	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Ruin
Skjerm	Slipp	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
RpOmråde vedtatt linje. - på grunnen	RpOmråde vedtatt linje - under grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpOmråde vedtatt - under grunnen	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet
Regulert støyskjerm	PblMidlByggAnleggOmråde vedtatt	RpFareGrense
RpBåndleggingGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpStøyGrense	RpDetaljeringGrense
RpBestemmelseGrense	Vegstengning/fysisk kjøresperre	Stengning av avkjørsel
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert møneretning	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt
Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm
Regulert støttemur	Tunnel	Måle- og avstandslinje
Bevaring av anlegg	Frisiktsone ved veg	Høyspenningsanlegg
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Offentlig bebyggelse
Offentlig bygg - institusjon	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Sykkelveg	Gangveg
Parkeringsplass	Bussholdeplass	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Offentlig friområde	Park	Turveg
Annet friområde	Friområde i sjø og vassdrag	Privat veg
Parkbelte industriområde	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kommunalteknisk virksomhet

	Annet spesialområde		Fellesområde		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Bolig/Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Båndlegging etter lov om kulturminner		Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Frisikt		Andre sikringssoner		Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Sentrumsformål
	Barnehage		Undervisning		Institusjon
	Helse-/omsorgsinstitusjon		Andre typer bebyggelse og anlegg		Energianlegg
	Fjernvarmeanlegg		Vann- og avløpanlegg		Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg		Øvrige kommunaltekniske anlegg		Uthus/Naust/Badehus
	Uteoppholdsareal		Lekeplass		Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor/tjenesteyting		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Torg
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelanlegg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak		Kollektivholdeplass		Parkering
	Parkeringsplasser		Avløpsnett		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	Grønnstruktur		Naturområde		Turveg
	Friområde		Badeplass/-område		Park
	Vegetasjonsskjerm		Naturvern		Naturområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Badeområde		RPvedtatt_pbl2008
	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		RpFormålGrense		Maskeringslag
	RpSikringGrense		Tunnel		RpGrense
	Kjøreveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Andre sikringssoner

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



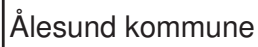
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

