

Åsebøen 9

ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr 1 900 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 32/45 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Åsebøen 9

Pen 2-roms selveierleilighet med svært sentral beliggenhet på Åse | Innglasset balkong | Heis | 2 boder

Adresse	Åsebøen 9 6017 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 900 000,-
Omkostninger	Kr 60 490,-
Totalpris	Kr 1 960 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 667,-
BRA-i/BRA Total	32/45 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1970
Soverom	1
Etasje	5

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Åsebøen 9 – En pen og funksjonell leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Åse. Her bor du i umiddelbar nærhet til sykehuset og kun ca. 2 km fra Moa.

Leiligheten består av entré/gang, bad, stue, kjøkken og soverom. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong på ca. 7 m², et hyggelig uterom som kan benyttes store deler av året.

Det er mulighet for å leie parkeringsplass gjennom styret. Leiligheten disponerer to boder, hvorav en ligger i 5. etasje og en i 1. etasje. I tillegg finnes det felles sykkelbod i bygget.

Beliggenheten byr på enkel hverdag med nærbutikk rett utenfor døren og gode bussforbindelser med hyppige avganger til både Moa og Ålesund sentrum.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	36
Vedlegg	38
Budgivning	185

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

Åsebøen 9 ligger i et attraktivt og veletablert område på Åse, med et bredt utvalg av servicetilbud like i nærheten. Dagligvarehandelen er svært praktisk med Spar Åsetorget rett ved, og her finner du også posttjenester. Moaområdet med sine mange kjøpesentre og aktivitetstilbud er lett tilgjengelig og gir et rikt utvalg av både handel og fritidsmuligheter.

Kollektivtilbudet er godt, med busstopp i nærheten som betjener et stort antall linjer. For de som reiser jevnlig, er det også enkel forbindelse videre til Ålesund Lufthavn, Vigra.

Området passer godt for familier, med både skoler og barnehager i nærheten. Åse skole ligger innen behagelig rekkevidde, og Åse barnehage ligger like ved, noe som gjør hverdagen både trygg og praktisk for barnefamilier.

For den som liker å være aktiv, byr nærområdet på flotte turmuligheter. Fjordstien ligger like ved og gir fine naturopplevelser langs sjøen, i tillegg til flere andre gode turmuligheter i området.

Åsebøen 9 kombinerer et rolig og trivelig bomiljø med nærhet til alt man trenger i hverdagen – et ideelt sted å bo for både familier og enslige.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Åsebøen 9, 6017 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0015/26

SELGER

Lucas Berg

MATRIKKE

Gårdsnummer 50, bruksnummer 1596, seksjonsnummer 31, i Sameiet Åsebøen 9 med orgnr.: 914 739 985 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 4.221 kvm. Felles tomt for sameiet.

BESKRIVELSE AV TOMT

Uteområdet er opparbeidet med grøntarealer som gir et trivelig bomiljø. Det er asfaltert adkomstvei og parkeringsmuligheter rett utenfor blokken. Eiendommen har enkel og praktisk tilkomst fra offentlig vei. Fra leiligheten kan du nyte flott utsikt mot Borgundfjorden, Sunnmørsfjellene og Emblemsfjellet.

SAMEIEBRØK

2/91

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.02.2026, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

1970

BYGGEÅR

Eiendommen er en boligblokk fra 1970, fundamentert med betongsåler.

Ytterveggene består av bærende, støpte konstruksjoner. Takkonstruksjonen er antatt å være en støpt konstruksjon med papptekking.

Etasjeskillerne i bygget er støpte.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene i stuen er fra 2014, mens vinduet på soverommet er fra rundt 1990. Ytterdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. Til den innglassede balkongen er det en verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass.

Leiligheten har en innglasset balkong med et støpt dekke belagt med filttepper og laminatgulv. Himlingen har metallplater, og det er skyvbare vinduer i lakkert aluminium.

Balkongen er avdelt med en vegg og en formpresset dør.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Treg åpne/lukkefunksjon på hovedytterdør.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 23.02.2026 (utdrag):

har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Boligen ble kjøpt i 2024.

Hvor lenge har du eid eiendommen? 1 år og 3 måneder.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Malermester Sunde SA

Beskrivelse: Tatt opp 1m2 av gulvet og lagt nytt. To eiere siden la våtromsplater på badet og utbedret fuger.

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

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen? Ja.

Beskrivelse: Har observert et par skjevgkre på badet. Lagt ut feller uten at det ble fanget noen.

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

Firmanavn: Linja

Beskrivelse: Det ble i 2023 satt inn nye strømmålere for hver enkelt leilighet i felles teknisk rom.

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

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? Ja.

Beskrivelse: byggeplaner på Øvre Geilegrend

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport ifbm salg.

For resterende spørsmål er det svart "nei".

Kommentar fra selger: Det ble skiftet i 2022 ut ventilasjonsanlegg i blokken og i forbindelse med dette ble det satt inn ny vifte på kjøkkenet i leiligheten. Utført av Caverion.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2014:

- Nye vinduer på stuen
- Badet har overflater og sanitært opplegg
- Ny kjøkkeninnredning

1990:

- Nytt vindu på soverommet

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Trefelling av trær på vestsiden av blokken
- Fikse hull i asfalt utenfor blokken
- Utbedre bossrom, spesielt med tanke på storm og sikring av bossbøtter

2024:

- Ny dør inngang vest (Nødutgang): Dør ble byttet, og lås oppgradert til smekklås med pumpe
- Det ble godkjent avtale med Firesafe, og beboere kunne beslutte seg til felles brannanlegg for egen regning.
- Det ble besluttet å kjøpe inn 2 nye maskiner, og de defekte repareres.
- besluttet å installere videoovervåkning
- Inngangparti fikk seg et ansiktsløft og nye møbler
- Den ble inngått for å koble brannsystem opp mot.
- Det var avdekket 2 ødelagte inngangsdører, som ble bestilt og montert
- Vindu på lufteveranda i 8. etasje knuste og ble byttet ut.

2022:

- Anlegget ble oppgrader/ fornyet

2016:

- Fasadeendring

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i område som følger reguleringsplan for Øvre Geilegrend – gbnr. 50/807 mfl. (plan-ID 2023007181). Planen er en detaljregulering som legger til rette for en urban knutepunktutvikling med boliger, barnehage, torg, sentrumsformål og helse-/omsorgsinstitusjon.. 19.09.2024.

Iht. til nevnte plan er eiendommen regulert til:

Boligbebyggelse, sentrumsformål, barnehage og helse-/omsorgsinstitusjon.

Det foreligger vedatt detaljregulering datert 22-05-2023.

Planforslaget legger til rette for en urban knutepunktutvikling på Åse, med leiligheter i kort avstand til et godt kollektivtilbud, attraktive møteplasser og tjenester en trenger i hverdagen. Dette er i tråd med føringer i overordnede planer.

Hovedgrepet i planen er å samle bebyggelsen rundt et sentralt plassert torg øst for dagens Sparbutikk. Nord for torget er det planlagt boligblokker på en lavere sokkel som rommer næringsrelatert virksomhet og ny barnehage. Mot sør ligger lavere leilighetsbygg. I tillegg legges det til rette for store sammenhengende areal for uteopphold og lek, og godt plasserte gangforbindelser.

Planen har høy detaljering i den midtre sonen ved torget. Området med Sparbutikken i vest og det som i dag er sykehusets midlertidige parkeringsplass i øst må detaljreguleres på et senere tidspunkt, når det foreligger konkrete planer om utbygging. Trafikkøkning kanaliseres inn mot Åsehaugen, mens Geilebergvegen og Øvre Geilegrend får trafikkmengde som i dag. Trafikkbelastning på Åsehaugen og krysset mot Borgundvegen økes, men økningen er vurdert som akseptabel. Det legges opp til omfattende utbygging av fortau og annet gangareal. Avløpssystemet setter i mange områder begrensninger for ønsket utvikling, men her er det vurdert å ha kapasitet til å håndtere den planlagte utbyggingen. Kravene til skolekapasitet er ikke tilfredsstillt, men målgruppen for boligene vil være godt voksne og eldre personer. Planområdet er godt skjermet mot vegtrafikkstøy, med unntak av enkelte av de øverste leilighetene i det midtre punkthuset. Området er utsatt for helikopterstøy; en støytype det kan være vanskelig å skjerme uteoppholdsareal og fasader mot.

Hensikten med dette planarbeidet er å få utarbeidet et formelt plangrunnlag for å utvikle Åse

Torg til et fortettet knutepunktssenter, i tråd med bestemmelsene om urban fortetting i kommunedelplan for Ålesund. I planforslaget er det lagt vekt på å tilrettelegge for høy arealutnyttelse, samtidig som det utvikles og

forsterkes godt plasserte gangforbindelser og attraktive uteoppholdsareal.

KOMMUNEDELPLAN

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

- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende (4220.75 m2)

Området er definert som knutepunktsenter Åse og inngår i fortettingssone 1.

Planen er en detaljregulering som er under behandling for egengodkjenning. Planen stiller krav om at delområdene avsatt til sentrumsformål (BS) og helse- og omsorgsinstitusjon (BHO) må detaljreguleres før videre utbygging.

Eiendommen berøres av hensynssonene H140 Sikringssone - friskt, H210 Rød støysone, og H220 Gul støysone.

BEBYGGELSESPPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune.

PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 12.02.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 12.02.2026 så er det registrert 14 temadata på eiendommen:

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehekkere

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser

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».

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

Elektrisk varmekabler i gulv på bad.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Sameiet disponerer 28 plasser som styret leier ut etter søknad. Ta kontakt med styret for utleie og avslutning av parkeringsplass. Det er 1 måned oppsigelse av parkeringsplass fra den første i måneden.

For seksjonseiere er pris pr mnd. kr 350 for parkeringskort nr.1 og kr 700 for parkeringskort nr. 2. Priser er gjeldende fra 01.01.2024. For utleie til andre enn seksjonseiere er pris pr. mnd. kr 700. Administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER VEDR: PARKERING

Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av

disse ligger 38 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.
- (2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til alle seksjonseiere og leietakere.
- (3) Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.
- (4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

VEI/VANN/KLOAKK

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og

Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Seksjonseieren kan fritt leie ut egen seksjon med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en brukstillatelse datert 29.08.1970 knyttet til boligblokk III på gnr 564, 574 på Åse. Brukstillatelsen ble gitt på følgende betingelser:

- 1) Skap for brannslanger merkes.
- 2) Krane for brannslange i sokkeletasje flyttes, den står for nær skapvegg og kan derfor ikke åpnes.

Øvrige resterende arbeider var:

Søppelrom tilføres friskluft iht forskrift, luker i søppelsjakt monteres hvor disse mangler. Før ferdigattest kan gis må tilfluktsrommet være ferdig etter sivilforsvarets forskrifter. Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider var 01.10.1970.

Det foreligger ingen ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger imidlertid en ferdigattest datert 25.04.2016 knyttet til fasadeendring/innglassing av balkonger på gnr 50, bnr 1596 i Ålesund kommune - Sameiet Åsebøen 9.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 29.02.1968, men det er noe avvik fra disse og dagens bruk: Det er avdelt bod i enden av innglasset balkong. Boden utgjør ca. 3 m². Det som nå er bad er benevnt som wc på plantegning.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk; Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boden, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder følgende: Entré/gang, bad, stue, kjøkken og soverom. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca. 7 m², med tilkomst til bod på ca. 3 m².

Det er og to stk tilhørende boden til leiligheten. 1 stk bod på ca. 2 m² i 5. etasje og 1 stk bod på ca. 1 m² i byggets 1. etasje.

Det er felles vaskerom i 5. etasje, tilgjengelig for leilighetene på denne etasjen.

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

STANDARD

INNVEDIGE OVERFLATER

Gulv: Eikeparkett.

Vegger: Malte flater/mur.

Himling: Malte betonghimlinger i leiligheten. Nedsenket malt himling på badet.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning med laminat hvite glatte fronter og tapet på vegg over laminat benkeplate.

Induksjon platetopp. Integrert stekovn og fullintegrert kjøll/frysenskap. 1 karusellskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

BAD

Badet har flis på vegger, flislagt gulv med elektriske varmekabler og en nedsenket malt himling. Overflater og

sanitært opplegg er fra 2014. Sluket er fra byggeår. Badet er utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap med en dør, et høyskap med speildør og et overskap med speildører og integrert belysning. Det er også en lysarmatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Det er kobbervannrør i leiligheten. Stoppekran i felles bod.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern. Noe plast avløpsrør.
- Ventilasjon: Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk i leiligheten fra bad og kjøkken via felles ventilasjon i blokka. Anlegget ble oppgradert/fornytt i 2022.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avvik på 18 mm kjøkken.
Avvik på 15 mm soverom.
Avvik på 15 mm stue.

- Våtrom - 5. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Ujevne fuger.

- Våtrom - 5. etasje - Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 5. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke

utført fagmessig.

Fravær av dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt kan innebære usikkerhet om tetthet og fremtidig funksjon.

- Våtrom - 5. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

VIKTIG

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

HVITEVARER

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

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 45 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje:

BRA-i: 32 m² Entré/gang, atue, kjøkken soverom og bad.

BRA-e: 3 m² Bod.

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 1 m² Bod.

5. etasje:

BRA-e: 2 m² Bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LEILIGHET

Boden som er avdelt på innglasset balkong er vurdert som BRA- e, da det er tilgang til denne fra utsiden av selve leiligheten.

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

Kommentar: Det er avdelt bod i enden av innglasset balkong. Boden utgjør ca. 3 m². Det som nå er bad er benevnt som wc på plantegning.

Nyere håndverkstjenester:

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

BOD

Byggetegninger:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 900 000,-

VERDITAKST

Kr 1 850 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene

EIENDOMSSKATT

Kr 2 702,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

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

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 667,- pr. mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Totalbeløp felleskostnader: 3 667,-

- Felleskostnader: 3 288,-
- Tafjord marked: 379,-

Felleskostnadene dekker blant annet personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer (ikke innbo og løsøre), kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, samt andre driftskostnader (vaktmester, renhold etc).