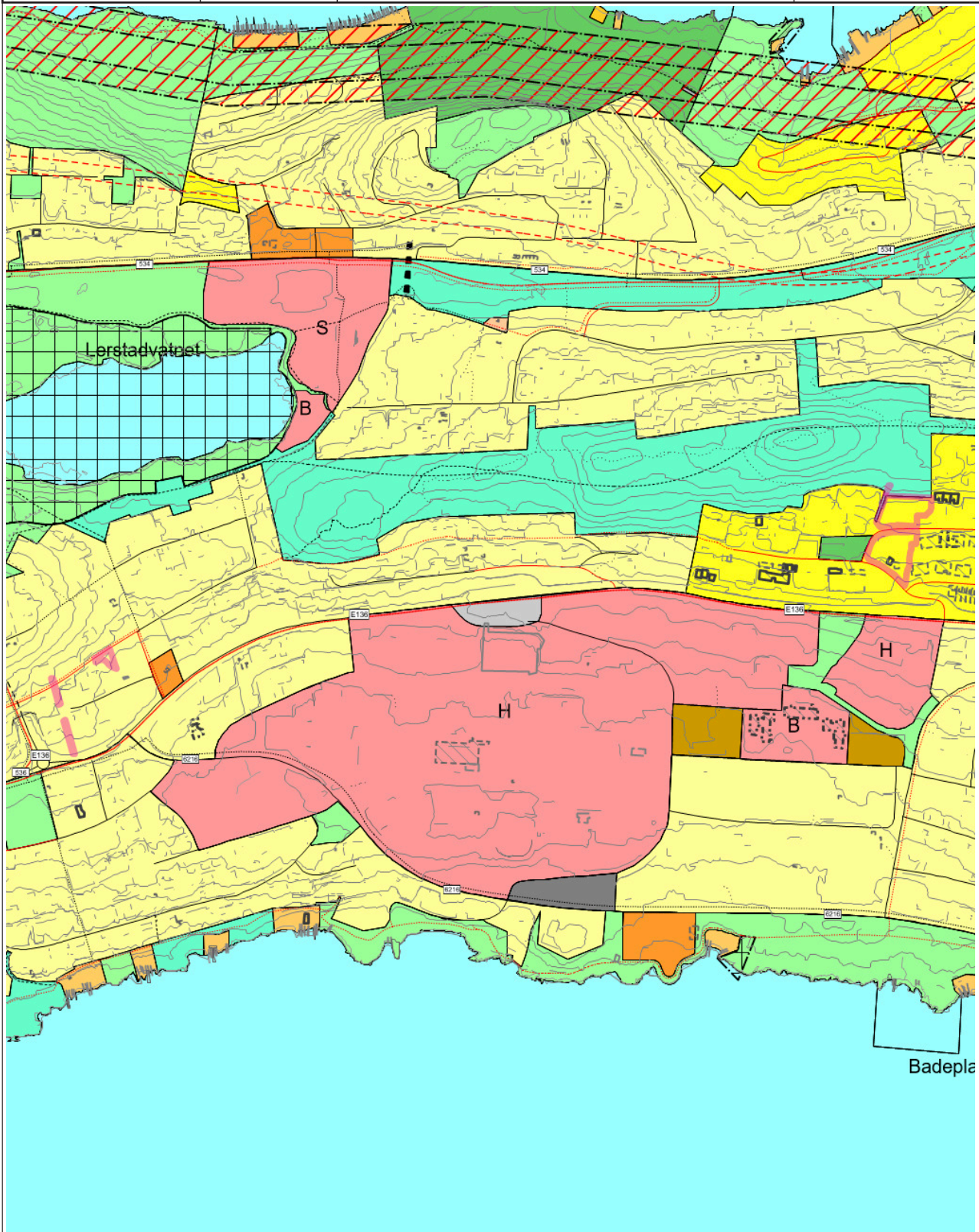
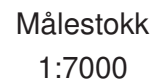
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



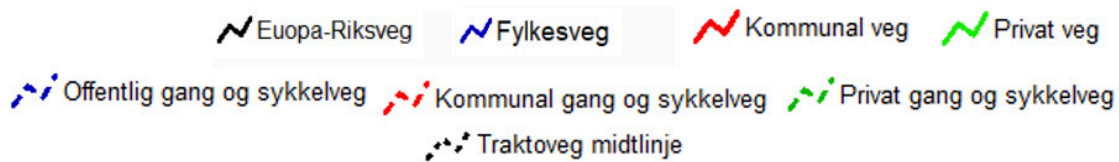
Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Åsevegen 20 6017 ÅLESUND			
Annen info:				



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Sti
Traktorveg	Flytebrygge landgang	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Ruin
Skjerm	Slipp	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Nåværende
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - Tunnel - Nåværende	Gangveg - Bro mv. - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om naturvern	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Sentrumsformål
Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering
Trase for teknisk infrastruktur	Parkering	Blågrønnstruktur
Naturområde	Friområde	Friområde
Naturområde	Friluftsområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



TEGNFORKLARING

- Kjørvei
- Felles gang-/opholdsarealer
- Gang-/opholdsarealer
- Vegetasjonsdekke
- Balkong/Takterasse
- Markerrasser
- Lek og oppholdsarealer
- Bygg
- Regnbed/ grøft
- Parkeringskjeller
- P-plass
- Brambil
- Nye trær
- Hekker
- Nedgravd avfallsbeholder
- Innmalt eksisterende vei
- Inganger/rømming
- Gjerde/Rekkverk
- Eksisterende koter
- Nye koter
- Innmalt høyde
- Ny høyde
- Elendomsgrense
- Falpinlipp
- Flomvei
- Ev. veisperring/ bom
- Formålsgrænse

A03 Div. kor. req. latt ut regnbødd off leksplass	AML	ML	10.02.25
A02 Div. kor. regulerings	EJO	ML	09.01.25
A01 Reguleringsendring	CDA	ML	23.10.24
Rev	Utf	Kon	Dato
Prosjekt	Gnr/Bnr:		
Ludvikmarka	501502, 501558, 501559		
Tilaksnavn			

Obos Nordvest Utbygging AS

LØVBETH + PARTNERE AS	ARK
tel: 22 44 65 18	
www.lovbeth.no	

Fase	REGULERING	Tegnet	CDA	ML
Prosjekt nr	24005	Rev	09.09.2024	Format
		ML	1:500	A3

Illustrasjonsplan



Tegningsnummer	Rev
A_0_PL03_00_001	A03



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune 50 5 0 8

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 (14)

Temadata - Tettsted

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Radon

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

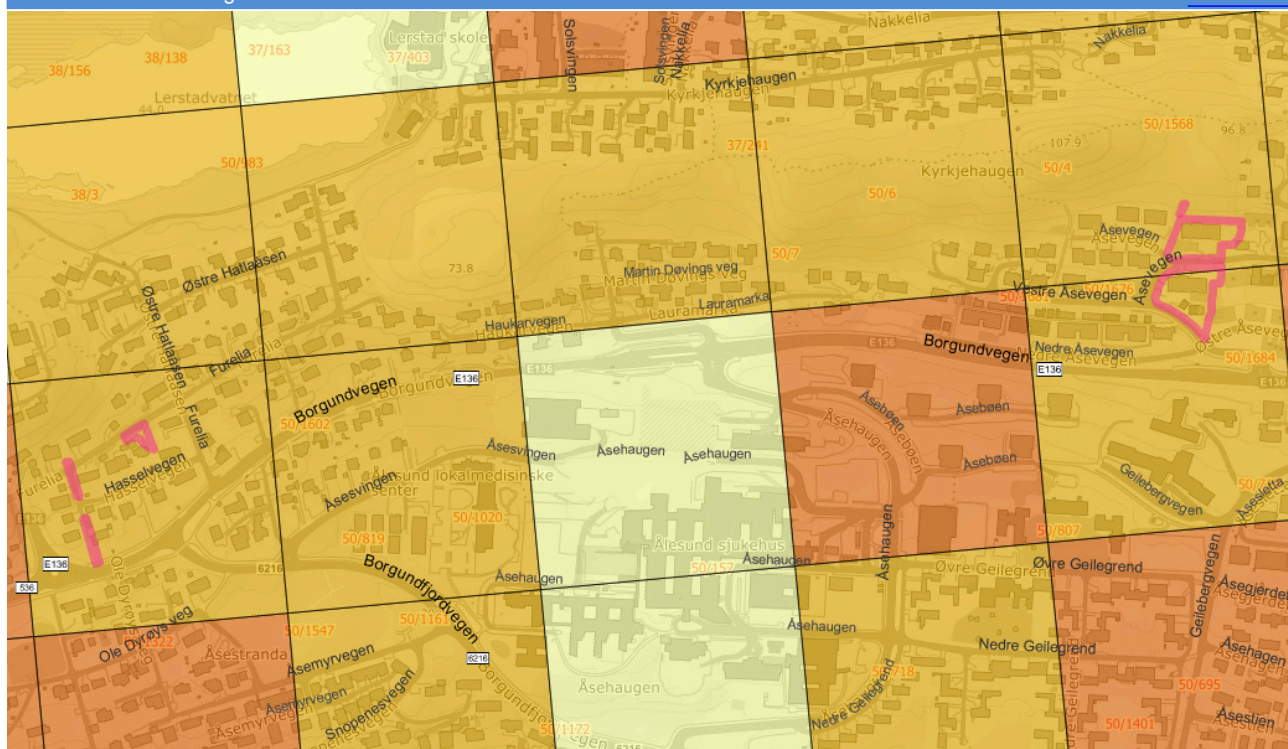
Befolkning

Temadata - Tettsted

[Link til kart](#)