Styret har ikke vedtatt endringer i felleskostnader pr. tid.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 415 348,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 189 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Skatteetatens boligkalkulator har beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:
Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 900 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 47 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 60 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 960 490,- (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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2012/403400-6/200 23.05.2012 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 157
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 706
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 847
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 966
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1595
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1596

2012/403720-1/200 23.05.2012 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

Felles solidarisk ansvar vedr vann- og avløpsledning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1596

2012/1020672-1/200 30.11.2012 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: HELSE MØRE OG ROMSDAL HF

ORG.NR: 997 005 562

Bestemmelse om tilgang til svakstrøm elektroskap i 1. etg.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/1020672-2/200 30.11.2012 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: HELSE MØRE OG ROMSDAL HF

ORG.NR: 997 005 562

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av trekkør m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/1021005-1/200 30.11.2012 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1595 FNR: 0

SNR: 1 - 63

2012/1021005-3/200 30.11.2012 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 157

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av vann- og
avløpsledninger m.v.

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/1021005-4/200 30.11.2012 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 706

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av vann- og
avløpsledninger m.v.

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/1021005-5/200 30.11.2012 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 847

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av vann- og
avløpsledninger m.v.

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/1021005-6/200 30.11.2012 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 966

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av vann- og

avløpsledninger m.v.

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2248237-1/200 15.11.2024 13:10

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 660 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/1016451-1/200 29.11.2012 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 31

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/91

2020/505013-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 1596 FNR: 0 SNR: 31

2024/906882-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 50 BNR: 1596 FNR: 0 SNR: 31

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte
matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2012/1021005-2/200 30.11.2012 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 157

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 706

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 847

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 966 FNR: 0 SNR: 1
- 63

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1734

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1798

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1799

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av vann- og
avløpsledninger m.v.

Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

GRUNNBOKSDATO
27.02.2026

FORSIKRINGSSKAP
Tryg Forsikring

POLISENUMMER
6873270

OM SAMEIET
Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr.
50, bnr. 1596 i Ålesund kommune.

UTDRAG FRA STYRETS ÅRSRAPPORT
Styrets årsrapport
Her under er styrets årsrapport for 2024, skrevet av
nåværende styre.
Ved årsmøte 2024 ble 2 nye styremedlemmer og
varamedlem valgt inn, mens styreleder fortsatte. I
desember
2024 trakk styreleder seg, og medlem ble valgt inn som
styreleder, og varamedlem ble styremedlem på
ekstraordinært årsmøte.

I dag består styret av:
Styreleder: Berglind T. R. Thorisdottir
Styremedlem: Odd Arne Kjørstad
Styremedlem: Karl Johan Bjørkavåg

I løpet av 2024 ble det avholdt 10 ordinære styremøter og 3
ekstraordinære styremøter. I løpet av de 13 møtene ble det
behandlet 37 forskjellige saker.
Oppfølgingssak tak:
Etter bytte av ventilasjonsanlegg ble det oppdaget
lekasjon, som ble tettet og ryddet opp. etterarbeid gjensto i
løpet av 2024, og saken ble avsluttet

Oppfølgingssak Parkering:
Det ble besluttet å endre system fra februar 2024. Saken
ble avsluttet i løpet av 2024

Parkeringsleie eksternt:
Det ble inngått langtidsavtale med Helse Møre og Romsdal
om leie av 10 parkeringsplasser

Reguleringsplan Øvre Geilegrend:
Saken ble fulgt jevnt opp i løpet av 2024. På slutten av året
ble det besluttet å leie inn juridisk bistand for slutføring av
avtale mellom parter. Til informasjon ble avtale signert i
begynnelsen av 2025

Ny dør inngang vest (Nødutgang):
Dør ble byttet, og lås oppgradert til smekklås med pumpe

Utredning av bytte av kjøkkenvindu vestsida:
Saken ble behandlet over flere møter, og forsikringsselskap
kontaktet igjen. Det har blitt hentet inn flere tilbud, men ikke
kommet noe beslutning i saken. Alternativer vurderes

Forvaltningsavtale OBOS:
Styret har reforhandlet avtale med OBOS, til en gunstigere
pris enn tidligere.

Vaktmester:
Vaktmester sa opp sin stilling, og det ble besluttet å
ansette ny vaktmester fra sommer 2024. I mellomtiden ble
det godkjent at styret kunne få timesbetalt på nivå med ny
vaktmester for utføring av nødvendige oppgaver.

Brannrapport:
Det ble hentet inn statusrapporter på brannsikkerhet fra
flere, samt hentet inn flere tilbud for oppgradering av
system. Det ble godkjent avtale med Firesafe, og beboere
kunne beslutte seg til felles brannanlegg for egen regning.
Saken er avsluttet

Vaskerom:
Det har vært flere lekkasjer og flere gjentakende feil på
vaskemaskiner. Det ble besluttet å kjøpe inn 2 nye maskiner,
og de defekte repareres. Det er nå tilgjengelige 2
reservemaskiner i tilfelle feil. Sluk ble skylt ut for å
fikse lekkasjer.

Dugnad:

Det ble kalt inn til dugnad 8. mai, og den gjennomført som planlagt

Røyking i blokken:

Det har kommet gjentatte klager på røyklukt, spesielt fra verandaer. Det er forsøkt identifisert hvilken leiligheter det gjelder, og beboere kontaktet.

Parkering:

Det ble mangel på parkeringsplasser, alle var utleid på et tidspunkt, og 2 stk. som ba om parkeringsplass. Det ble ordnet opp i ved avtale med sykehuset.

Innbrudd:

Det var innbrudd på boder i bomberom sommer 2024. Styret fulgte opp saken mot eiere/beboere og mot relevante etater.

Sikkerhet:

I forbindelse med innbrudd og hendelser i løpet av vår og sommer, ble det avklart at sikkerhet for beboere og andre ikke var på et akseptabelt nivå. Det ble sjekket flere alternativer og hentet inn flere tilbud. Til slutt ble det besluttet å installere videoovervåkning.

Beboeroversikt:

I forbindelse med andre saker ble det avdekket at det ikke finnes en god nok oversikt over beboere på blokken. Flere leiligheter er leid ut, uten at kontaktinformasjon er tilgjengelig for styret, noe som ikke er bra nok ved nødssituasjoner. Skriv ble sendt ut til alle med oppfordring om å sende inn informasjon til styret. Rutine for vedlikehold er ikke utarbeidet.

Inngangsparti:

Inngangsparti fikk seg et ansiktsløft og nye møbler

Internett for sameiet:

Sameiet har ikke hatt egen internett avtale som styret/vaktmester kan koble seg opp mot. Den ble inngått for å koble brannsystem opp mot.

Nye dører:

Det var avdekket 2 ødelagte inngangsdører, som ble bestilt

og montert Vindu på lufteveranda i 8. etasje knuste og ble byttet ut.

Det ble besluttet å betale lønn til arbeidsutvalget for arbeidet de har utført i gjennom årene. det ble besluttet kr. 20.000 til hvert av medlemmene for flere års arbeid. Hvis større saker kommer inn igjen, kan det aktiveres på nytt, og få lønn for ytt arbeid.

I tillegg til informasjon utsendt via Vibbo på enkeltssaker hvis aktuelt, har styret sendt ut 2 nyhetsbrev i løpet av 2024 med informasjon om saker styret arbeidet med.

Hittil i 2025 har styret jobbet med en plan for året samt besluttet:

- Trefelling av trær på vestsiden av blokken (Gjennomført)
- Fikse hull i asfalt utenfor blokken (Gjennomført)- Utbedre bossrom, spesielt med tanke på storm og sikring av bossbøtter (Gjennomført)

Det er ikke besluttet noe større vedlikeholdsarbeid for 2025, og heller spare opp midler for å kunne påta oss større saker senere.

KOMMENTAR FELLESgjELD

Sameiet har pr. tid ingen felles lån.

ANDEL FORMUE

Kr. 16 433,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret har mottatt flere tilbud og anbefalinger om å bytte ut dagens systemnøkler til ytterdører med nymodens brikker. Kostnaden er anslått å være rundt NOK 50.000,-.

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.

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (13 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (266 230,-)

ÅRSREGNSKAPET

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

KOMMENTARER

Driftsinntektene er som budsjettet.
Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere kostnader til blant annet kommunale avgifter og drift og vedlikehold enn budsjettet.

RESULTAT

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

ÅRSKAPITAL

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 601 022.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på kommunale avgifter, forsikring med mer i den grad det foreligger estimer.

FELLESKOSTNADER

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller sameiets vedtekter.

Sameiets styre skal imidlertid underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold i Åsebøen 9. Styret kan likevel etter søknad godkjenne dyrehold, men da utifra spesielle hensyn og med forutsetning at husdyrholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantering også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere

seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

UTDRAG FRA SAMEIETS HUSORDENSREGLER DATERT 14.06.2017

1. Barnevogner, sykler, kasser, innbo, sportsartikler, o.l.

lagres/oppbevares i boenhet, egen bod eller felles sportsbod. Ingen plassering i fellesområder ellers.

2. Parkering av bil på tomt er kun gyldig på anvist plass

med parkeringsbevis. Gjesteparkering på sykehuset sin gjesteparkering.

3. Ved store avfallsmengder, som følge av oppussing, flytting, kassering av møbler, store emballagemengder osv må dette leveres til miljøstasjon. Avfallsbeholderne er dimensjonert for normalt husholdningsavfall.

4. Felles inngangsdør, dør til sportsbod, dører til bod-korridor skal alltid holdes låst.

Vær nøye på hvem man slipper inn. Dersom man ikke kjenner vedkommende bør denne heller ringe på og slippes inn av den man skal besøke.

5. Dører mellom korridor og vaskerom skal ikke være låst. Vaskerommet er rømningsvei mellom korridorene.

6. Vaskerom disponeres pr etasje. Det er opp til den enkelte etasje å organisere bruken av vaskerom i sin etasje. Felles for alle: Ingen maskiner etter kl 22.

7. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 22.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles naboer i god tid på forhånd. Overdreven festing aksepteres ikke.

8. Innendørs røyking ikke tillatt.

9. Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold i Åsebøen

9. Styret kan likevel etter søknad godkjenne dyrehold, men da utifra spesielle hensyn og med forutsetning at husdyrholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det må påregnes dugnad i sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, harvsamarbeid 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. tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

03.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 32 500,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved 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.

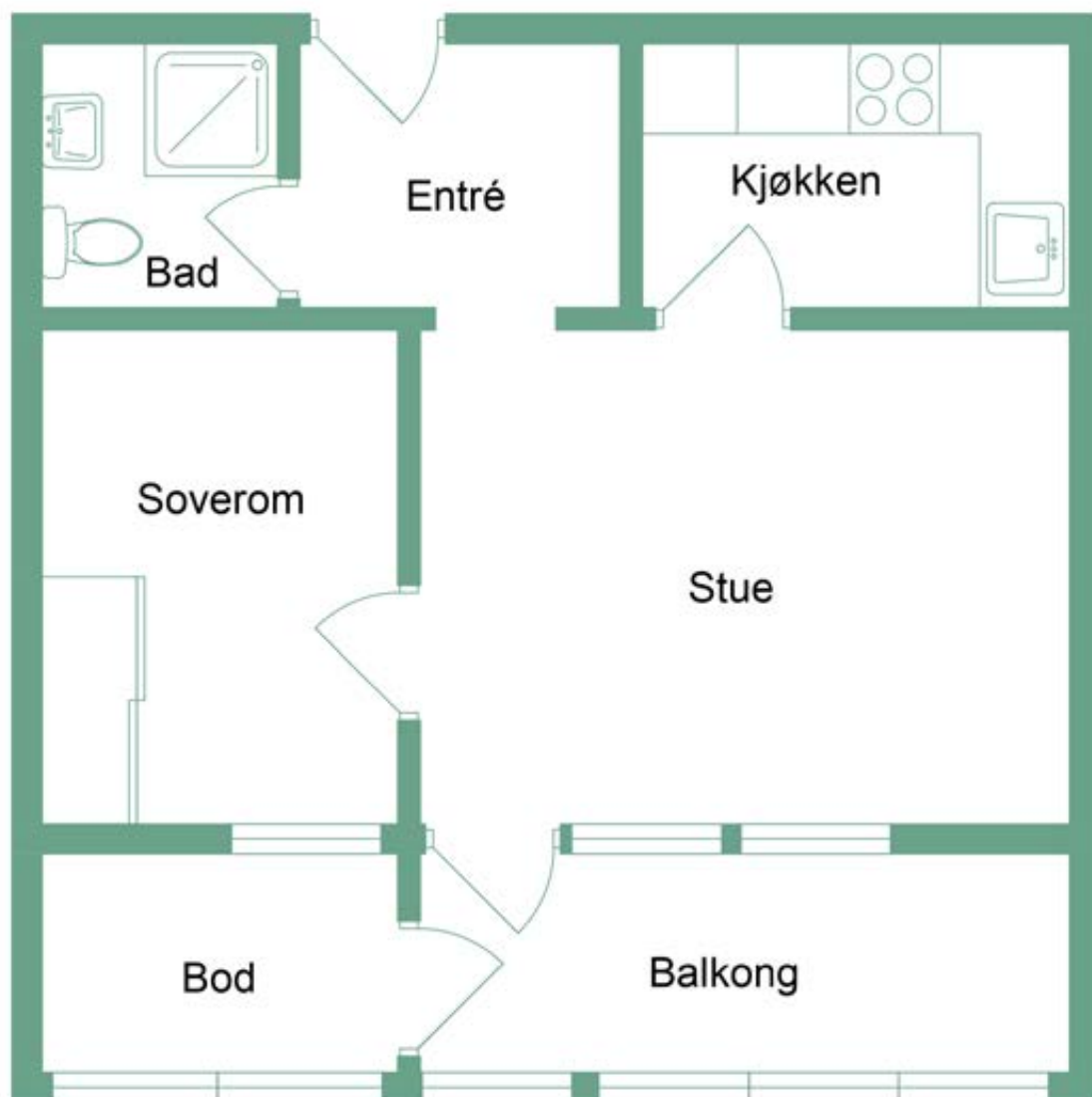
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



Åsebøen 9

notar.no

@notar.no

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.