 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	6	x		5440.85m ²

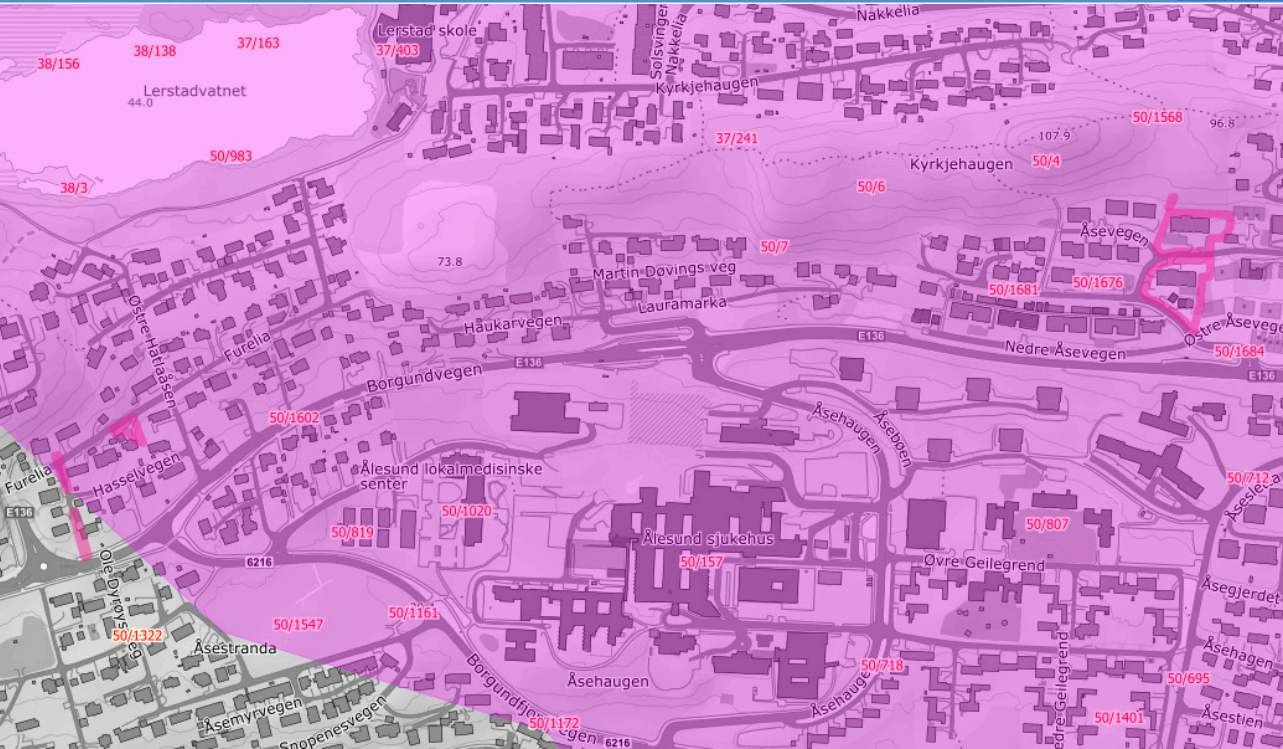


 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
---	---	--

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	3	x		514.28m ²

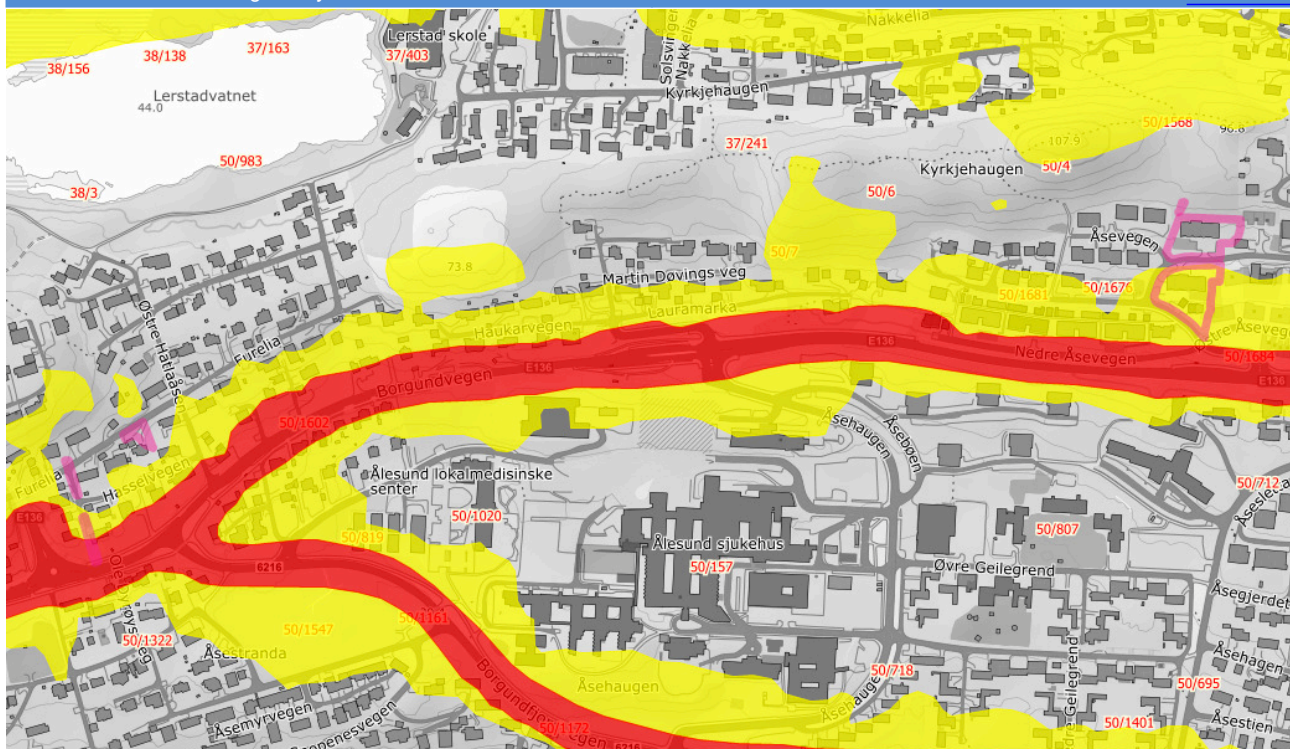
Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)



Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	5	x		5297.27m ²



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		63.54m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	2	x		2727.42m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt



Energibrønn, Fjell



Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Marin grense, modellert	2	x		
Areal over marin grense	6	x		5341.27m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Areal med lite eller ingen marin påvirkning	



Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	6	x		5440.85m ²

Tema uten treff:

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



■ Løsmasser - Tykk morene

■ Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

■ Løsmasser - Tynn morene

■ Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

■ Løsmasser - Marin strandavsetning

■ Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	5	x		806.98m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

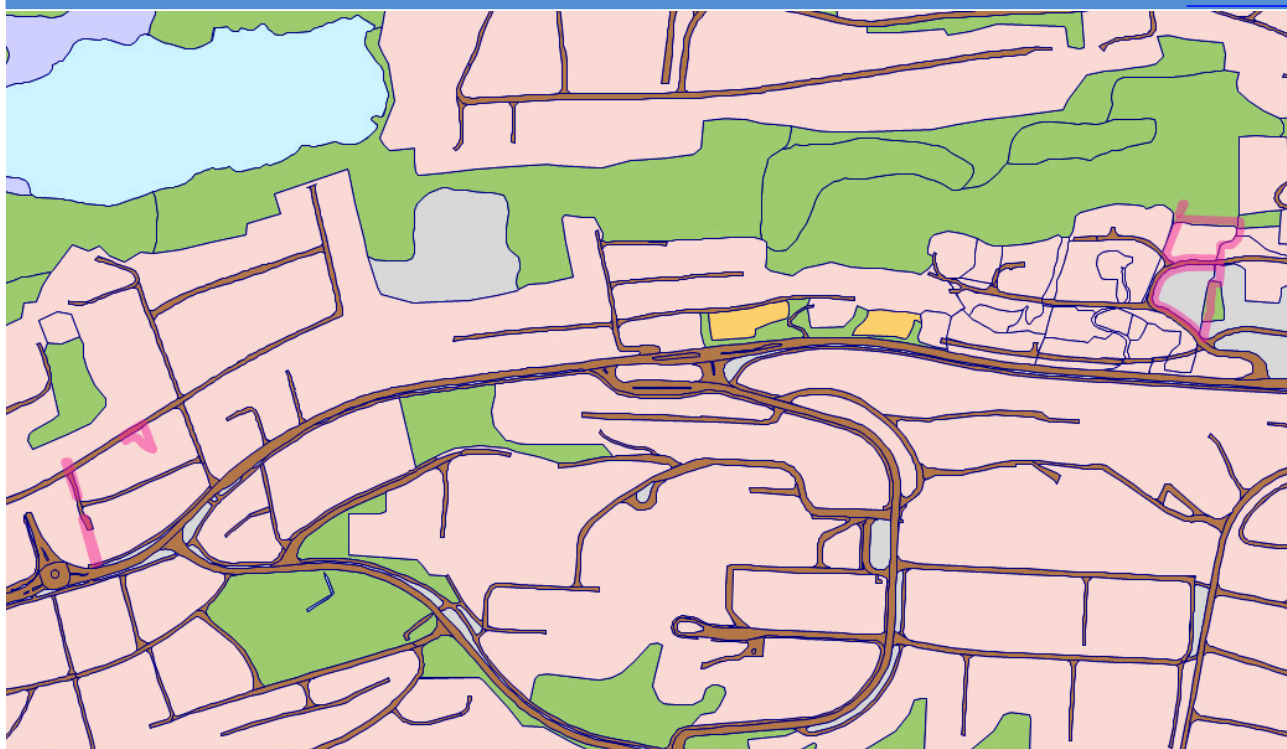


-  Vernskog
  Dyrkbar jord
  Grandominert
-  Furudominert
  Barblanding
  Blanding
-  Lauvdominert

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	4	x		1782.23m 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		



Bebyggd	Samferdsel	Fulldyrka jord
Skog	Åpen fastmark	Myr
Vann		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	2	x		120.37m ²
Samferdsel	4	x		168.77m ²

Tema uten treff:

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



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	6	x		5440.85m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Naturtyper - Svært viktig og
viktig



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	6	x		5440.85m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