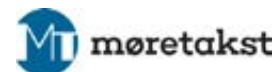
Vedlegg

ÅSEBØEN 9

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Sameiets husordensregler
- Byggemeldte tegninger 1968
- Midlertidig brukstillatelse 1970
- Byggemeldte tegninger fasadeendring/innglassing av balkonger 2015
- Ferdigattest fasadeendring/innglassing av balkonger 2016
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Detaljeregulering
- Dok-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Åsebøen 9, 6017 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 50, bnr. 1596, snr. 31

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

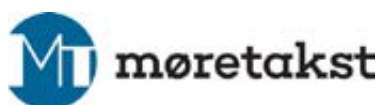
Oppdragsnr.: 18657-1873

Referansenummer: TW7332

Foretak: Sunnmørstakst AS

Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Sunnmørstakst AS

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

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

paul@moretakst.no

Paul Magne Honningdal

Rapportansvarlig

952 08 827



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken er fundamentert med betongsåler. Yttervegger i bærende støpte konstruksjoner. Antas støpt tak-konstruksjon m/papptekking e.l

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer stue nye 2014.

Vindu på soverommet nytt ca.1990.

Brann og lyd - klassifisert ytterdør til leiligheten. Verandadør med trekarm og 2-lags isolerglass til innglasset balkong.

Innglasset balkong har støpt dekke med filttepper og laminatgulv.

Metallplater i himling. Skyvbare vinduer i lakkert aluminium. Totalt areal 9 m2. Innglasset balkong er avdelt med vegg og formpresset dør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med eikeparkett. Veggoverflater med malte flater/mur.

Malte betonghimlinger i leiligheten. Nedsenket malt himling på badet.

Støpt etasjeskiller.

Hvite glatte innerdører.

Skyvedørsgarderobe på soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på gulv og vegger. Dusjkabinett og wc. Servantskap med 1 dør. 1 høyskap med speildør. 1 overskap med speildører og integrert belysning. Lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med laminat hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Tapet på vegg over laminat benkeplate.

Induksjon platetopp. Integrert stekovn og fullintegrert

kjøøl/fryseskap. 1 karusellskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobbervannrør i leiligheten.

Avløpsrør av støpejern.

Naturlig ventilering m/spalteventiler i vinduer. Takventil på badet.

Panelovn stue.

El-skap med automatsikringer (felles tavlerom).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med grøntareal. Asfaltert adkomstvei og parkeringsareal utenfor blokken. Lett

adkomst fra offentlig vei i området. Utsikt mot Borgundfjorden,

Sunnmørsfjellene og Emblemsfjellet fra leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	42 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er avdelt bod i enden av innglasset balkong. Boden utgjør ca 3 m2.

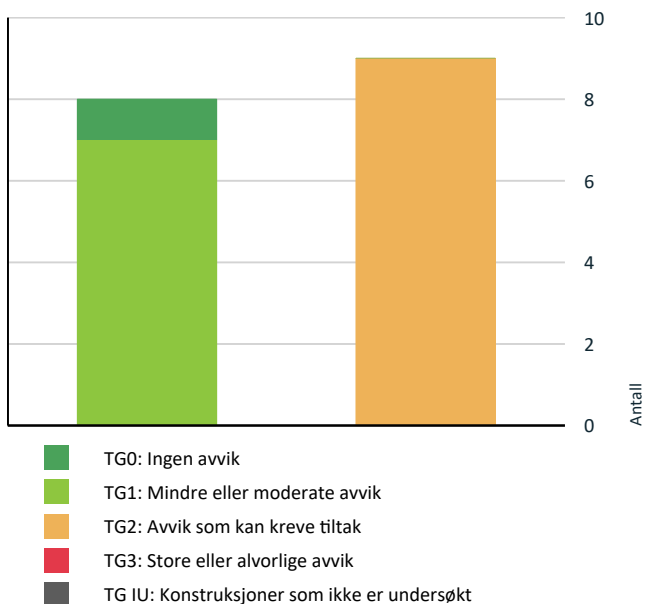
Det som nå er bad er benevnt som wc på plantegning.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

1970

Anvendelse

Selveierleilighet

Standard

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

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Kommentar

Ca. byggeår.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer stue nye 2014. Vindu på soverommet nytt ca.1990.

TG 2 Dører

Brann og lyd - klassifisert ytterdør til leiligheten. Verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass til innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Treg åpne/lukkefunksjon på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hovedytterdør må justeres.



Brann og lyd - klassifisert ytterdør til leiligheten

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong har støpt dekke med filttepper og laminatgulv. Metallplater i himling. Skyvbare vinduer i lakkert aluminium. Totalt areal 9 m2. Innglasset balkong er avdelt med vegg og formpresset dør.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Angående sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med eikeparkett. Veggoverflater med malte flater/mur. Malte betonghimlinger i leiligheten. Nedsenket malt himling på badet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på 18 mm kjøkken.

Avvik på 15 mm soverom.

Avvik på 15 mm stue.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2014. Sluk er fra byggeår.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Nedsenket malt himling.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Ujevne fuger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Positivt med dusjkabinett i rommet, da dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 5 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 8 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
- Skader på dørkarm og terskel
 - Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens med for lite fall til sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er støpejernssluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Fravær av dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt kan innebære usikkerhet om tetthet og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Støpejernssluk fra byggeår.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett og wc. Servantskap med 1 dør. 1 høyskap med speildør. 1 overskap med speildører og integrert belysning. Lysarmatur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Skade på frontdør servantskap.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

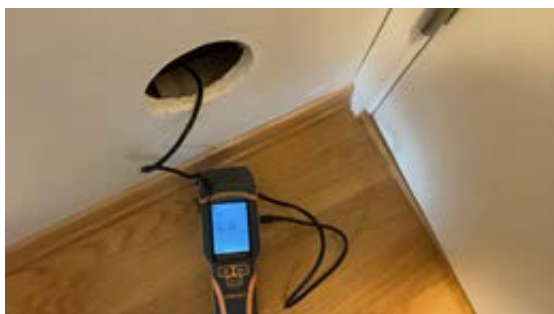
Årstall: 2022

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med laminat hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Tapet på vegg over laminat benkeplate. Induksjon platetopp. Integrert stekovn og fullintegrert kjøl/frysenskap. 1 karusellskap.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobbevannrør i leiligheten. Stoppekran i felles bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Det er kobbevannrør fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Noe plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering m/spalteventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk i leiligheten fra bad og kjøkken. Dette som avtrekk via felles ventilasjon i blokka. Anlegget ble oppgraderet/ fornyet i 2022.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1970

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m²/32 m²

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

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 850 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

1850000

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
Åsebøen 9,6017 ÅLESUND	Åsebøen 9,6017 ÅLESUND	Åsebøen 9,6017 ÅLESUND	Åsebøen 9,6017 ÅLESUND	Åsebøen 9,6017 ÅLESUND	Åsebøen 9,6017 ÅLESUND	Åsebøen 9,6017 ÅLESUND	Åsebøen 9,6017 ÅLESUND
40 m ²	32 m ²	32 m ²	40 m ²	43 m ²	40 m ²	40 m ²	40 m ²
1970	1970	1971	1970	1970	1970	1970	1970
1 sov	1 sov	1 sov	1 sov	1 sov	1 sov	1 sov	1 sov
27-11-2025	25-03-2024	13-08-2023	13-03-2025	30-07-2025	02-10-2023	07-12-2022	23-04-2024
2 190 000	1 790 000	1 800 000	1 990 000	2 300 000	2 100 000	1 990 000	1 990 000
2 330 000	1 800 000	1 775 000	2 220 000	2 250 000	2 050 000	1 900 000	1 900 000
2 330 000	1 800 000	1 775 000	2 220 000	2 250 000	2 050 000	1 900 000	1 900 000
58 250	56 250	55 469	54 146	52 326	51 250	47 500	47 500

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	3 667
-----------------	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 500
--	------------	--------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
--	-----	-----------

Diverse	Kr.	50 000
---------	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
--	-----	---	--------

Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000
--------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 770 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

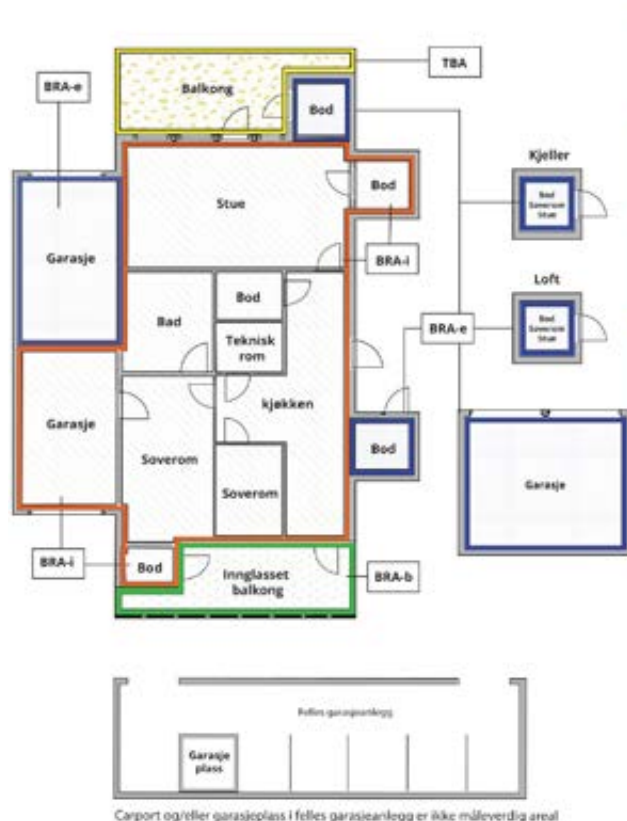
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	32	3	7	42	
SUM	32	3	7		
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden som er avdelt på innglasset balkong er vurdert som BRA- e, da det er tilgang til denne fra utsiden av selve leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avdelt bod i enden av innglasset balkong. Boden utgjør ca 3 m².
Det som nå er bad er benevnt som wc på plantegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		1		1	
5. etasje		2		2	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
5. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Lucas Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	1596		31	4220.74 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Åsebøen 9							
Hjemmelshaver Berg Lucas							
Eierandel 2 / 91							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med sentral beliggenhet i boligblokk på Åse, ca 9 km øst for Ålesund sentrum med butikker, banker, og andre servicetilbud. Til kjøpesentrene på Moaområdet ca 2,5 km . Gangavstand fra eiendommen til Sentralsykehuset, barnehage, barneskole, dagligvareforretning og buss-stopp. Enkel adkomst også til høyskole/teknisk fagskole etc.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal. Asfaltert adkomstvei og parkeringsareal utenfor blokken. Lett adkomst fra offentlig vei i området. Utsikt mot Borgundfjorden, Sunnmørsfjellene og Emblemsfjellet fra leiligheten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.02.1968		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.11.1999		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest fasade- endring	25.04.2016		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Vedtekter	13.03.2019		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0015/26	

Selger 1 navn
Lucas Berg

Gateadresse	
Åsebøen 9	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6017

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalnr.

1015031

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tatt opp 1m2 av gulvet og lagt nytt. To eiere siden la våtromsplater på badet og utbedret fuger.

Arbeid utført av

Malermester Sunde SA

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Har observert et par skjeggkre på badet. Lagt ut feller uten at det ble fanget noen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble i 2023 satt inn nye strømmålere for hver enkelt leilighet i felles teknisk rom.

Arbeid utført av

Linja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

byggeplaner på Øvre Geilegrend

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport ifbm salg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det ble skiftet i 2022 ut ventilasjonsanlegg i blokken og i forbindelse med dette ble det satt inn ny vifte på kjøkkenet i leiligheten. Utført av Caverion.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lucas Berg	8937c113c8c66640a2c1e9 7337781895bddc3101	23.02.2026 15:52:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0015/26

- 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

Åsebøen 9 - Nabolaget Åse - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Ålesund sjukehus	2 min
Totalt 17 ulike linjer	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	23 min

Skoler

Åse skole (1-7 kl.)	11 min
271 elever, 16 klasser	0.9 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.)	18 min
231 elever, 13 klasser	1.5 km
Hatlane skole (1-10 kl.)	5 min
460 elever, 33 klasser	2.5 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	6 min
84 elever, 5 klasser	2.8 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
491 elever, 22 klasser	3.7 km
Spjelkavik videregående skole	7 min
492 elever	3.5 km
Borgund videregående skole	7 min
730 elever, 54 klasser	3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romsdal - Ålesund S...	3 min
--------------------------------------	-------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

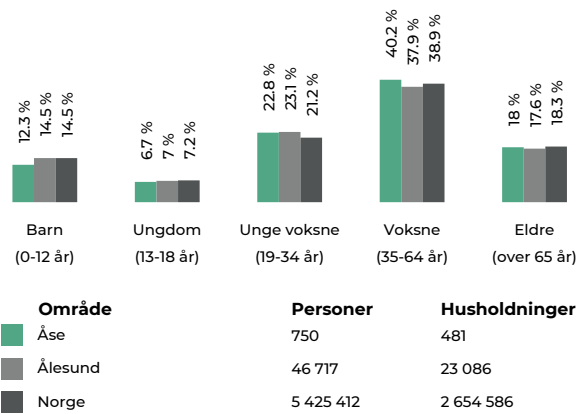
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åse barnehage (0-5 år)	2 min
80 barn	0.2 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år)	3 min
29 barn	0.2 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år)	10 min
62 barn	0.8 km

Dagligvare

Spar Åsetorget	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Meny Lerstad	22 min



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss
- 3. Sykkel

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Støynivået

Lite støynivå 82/100

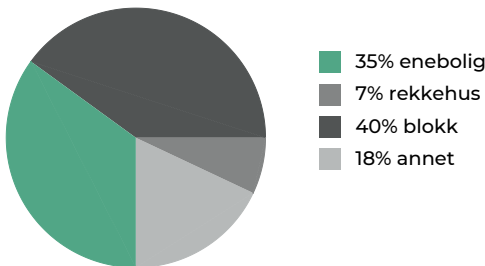
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

Åse skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
Røykeritomta balløkke	17 min	🚶
Ballspill	1.5 km	
Sprek365 Lerstad	20 min	🚶
Moa CrossFit	23 min	🚶