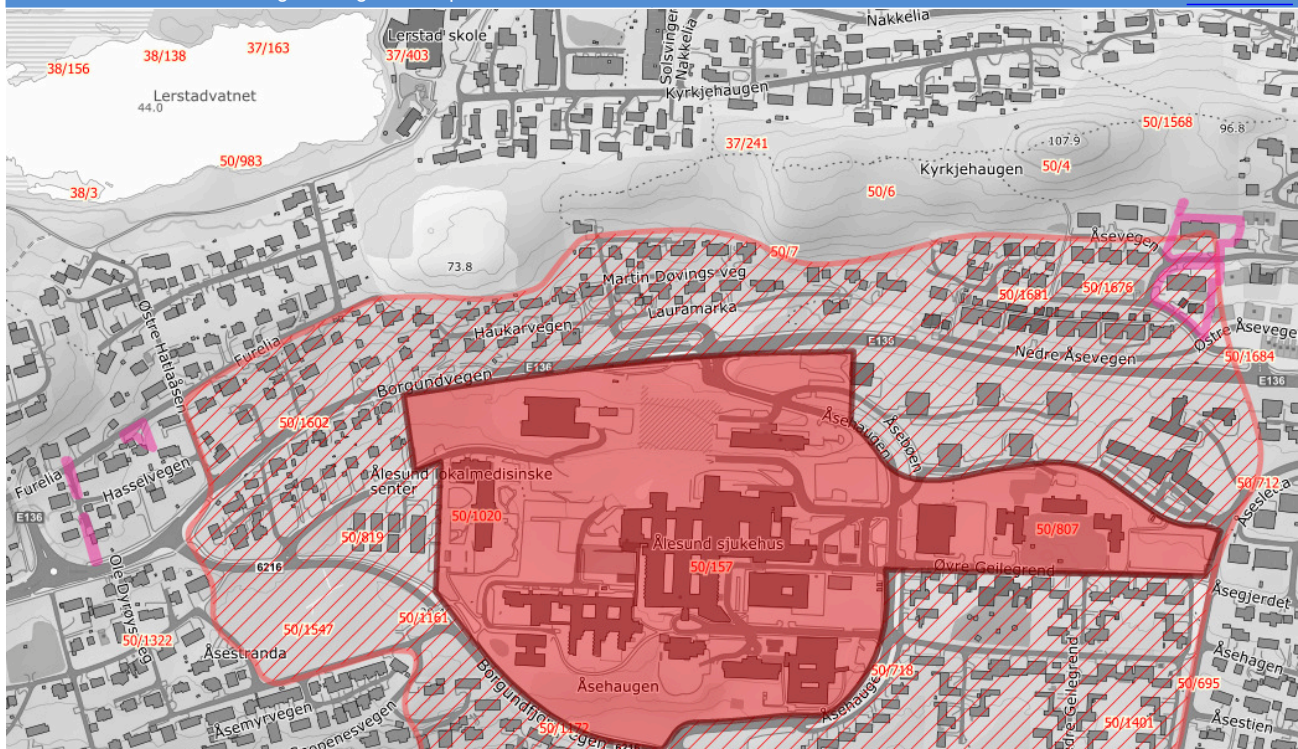
Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap



Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	6	x		1825.38m ²

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter



Flom aktsomhetsområde

Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	6	x		5440.85m 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

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	6	x		5440.85m ²

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	50	5	0	0	1	131.86m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	514.28m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504254	Hatlaåsen-Åsemulen, reg plan for friområdet H	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		10.51m ²	
1504277	Åsestranda syd, reg.plan for område BV 3, m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		75.10m ²	
1504277	Åsestranda syd, reg.plan for område BV 3, m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		41.59m ²	
1504228	Åsestranda syd, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		29.94m ²	
1504228	Åsestranda syd, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		278.02m ²	
1504277A	Vedr. veg 4 innenfor område BV 3	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan		56.76m ²	
1504277A	Vedr. veg 4 innenfor område BV 3	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan		20.61m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Offentlig friområde						10.51m ²
Frittliggende småhusbebyggelse						75.10m ²
Kjørevei						328.57m ²
Felles avkjørsel						56.76m ²

Datasett uten treff/status ukjent (40)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Kulturminner - Enkeltninner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

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



Adresse

Asevegen 20, 6017 ÅLESUND

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-290449

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300952710

Gårdsnummer

50

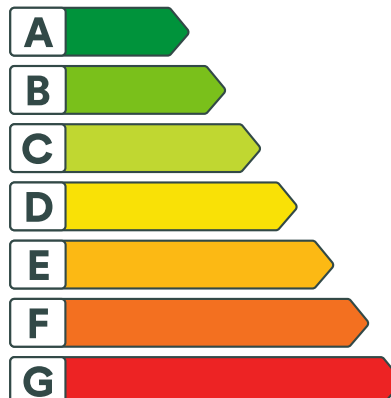
Bruksnummer

5

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0203


Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår

2024

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

97,0 m²

Oppvarmet bruksareal

92,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjón

Balansert ventilasjón


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

97,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

95,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 814 kWh



Åsevegen 20, 6017 ÅLESUND



Detaljering

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



Åsevegen 20, 6017 ÅLESUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

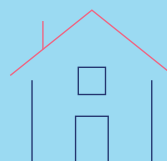
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0076/26

Adresse: Åsevegen 20, 6017 ÅLESUND, gnr. 50, bnr. 5, snr.
8 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/