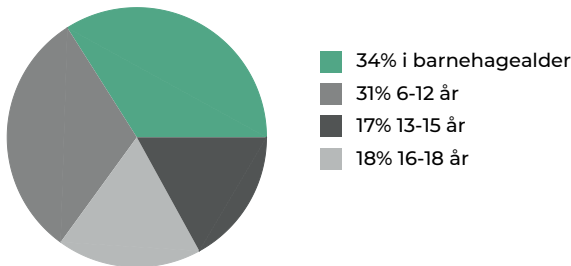
Boligmasse



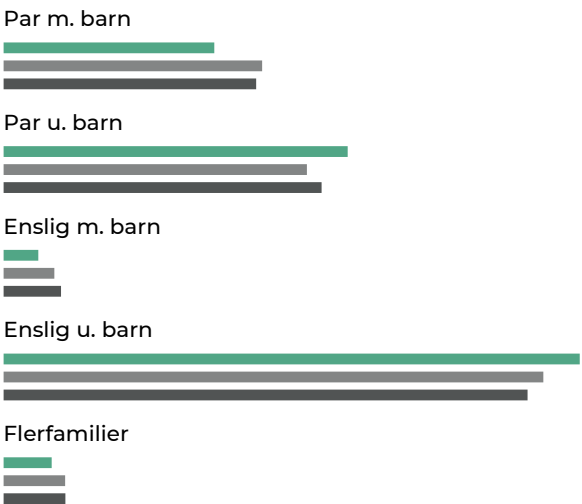
Varer/Tjenester

AMFI Moa	4 min	🚗
Sjukehusapoteket Ålesund	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

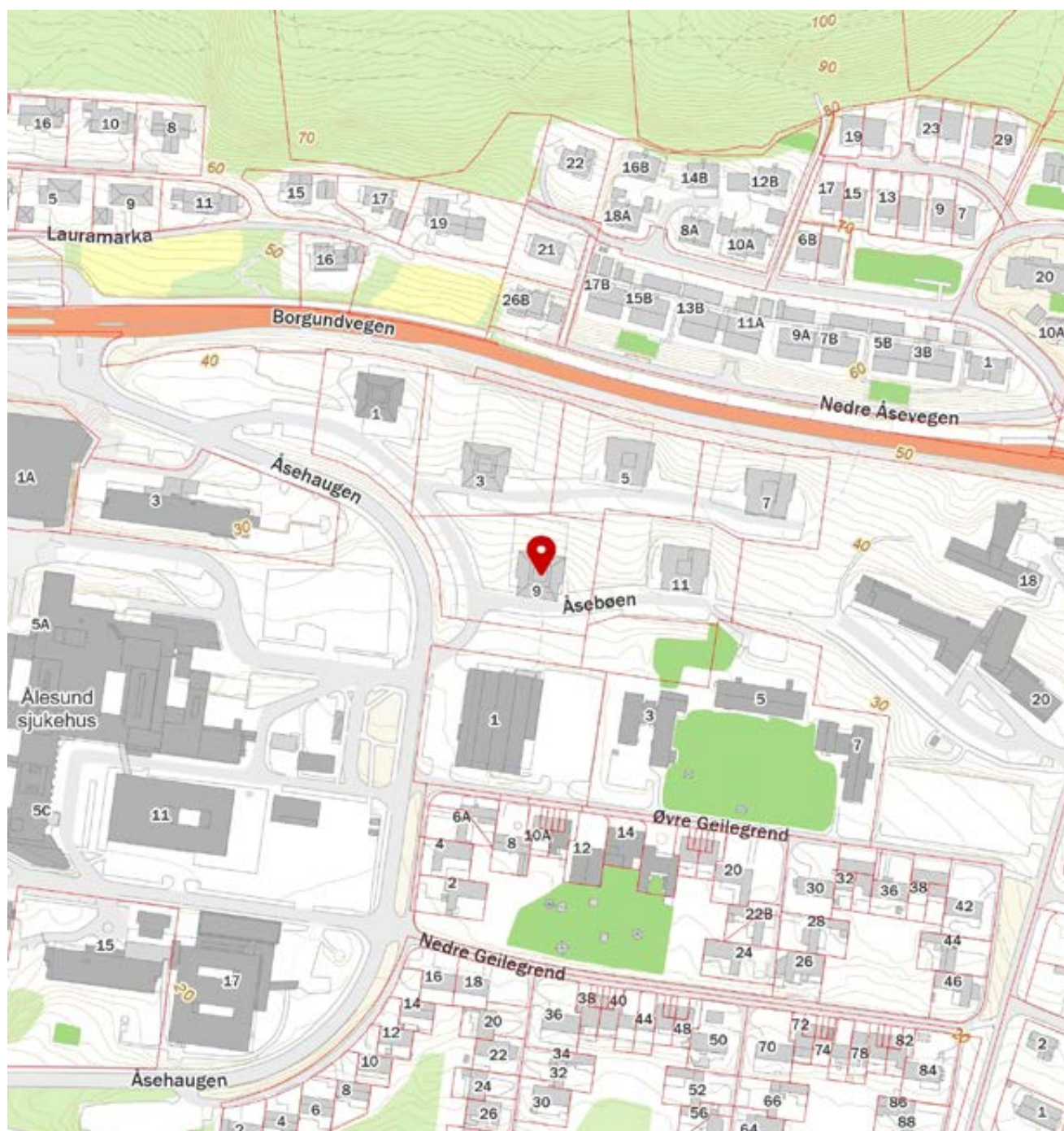
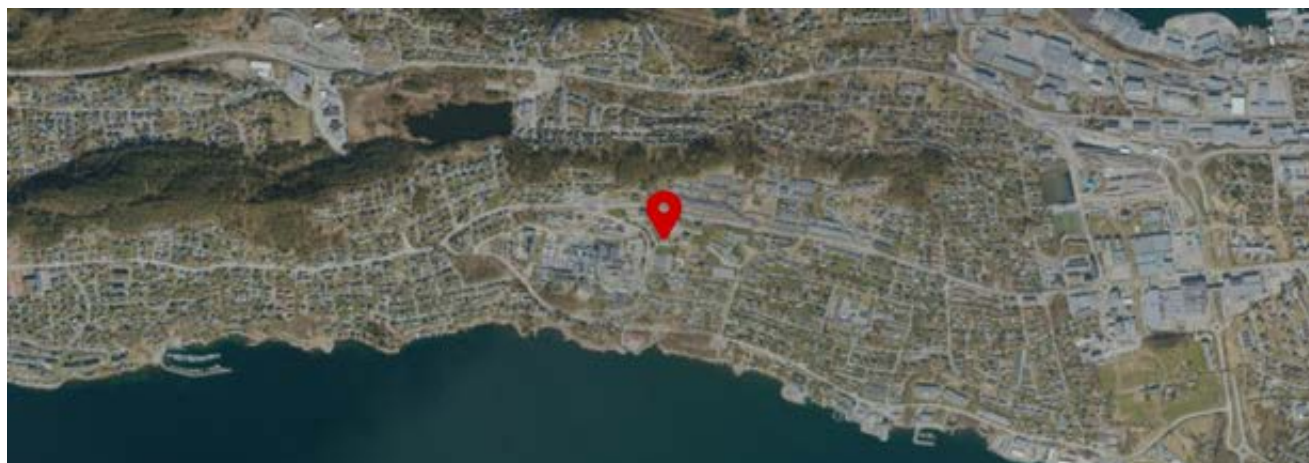


0% 47%

- Åse
- Ålesund
- Norge

Sivilstand

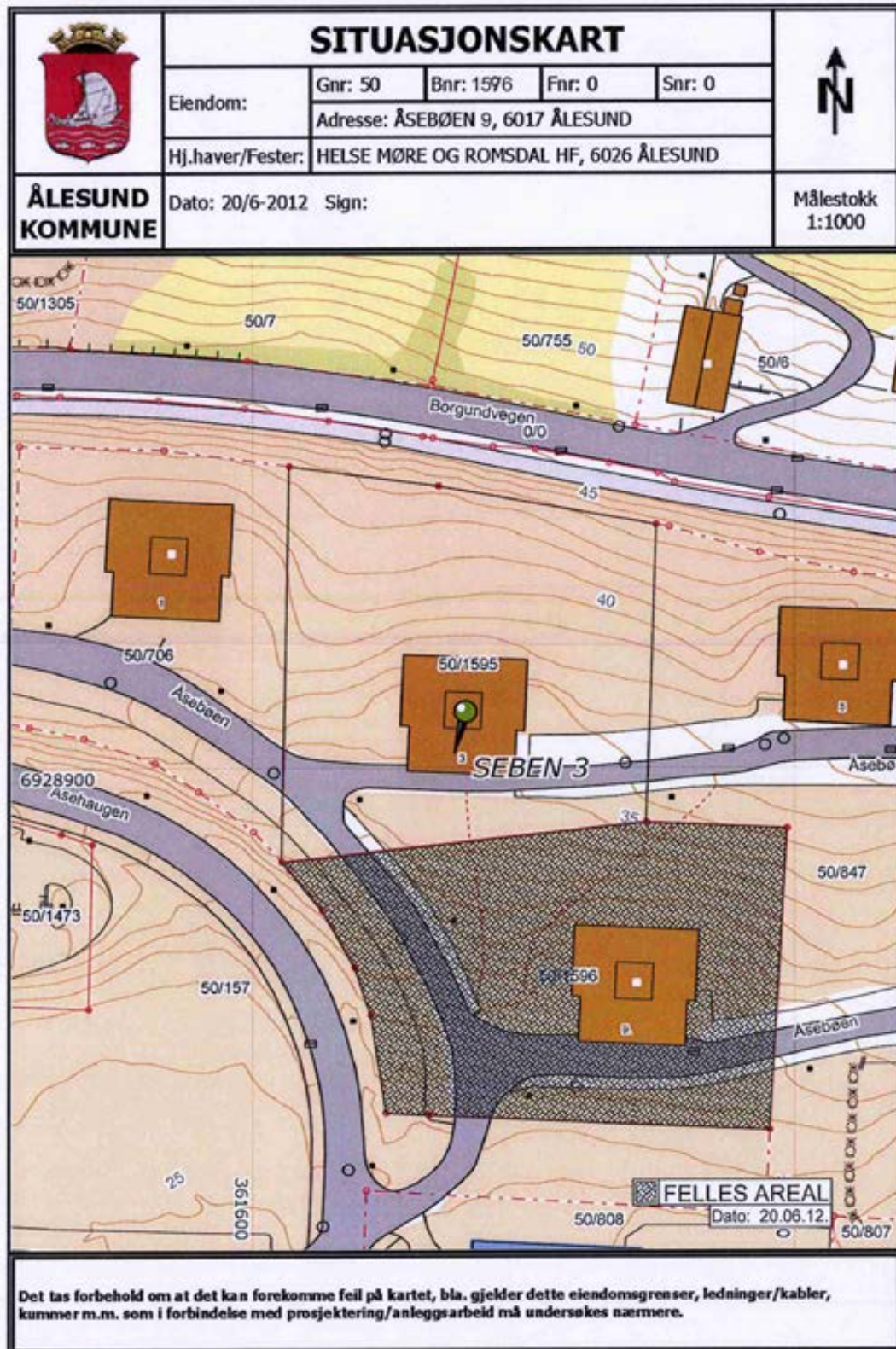
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



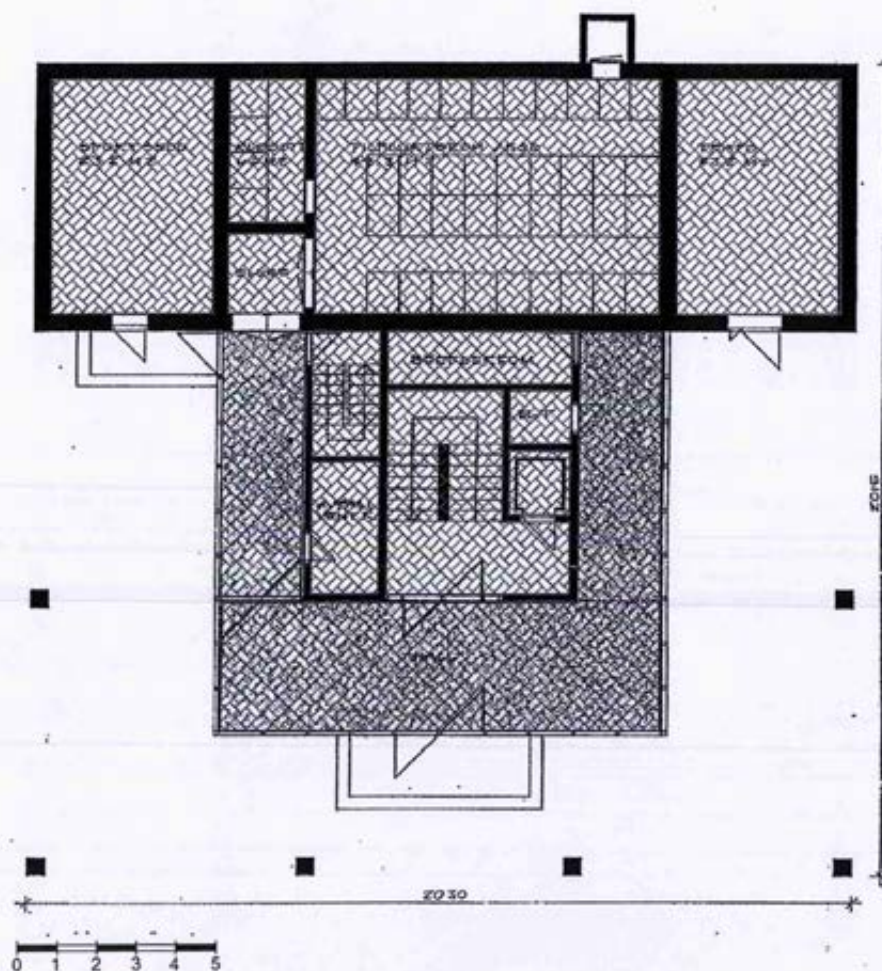
Utskrift

Page 1 of 1

VEDLEGG A-1 (1 av 9)



VEDLEGG A-2 (2 av 9)
BYGGEÅR 1971



 FELLES AREAL

Arealer er basert på
tegningsmaterieill
og kan avvike fra
stedlige forhold

1. ETASJEPLAN

SEKSJONERINGSTEGNINGER

GNR. 50 BNR. 1596

ÅSEBØEN 9

BERGEN 19.06.12.

VEDLEGG A-6 (6 av 9)
BYGGEÅR 1971



0 1 2 3 4 5

	SEKSJON 28
	SEKSJON 27
	SEKSJON 26
	SEKSJON 25
	FELLES AREAL

	SEKSJON 32
	SEKSJON 31
	SEKSJON 30
	SEKSJON 29

Arealer er basert på
tegningsmateriell
og kan avvike fra
stedlige forhold

5. ETASJEPLAN

SEKSJONERINGSTEGNINGER

GNR. 50 BNR. 1596

ÅSEBØEN 9

BERGEN 19.06.12.

VEDTEKTER

for

Sameiet Åsebøen 9 org. nr. 914739985

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 13.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter, fastsatt ved stiftelsen til sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åsebøen 9. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 50, bnr. 1596 i Ålesund kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- 38 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til alle seksjonseiere og leietakere.

(3) Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1 - Sameiebrøk

Seksjon nr:	Etasje:	Eierbrøk:	Seksjons nr:	Etasje:	Eierbrøk:
Seksjon 1	2	1/91	Seksjon 29	5	2/91
Seksjon 2	2	1/91	Seksjon 30	5	2/91
Seksjon 3	2	1/91	Seksjon 31	5	2/91
Seksjon 4	2	2/91	Seksjon 32	5	2/91
Seksjon 5	2	2/91	Seksjon 33	6	1/91
Seksjon 6	2	2/91	Seksjon 34	6	1/91
Seksjon 7	2	2/91	Seksjon 35	6	1/91
Seksjon 8	2	2/91	Seksjon 36	6	2/91
Seksjon 9	3	1/91	Seksjon 37	6	2/91
Seksjon 10	3	1/91	Seksjon 38	6	2/91
Seksjon 11	3	1/91	Seksjon 39	6	2/91
Seksjon 12	3	2/91	Seksjon 40	6	2/91
Seksjon 13	3	2/91	Seksjon 41	7	1/91
Seksjon 14	3	2/91	Seksjon 42	7	1/91
Seksjon 15	3	2/91	Seksjon 43	7	1/91
Seksjon 16	3	2/91	Seksjon 44	7	2/91
Seksjon 17	4	1/91	Seksjon 45	7	2/91
Seksjon 18	4	1/91	Seksjon 46	7	2/91
Seksjon 19	4	1/91	Seksjon 47	7	2/91
Seksjon 20	4	2/91	Seksjon 48	7	2/91
Seksjon 21	4	2/91	Seksjon 49	8	1/91
Seksjon 22	4	2/91	Seksjon 50	8	1/91
Seksjon 23	4	2/91	Seksjon 51	8	1/91
Seksjon 24	4	2/91	Seksjon 52	8	2/91
Seksjon 25	5	1/91	Seksjon 53	8	2/91
Seksjon 26	5	1/91	Seksjon 54	8	2/91
Seksjon 27	5	1/91	Seksjon 55	8	2/91
Seksjon 28	5	2/91	Seksjon 56	8	2/91

Sameiet Åsebøen 9 Husordensregler

1. Barnevogner, sykler, kasser, innbo, sportsartikler, o.l. lagres/oppbevares i boenhet, egen bod eller felles sportsbod. Ingen plassering i fellesområder ellers.
2. Parkering av bil på tomt er kun gyldig på anvist plass med parkeringsbevis. Gjesteparkering på sykehuset sin gjesteparkering.
3. Ved store avfallsmengder, som følge av oppussing, flytting, kassering av møbler, store emballasjemengder osv må dette leveres til miljøstasjon. Avfallsbeholderne er dimensjonert for normalt husholdningsavfall.
4. Felles inngangsdør, dør til sportsbod, dører til bod-korridor skal alltid holdes låst. Vær nøye på hvem man slipper inn. Dersom man ikke kjenner vedkommende bør denne heller ringe på og slippes inn av den man skal besøke.
5. Dører mellom korridor og vaskerom skal ikke være låst. Vaskerommet er rømningsvei mellom korridorene.
6. Vaskerom disponeres pr etasje. Det er opp til den enkelte etasje å organisere bruken av vaskerom i sin etasje. Felles for alle: Ingen maskiner etter kl 22.
7. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 22.00 og kl. **07.00**. Fester skal varsles naboer i god tid på forhånd. Overdreven festing aksepteres ikke.
8. Innendørs røyking ikke tillatt.
9. Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold i Åsebøen 9. Styret kan likevel etter søknad godkjenne dyrehold, men da utifra spesielle hensyn og med forutsetning at husdyrholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

Sist oppdatert 14.06.17

Parkeringsavtale

Mellom Sameiet Åsebøen 9 (utleier) og _____ (leietaker).

Avtalen gjelder parkeringsrett i området Åsebøen 1-11.

Parkeringsbevis må ligge godt synlig ved frontrute, og være gyldig ved godkjent betaling.

Oppsigelse av leieforholdet meldes til parkeringsansvarlig ved Sameiet Åsebøen 9, minimum 2 uker før leieforholdets slutt. Parkeringskort leveres tilbake senest siste avtalte leiedato. Tap av kort skal meldes umiddelbart, og erstatningskort vil bli belastet med kr. 250,-

For beboere i Åsebøen 9 er prisen for parkeringsleie i 2019, kr. 250,- pr mnd. (For kort nr 2, samt andre leietakere, er prisen kr. 500,- pr mnd).

Obos fakturerer et engangsbeløp ved registrering av ny leietaker (telefon: 70161900)

Adresse: _____

Leilighet # _____

E-post: _____

Telefon: _____

Født: _____ (Fylles ut av leietakere)

Parkeringskort # _____ OBOS Objekt # _____

Gyldig fra: _____

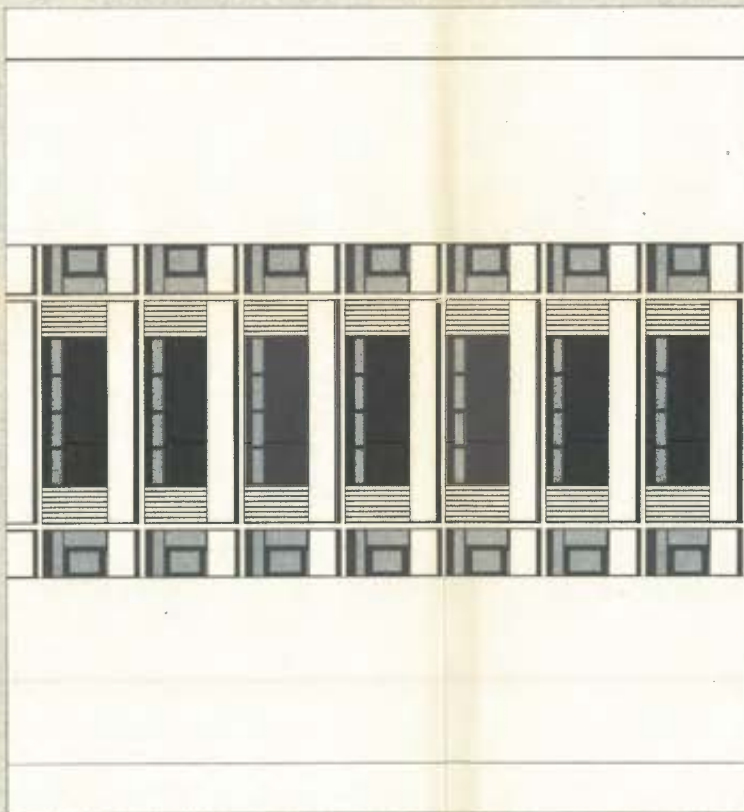
Oppsigelse: _____

Kort levert: _____

For Sameiet Åsebøen 9

Leietaker

Dato: _____



GODKJENT
Ålesund
27/2-68 Sak nr. 435

Chro. G. Gade

TYKESBYRKHUSET I ÅLESUND

PERSONALBOLIGER
BLOKK 2 OG 3
FASADE MOT NORD
MÅL 1/100
ÅLESUND, 28. II 1967
MODTÆT OG SLYNGSTAD
ARKITEKTER MNAL



GODKJENT
Alesund's bygningsråd
29.2.66 Sak nr. 135
Jonas

BYGGERYKKEHUSET I ALESUND
PERSONALBOLIGER
BLOKK 3
KARLSTADEN, NOT ØST
KVALIFIKASJON
AREAL 28.11.1947
KONSTRUKTØR
KONSTRUKTØR KVALIFIKASJON
REV. 17.1.68

9.



GODKJENT
Ålesund, byg. ting
2012-08, Side nr 135

Chimber

FYLKESBYRÅDET | ÅLESUND

BLOKK 2, 3
TILSØG, MØTE
HALL 1, 100
ÅLESUND, 2012
MØTESTAD OG BYGNINGS
ARKITEKTUR, MUNK

11.



GODKJENT
Alesunds bygningst
29.12.68 Sak nr. 135

Handwritten signature

BYGGESAKHUSET I ALESUND
PERSONALBOLIGER
BLOKK 2 OG 3
FASADER, 1. OG 2. VEST
MAAL 1/100
ALESUND 28.11.1967
MØRSTAD OG ØYRSTAD
ARKITEKTER MINAL

04 2 1 04 1 82 203

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Boligstiftelsen for Fylkessjukehuset v/ byggeleder
Per Svein Innselset

Adr.: Tollbugata 8.

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes av brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er
gitt for

Boligblokk III på gnr. 50 bnr. 564-574 på Åse

På følgende betingelser:

1. Skap for brannslanger merkes.
2. Krane for brannslange i sokkeletasje flyttes, den står for nær skapvegg og kan derfor ikke åpnes.

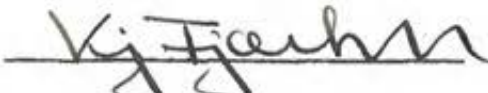
Øvrige resterende arbeider er:

Sjøppelrom tilføres friskluft iht. forskrift, luker i søppelsjakt monteres hvor disse mangler.

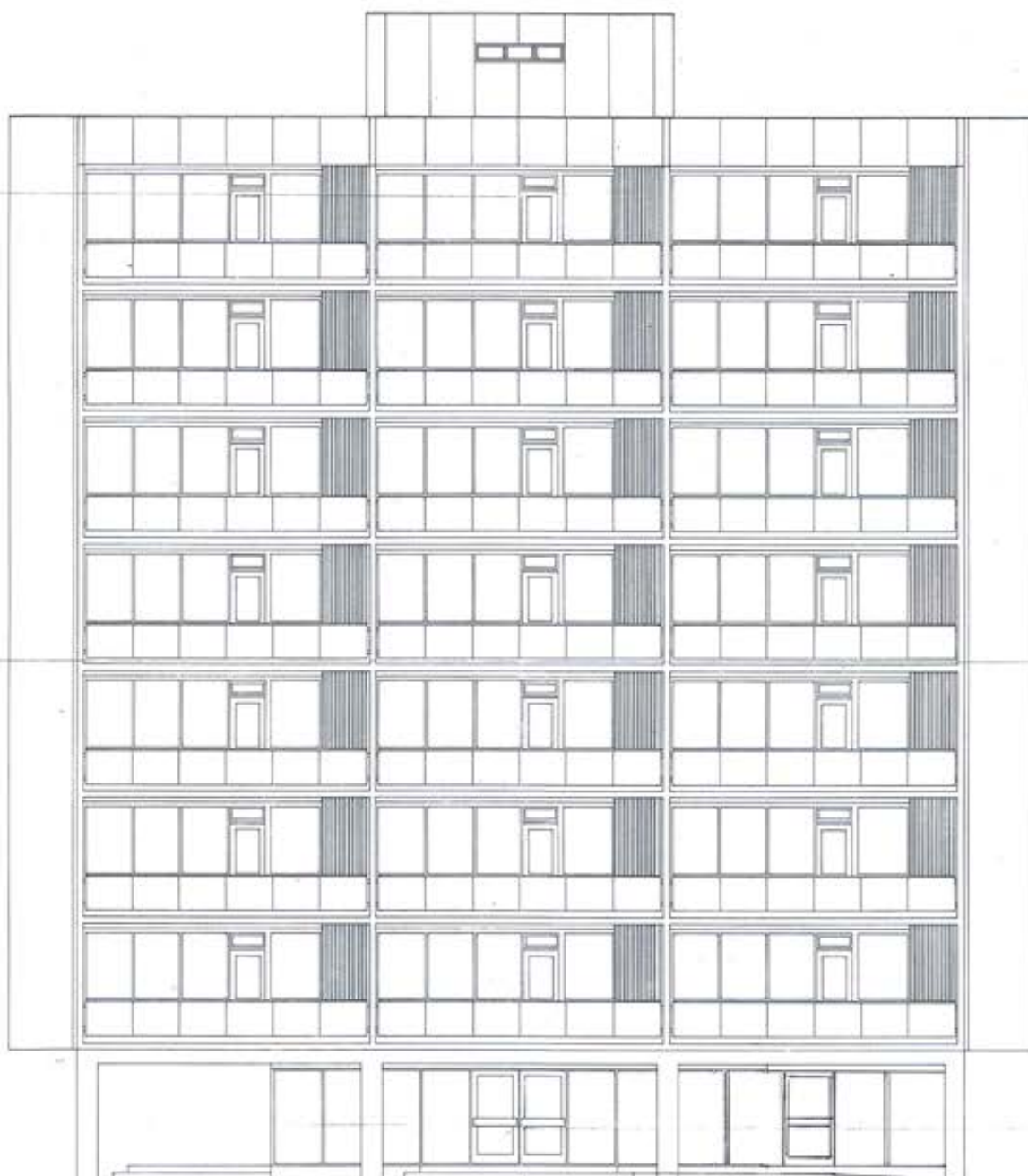
Før ferdigattest kan gis må tilfluktsrommet være ferdig etter sivilforsvarets forskrifter.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: 1-10-1970

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 29-8-70


Kjell Fjærtøft


Dagnar Brække
bygningsskontrollør

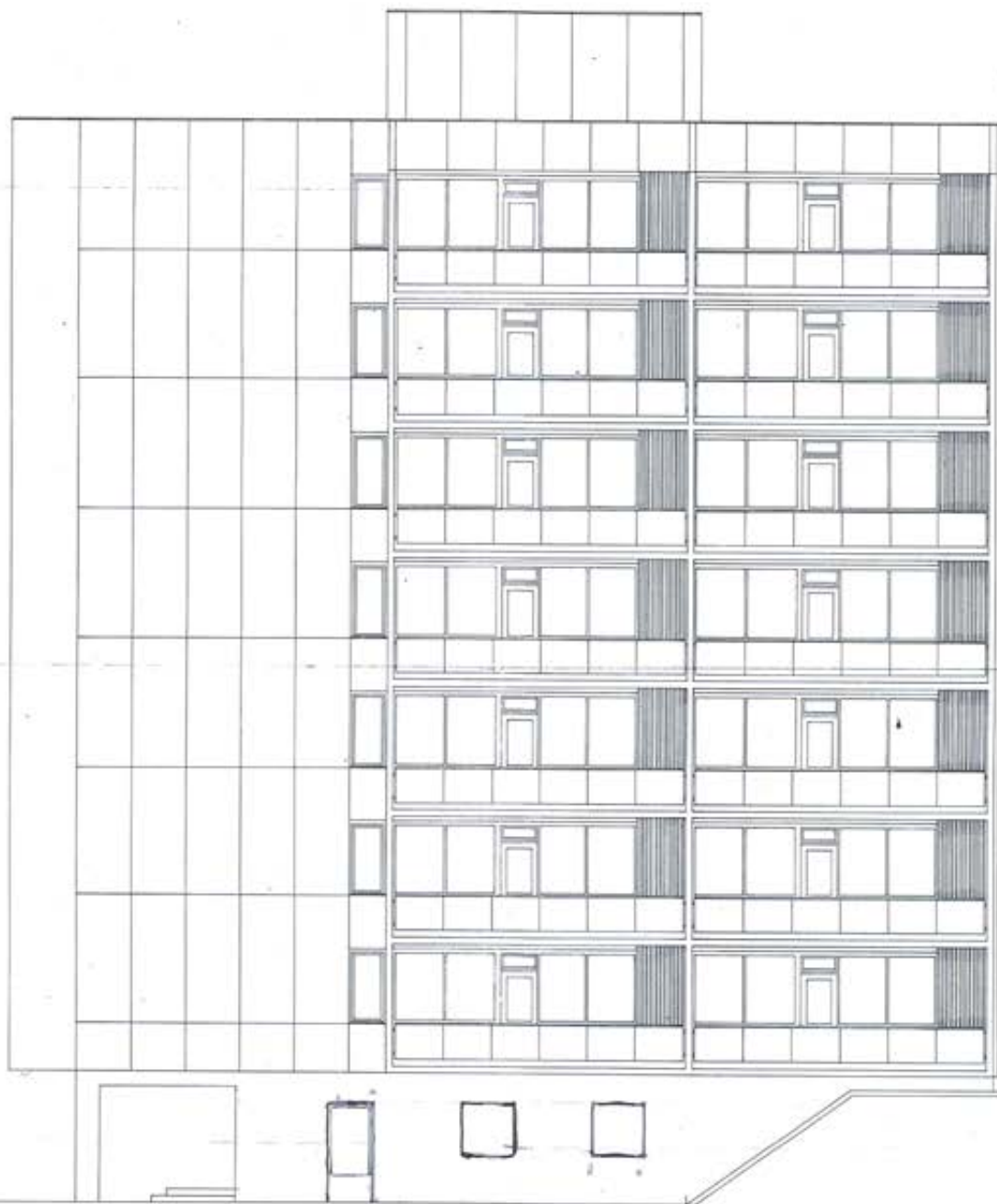


FASADE MOT SYD

BLOKK 2 & 3
07 / 7

ANBUDSTEGNING

FYLKESBYGGERIET I ALSTAD
PERSONALENSEN
FASADE MOT SYD
MÅL 1:500
ALSTAD 20.1.1965-23.1.1965
ARBEID: 20.1.1965-23.1.1965
ARBEID: 20.1.1965-23.1.1965



FASADE MOT ÖST

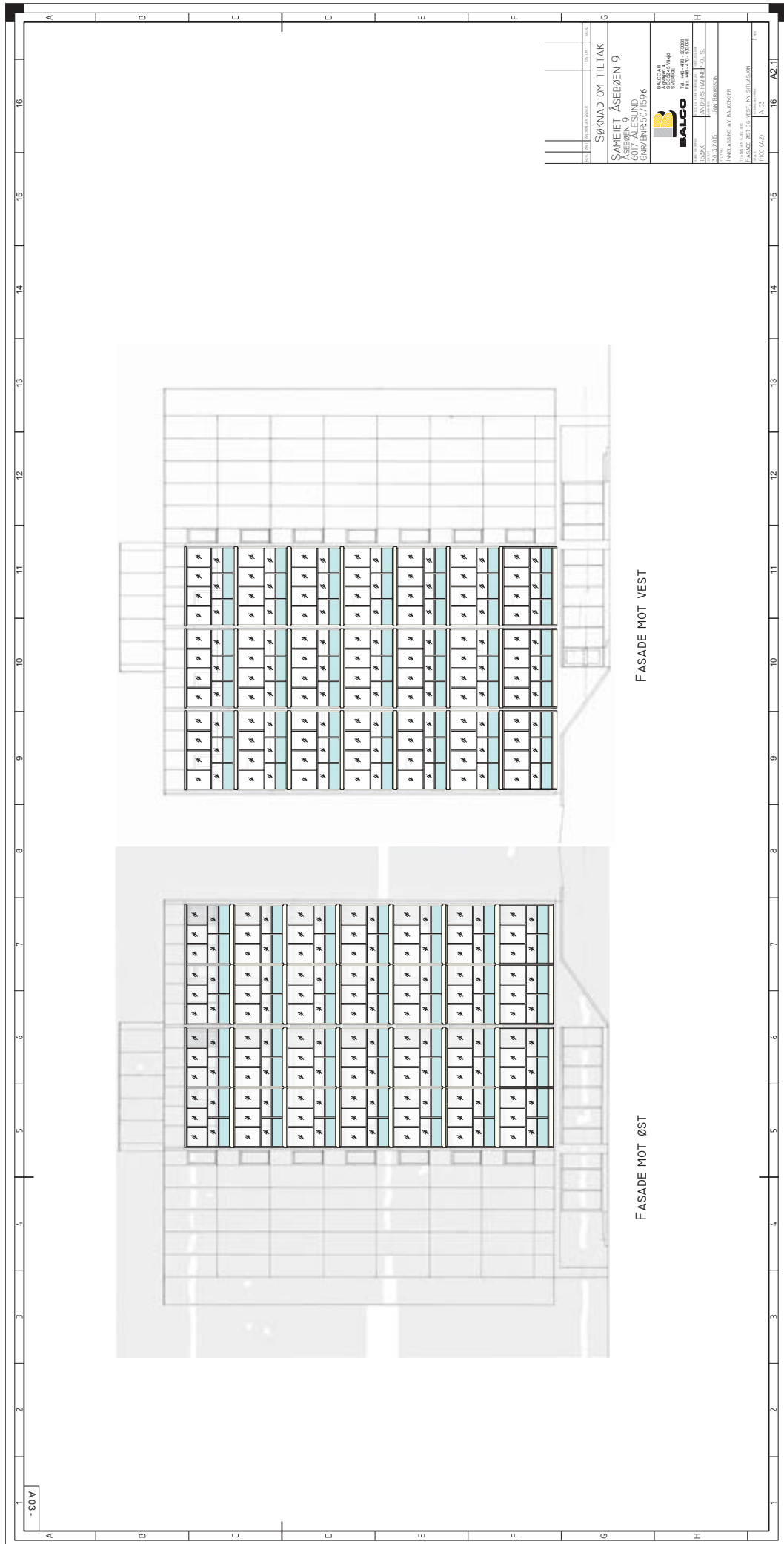
BLOKK 3
07 / 3

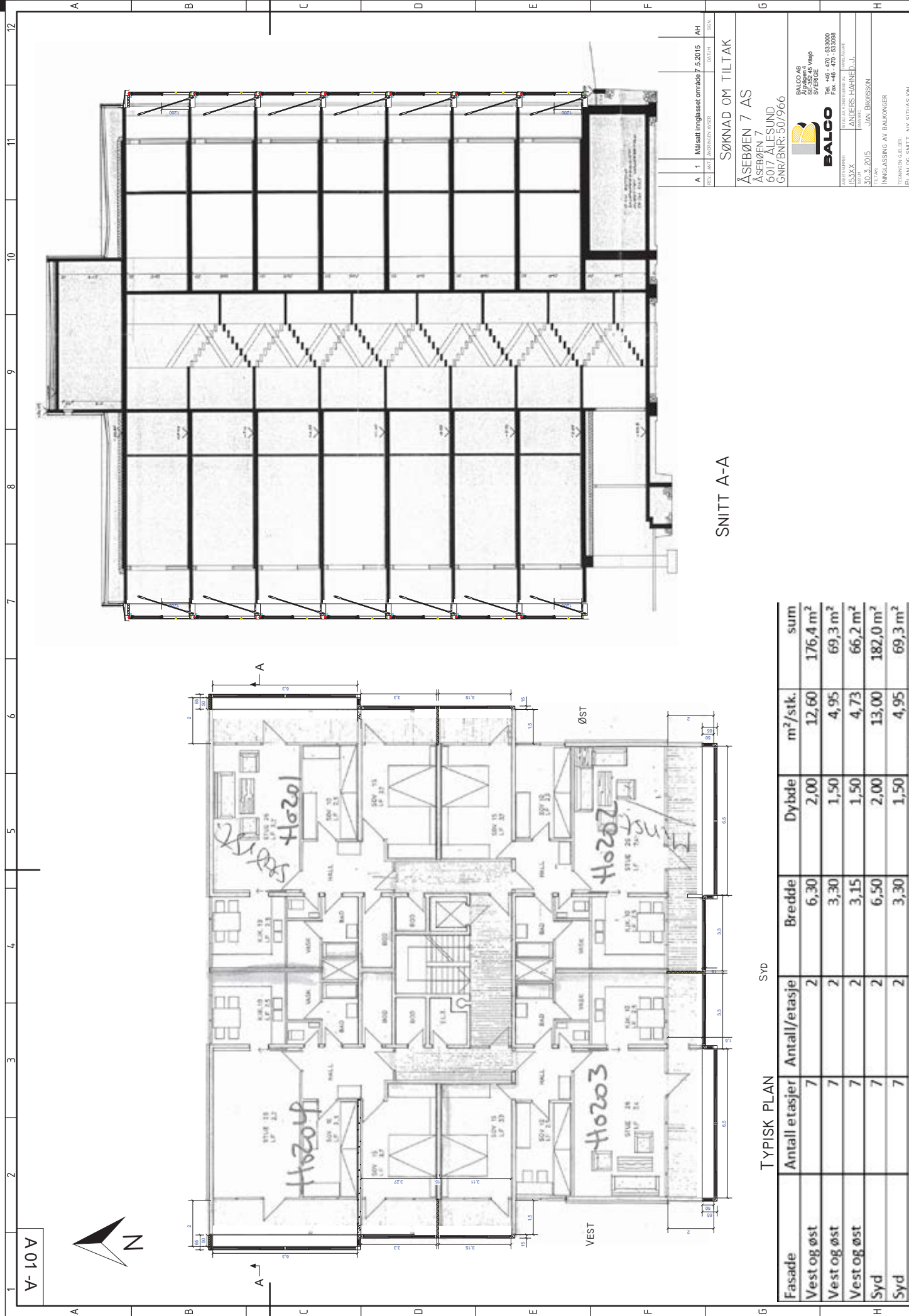
ANBUDSTEGNING

FYLKESDOKKUMENT I ÅLESDUND
PERSONALBOLIG
BLOKK 3
FASADE MOT ÖST
MÅL 1:100
ÅLESDUND 25.5.1998 - 25.5.1998
MÖBLING OCH KLÄNNING
ANBUDSTEGNING

Vedlegg E5







SNITT A-A

SYD

TYPISK PLAN

Fasade	Antall etasjer	Antall/etasje	Bredde	Dybde	m ² /stk.	sum
Vest og øst	7	2	6,30	2,00	12,60	176,4 m ²
Vest og øst	7	2	3,30	1,50	4,95	69,3 m ²
Vest og øst	7	2	3,15	1,50	4,73	66,2 m ²
Syd	7	2	6,50	2,00	13,00	182,0 m ²
Syd	7	2	3,30	1,50	4,95	69,3 m ²

A 1 Målsatt tingsrett område 7.5.2015 AH

REG. ANL. ANDRESEN ANSEER

DATE

SON.

SØKNAD OM TILTAK

ÅSEBØEN 7 AS

ÅSEBØEN 7

6017 ÅLESUND

GNR/BNR: 50/966

BALCO AB

SE-302 45 Vägo

SVENSK

Tel: +46 - 470 - 533000

Fax: +46 - 470 - 533088

www.balco.se

ÅSEBØEN 7 AS

ANDERS HANSEN

30.3.2015

JAN BRØNNEN

INGENIØR AV BALCONGER

TEKNIKKEN GLEDER

PL AN OG SNITT. NY SITUASJON



BALCO AB
c/o Balco AS

1184 OSLO

Saksbehandler
Mari Fylling Christiansen
Tlf 70 16 26 20

Deres ref.

Vår ref.
MAFC/15/3046-9/GBR - 50/1596

Dato:
25.04.2016

GNR. 50 BNR. 1596 - FERDIGATTEST - SAMEIET ÅSEBØEN 9 - ÅSEBØEN 9
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 06	Grunnkrets nr.: 0605
Adresse:	Gnr. 50 Bnr. 1596	
Søknad av:	22.04.2015	
Bygningsnummer:	179003643-2	
Tiltakets art:	Fasadeendring/Innglassing av balkonger	
Tiltakshaver:	SAMEIET ÅSEBØEN 9 c/o Regnskapspartner Bergen AS	
Ansvarlig søker:	BALCO AB	
Byggetillatelse:	04.06.2015, del.sak nr. 446/15	
Igangsettingstillatelse	04.06.2015	

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttrapport for avfall er framlagt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Mari Fylling Christiansen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Ålesund kommune

Kommunedelplan

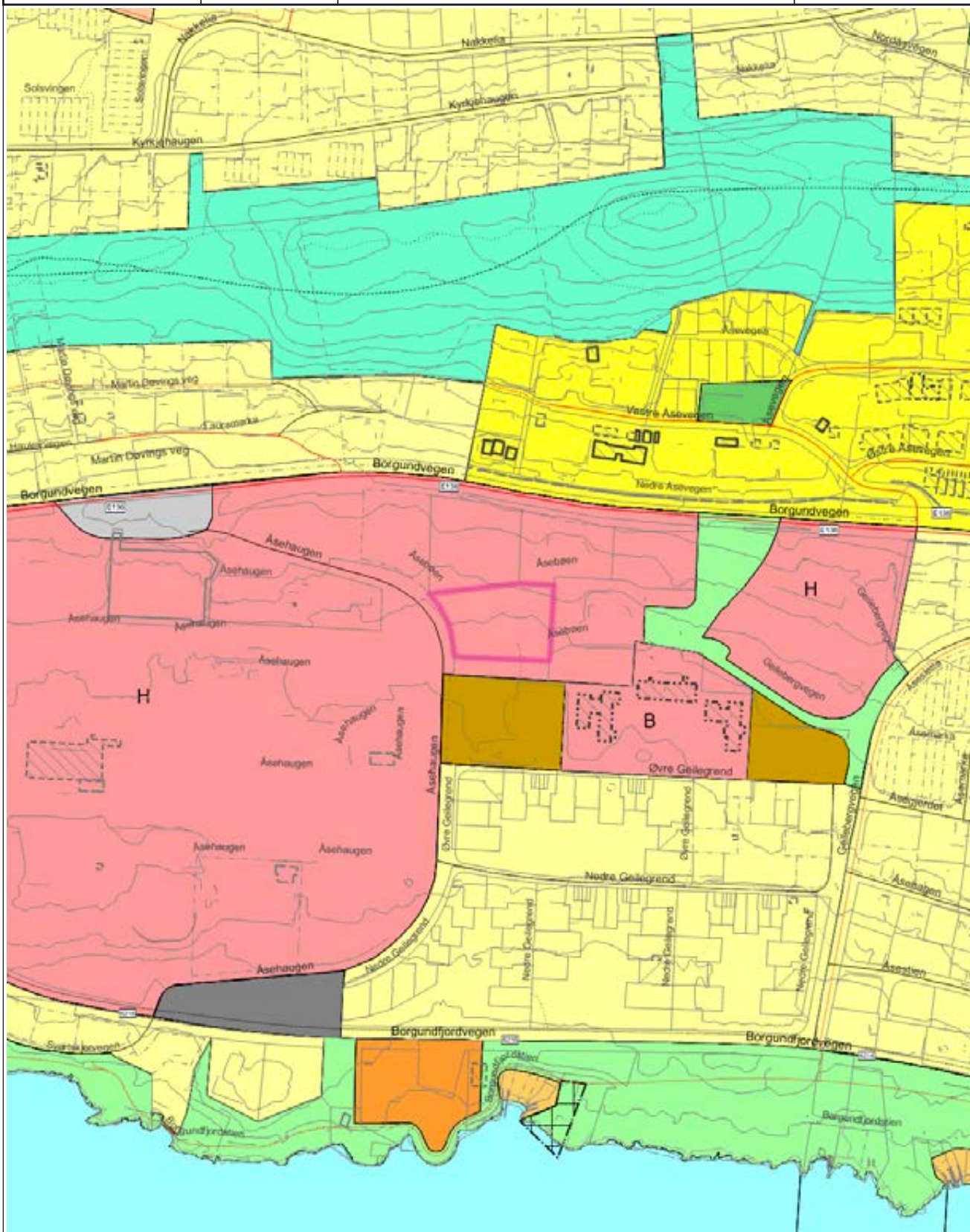
Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 1596 Fnr: 0 Snr: 31

Adresse: Åsebøen 9
6017 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Ruin	Skjerm
Slipp	Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Stikningsberegnet	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingssoner	Båndlegging etter lov om naturvern
Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Sentrumsformål
Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Trase for teknisk infrastruktur	Parkering
Blågrønnstruktur	Friområde	Friområde
Naturområde	Friluftsområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



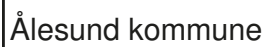
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



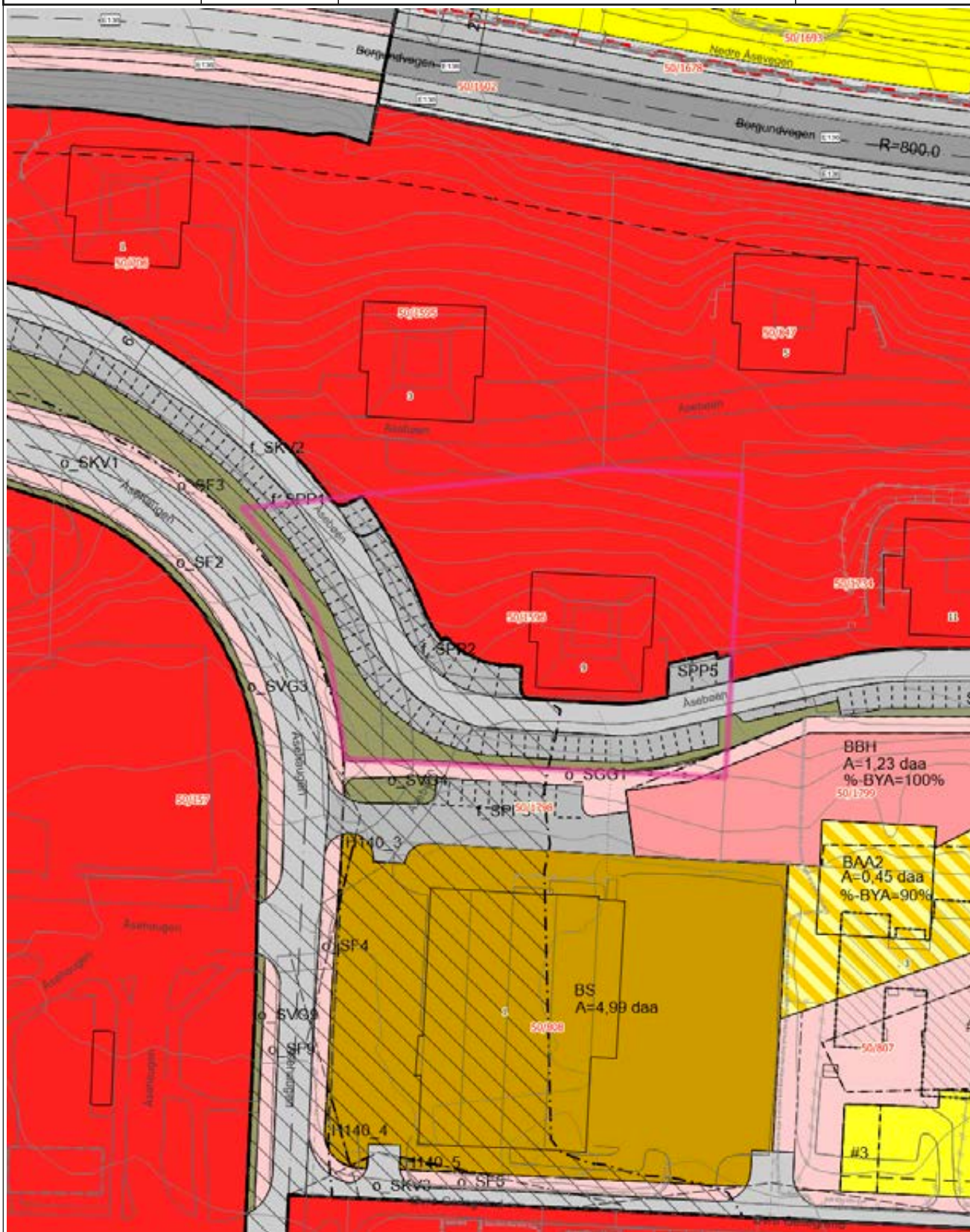
Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1596	Fnr: 0	Snr: 31
----------	---------	-----------	--------	---------

Adresse:	Åsebøen 9 6017 ÅLESUND
----------	---------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
VeggFrittstående	Skjerm	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Skjerm	Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Bygg godkjent revet	Regulert støyskjerm
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Konsentrert småhusbebyggelse
Offentlig bebyggelse	Kjøreveg	Annen veggrunn
Sykkelveg	Gangveg	Felles avkjørsel
RpBestemmelseOmråde	Frisikt	Rød sone iht. T-1442
Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse- blokkbebyggelse	Sentrumsformål
Barnehage	Uteoppholdsareal	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Kjøreveg	Fortau	Torg
Gangveg/gangareal/gågate	Sykkelanlegg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Parkeringsplasser	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Øvre Geilegrend – gbnr. 50/807 m.fl.

DETALJREGULERING

Plan-ID 2023007181



Planbeskrivelse

22.05.2023

Revidert etter offentlig ettersyn, revisjonsdato 13.03.2024

Innhold

1	Sammendrag	4
1.1	Vedtak om offentlig ettersyn 20.06.2023	4
1.2	Endringer av planen etter politisk vedtak om offentlig ettersyn 20.06.2023	5
1.3	Endringer av planen etter gjennomført offentlig ettersyn	6
2	Bakgrunn	8
2.1	Hensikten med planen	8
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	8
2.3	Tidligere vedtak i saken	9
2.4	Utbyggingsavtaler	10
2.5	Krav om konsekvensutredning?	10
3	Planprosessen	10
3.1	Varsel om oppstart	10
3.2	Øvrig medvirkningsprosess	10
4	Planstatus og rammebetingelser	10
4.1	Overordnede planer	10
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	12
4.3	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	13
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	15
5.1	Beliggenhet	15
5.2	Dagens arealbruk	15
5.3	Stedets karakter	20
5.4	Landskap	21
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	21
5.6	Naturverdier	22
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	22
5.8	Landbruk	22
5.9	Trafikkforhold	23
5.10	Barns interesser	27
5.11	Sosial infrastruktur	27
5.12	Universell tilgjengelighet	27
5.13	Teknisk infrastruktur	27
5.14	Grunnforhold	28
5.15	Støyforhold	29
5.16	Luftforurensing	29
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	29
6	Beskrivelse av planforslaget	30
6.1	Trafikale premisser for planforslaget	30
6.2	Planlagt arealbruk	31
6.3	Reguleringsformål	31
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	32
6.5	Arealbruk i ulike vertikalniva	37
6.6	Arealbruk i delområdene	38
6.7	Byggehøyder	47
6.8	Utnyttelsesgrad	48
6.9	Boligmiljø/bokvalitet	48
6.10	Parkering	49
6.11	Tilknytning til infrastruktur	51
6.12	Trafikkløsning	51

6.13 Planlagte offentlige anlegg	54
6.14 Miljøoppfølging	54
6.15 Leke- og uteoppholdsareal	54
6.16 Kollektivtilbud	56
6.1 Sosial infrastruktur	56
6.1 Plan for avfallshenting	56
6.2 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	57
6.3 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	58
6.4 Rekkefølgebestemmelser	59
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	60
7.1 Overordnede planer.....	60
7.2 Landskap	61
7.3 Stedets karakter	62
7.4 Byform og estetikk.....	62
7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	62
7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	62
7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	63
7.8 Uteområder.....	63
7.9 Trafikkforhold.....	63
7.10 Barns interesser	64
7.11 Sosial infrastruktur	65
7.12 Universell tilgjengelighet	65
7.13 Energibehov – energiforbruk	65
7.14 Risiko og sårbarhet - ROS.....	65
7.15 Jordressurser/landbruk	67
7.16 Teknisk infrastruktur.....	67
7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	68
7.18 Konsekvenser for næringsinteresser	68
7.19 Interesse motsetninger.....	68
7.20 Avveining av virkninger	68

1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for en urban knutepunktutvikling på Åse, med leiligheter i kort avstand til et godt kollektivtilbud, attraktive møteplasser og tjenester en trenger i hverdagen. Dette er i tråd med føringer i overordnede planer.

Hovedgrepet i planen er å samle bebyggelsen rundt et sentralt plassert torg øst for dagens Sparbutikk. Nord for torget er det planlagt boligblokker på en lavere sokkel som rommer næringsrelatert virksomhet og ny barnehage. Mot sør ligger lavere leilighetsbygg. I tillegg legges det til rette for store sammenhengende areal for uteopphold og lek, og godt plasserte gangforbindelser.

Planen har høy detaljering i den midtre sonen ved torget. Området med Sparbutikken i vest og det som i dag er sykehusets midlertidige parkeringsplass i øst må detaljreguleres på et senere tidspunkt, når det foreligger konkrete planer om utbygging.

Trafikkøkning kanaliseres inn mot Åsehaugen, mens Geilebergvegen og Øvre Geilegrend får trafikkmengde som i dag. Trafikkbelastning på Åsehaugen og krysset mot Borgundvegen økes, men økningen er vurdert som akseptabel. Det legges opp til omfattende utbygging av fortau og annet gangareal.

Avløpssystemet setter i mange områder begrensninger for ønsket utvikling, men her er det vurdert å ha kapasitet til å håndtere den planlagte utbyggingen. Kravene til skolekapasitet er ikke tilfredsstillt, men målgruppen for boligene vil være godt voksne og eldre personer.

Planområdet er godt skjermet mot vegtrafikkstøy, med unntak av enkelte av de øverste leilighetene i det midtre punkthuset. Området er utsatt for helikopterstøy; en støytype det kan være vanskelig å skjerme uteoppholdsareal og fasader mot.

1.1 Vedtak om offentlig ettersyn 20.06.2023

Et planforslag ble behandlet i Ålesund planutval 20.06.2023, sak 087/23. Det ble fattet slikt vedtak:

«Planutvalet vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å sende forslag til detaljregulering for «Øvre Geilegrend, gbnr. 50/807 m. fl. – detaljregulering» med plankart, bestemmelser og planomtale, datert 22.05.2023 på høring, og legge ut til offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn skal plandokumentene rettes opp i henhold til punkt 1 til 7 i samlet vurdering og konklusjon sist i saksfremstillingen.

Planutvalget ber om at utomhusplanen prioriterer beplantning og grøntareal framfor steinlagde flater. Vi oppfordrer også utbygger til å vurdere mer fremtidsretta løsninger med grønt på taket, i balkonger osv.»

Det er referert til følgende punkter i vedtaket:

Pkt. 1- BHO (Helseforetakets areal) skal gis formålet offentlig eller privat tjenesteyting med underformål helse-/omsorgsinstitusjon. Dette gir korrekt føring til senere detaljregulering av dette området. Dette er i tråd med ønsker fra Helseforetaket.

For å sikre høye ambisjoner, gode intensjoner og krav til høy kvalitet som er vist i illustrasjoner og skisser av prosjektet, ønsker vi å stramme opp planforslaget ytterligere gjennom kart og bestemmelser:

Pkt. 2 - I arbeidet med å sikre ønsket kvalitetsnivå på utomhusarealene, skal det utarbeides forslag til bindende utomhusplan.

Pkt. 3 - I plandokumentene er det gitt at byggegrense for BBB1 følger formålsgrense. Byggegrensen trekkes 3 meter inn fra formålsgrensen, for å få plass til uteareal på bakkenivå, mellom fortau og bebyggelse. Dette er i tråd med viste skisser og illustrasjoner.

Pkt. 4 - Krav til f_BLK (leikeplass): Det står i bestemmelsen at «området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparat, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner.» Begrepet «kan» endres til «skal», og detaljer skal sikres i utomhusplanen.

Pkt. 5 - Det er ikke gitt bestemmelse om skilting tilknyttet næringsvirksomhetene. Pga. nærhet til boliger, så er det ønskelig at skilting utformes med varm belysning, frittstående bokstaver/logo – helst belyst bakfra, at det aksepteres maks ett skilt pr virksomhet og at belysning automatisk dimmes/slås av om natten. Det skal utarbeides egen bestemmelse som ivaretar dette.

Pkt. 6 - Det er stilt krav om aktive og inviterende fasader på næringsdelen i sokkelen ut mot torget f_ST. Siden det er usikkert når BS eventuelt blir regulert og utbygd, så er det ønskelig at sokkelen mot vest (mot BS) også har en aktiv/inviterende fasade, f.eks. gjennom gjennom materialbruk, grønne vekster mv. Dette innarbeides i bestemmelsene.

Pkt. 7 - Fasaden på sokkelen mot torget f_ST er sørvendt og vil kunne få behov for solskjerming. Utvendig solskjerming kan prege fasadenes uttrykk, og det skal stilles krav til utformingene av slike fasadetiltak i bestemmelsene for å sikre de arkitektoniske kvalitetene.

1.2 Endringer av planen etter politisk vedtak om offentlig ettersyn 20.06.2023

Følgende plandokumenter er oppdatert i samsvar med vedtaket og punkt 1-7 over:

- Plankart, ny dato 25.08.23
- Planbestemmelser, ny dato 28.08.23
- Planbeskrivelse, ny dato 25.08.23
- Skisseprosjekt, ny dato 25.08.23

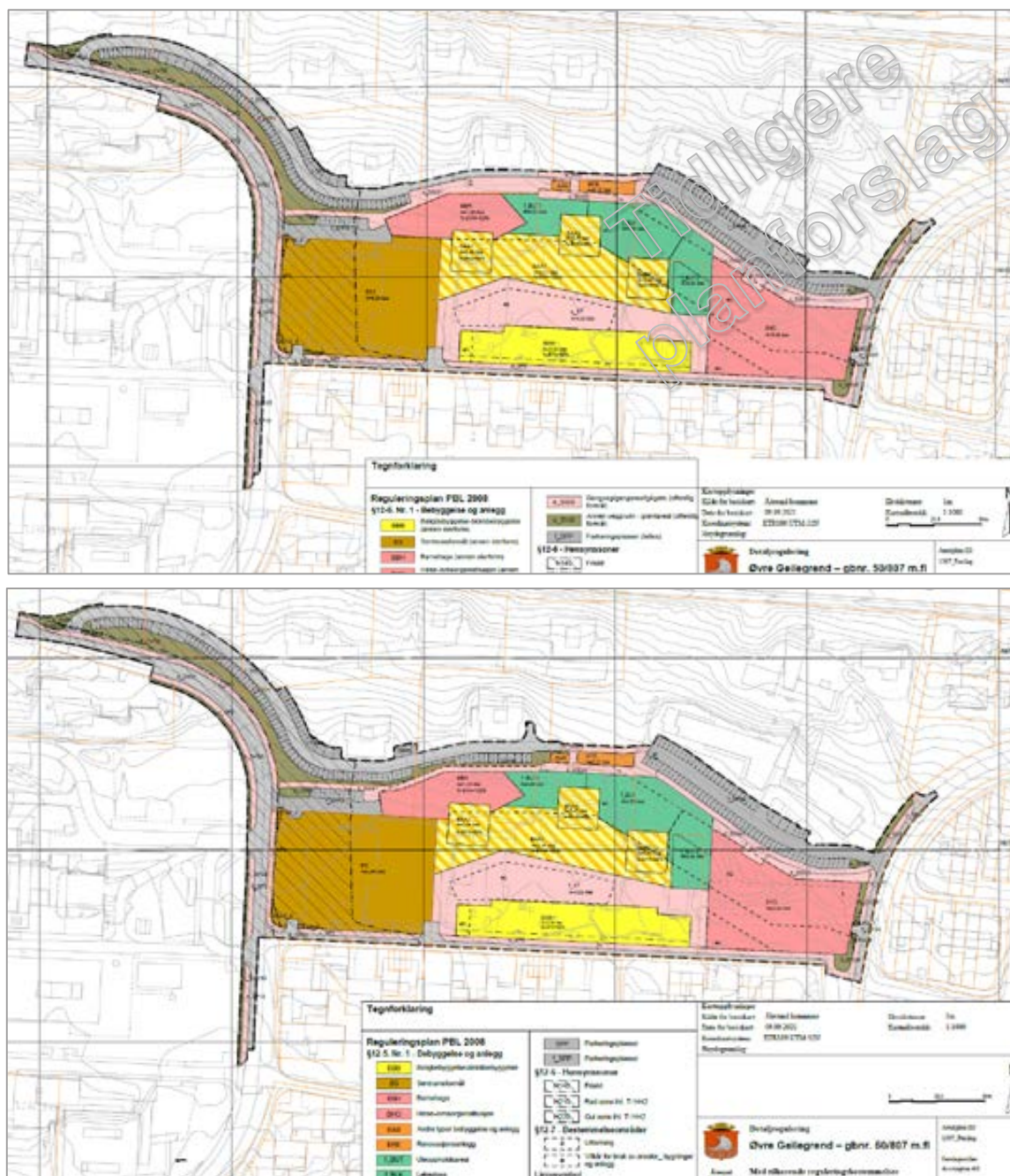
I tillegg er det utarbeidet et nytt plandokument:

- Overordnet utomhusplan, med tekstdel og eksempelbilder, datert 25.08.23

1.3 Endringer av planen etter gjennomført offentlig ettersyn

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.09.-18.10.23. Merknader er behandlet i et eget vedlegg til planen.

Planen er noe omarbeidet etter offentlig ettersyn. Det planlagte bygningskomplekset er trukket noe lenger sør, og det er gjort justeringer som følge av merknader, men hovedtrekkene i planen er beholdt. Figur 1 viser opprinnelig plankart øverst, og revidert plankart under.



Figur 1: Plankart som lå ute til offentlig ettersyn øverst, og justert plankart under.

Endringer i plankartet:

- Det planlagte bygningskomplekset er trukket sørover, slik at det ikke berører eiendommen Åsebøen 11. Tilgrensende gangareal er justert.
- Det er regulert inn snuplass for enden av veg f_SKV2 Åsebøen etter krav fra kommunen.
- Eksisterende parkeringsplasser mot sør i Åsebøen 11 er tatt inn i planen.
- Endring av handicapparkering ved Åsebøen 9.
- BBB1 er justert noe innenfor samme arealstørrelse for å imøtekomme krav til rømningsveg for leiligheter.
- Torg ST og gangveg SGS endret fra offentlig til felles, begge med allmenn tilgjengelighet.
- Omriss av dagens parkeringsplass på BHO er lagt inn i planen med juridisk linje «bebyggelse som forutsettes fjernet».
- Bestemmelsesområde #6 om beplantningssone mellom BBB1 og fortau er lagt til.

Endringer i bestemmelsene:

- Supplerende krav til beplantning i uteoppholdsareal § 3.2.
- Krav om løsninger for lokal overvannshåndtering i utomhusplan § 3.3.
- Justerte bestemmelser for støy i § 3.9.
- Prinsippløsninger for overvann i VA-rammeplan gjort retningsgivende i § 3.7.
- Tidligere forslag om gjennomkjøring på gangveg SGS for varelevering tas ut av planen.
- BBB1 § 4.1: Balkonger kan krage 2 m ut over regulert byggegrense. Åpning for terrengmur mellom BBB1 og tilgrensende fortau.
- Bestemmelsesområde #6 om beplantningssone mellom BBB1 og fortau er lagt til.
- Åpning for felles varelevering med område BS1 i vestre del av torget, og krav om skilting av varelevering i § 5.5.
- Vektlegging av tiltak for økt sikkerhet på parkeringsplass f_SPP3 (for eksempel belysning, rumlefelt).
- Rekkefølgekrav for breddeutviding av kjørbare gangvegvSGS og opparbeiding av avkjørsel til f_SVK2 fra o_SVK1 Åsehaugen i § 8.

Videre er vedlegg 1 Trafikkanalyse oppdatert.

2 Bakgrunn

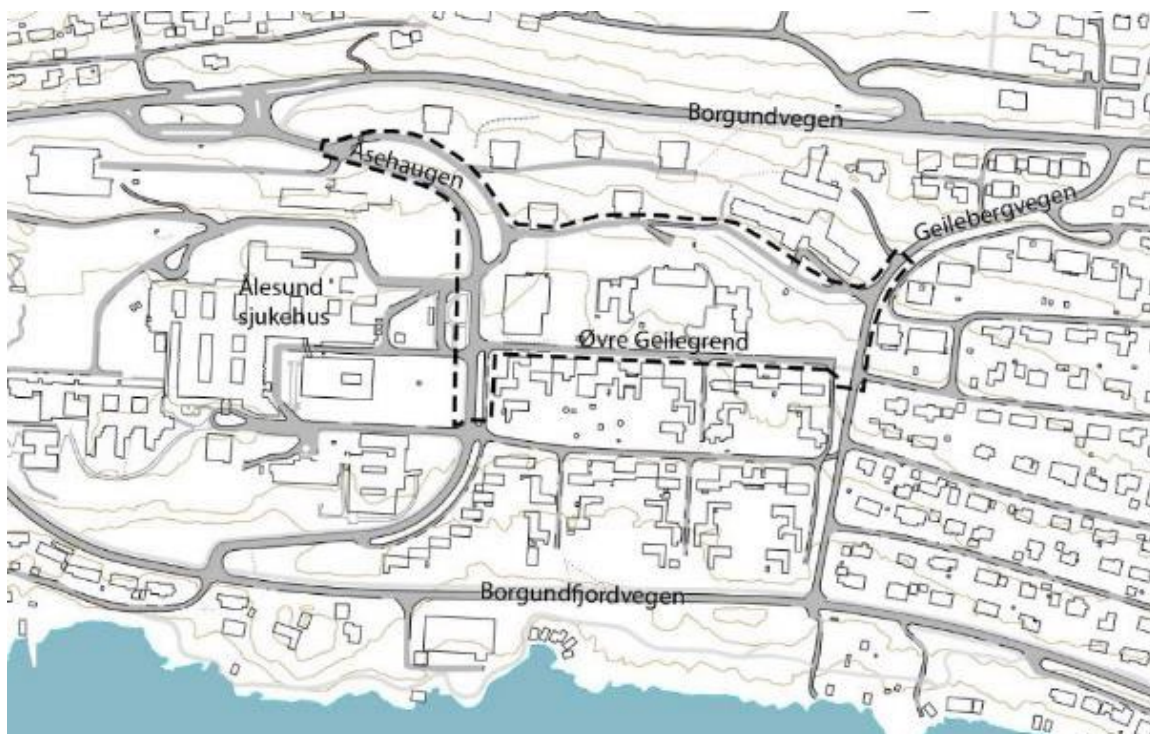
2.1 Hensikten med planen

Hensikten med dette planarbeidet er å få utarbeidet et formelt plangrunnlag for å utvikle Åse Torg til et fortettet knutepunktsenter, i tråd med bestemmelsene om urban fortetting i kommunedelplan for Ålesund. I planforslaget er det lagt vekt på å tilrettelegge for høy arealutnyttelse, samtidig som det utvikles og forsterkes godt plasserte gangforbindelser og attraktive uteoppholdsareal.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Accrington AS. Norconsult AS er plankonsulent, og Bo arkitekter AS har utarbeidet skisseprosjekt som grunnlag for reguleringsplanen.

Planområdet ligger på Åse sør for Borgundvegen, med grense mot sykehusområdet i vest. De eksisterende sykehusblokkene danner grense mot nord. Mot sør er planen avgrenset av boligkatten Øvre Geilegrend, og mot øst av samlevegen Geilebergvegen.



Figur 2: Avgrensning av planområdet.

Mesteparten av planområdet fordeler seg på tre grunneiere; forslagsstiller Accrington AS, Åsetorget ANS, som eier dagens næringseiendom med bla dagligvare, og Helse Møre og Romsdal. I tillegg omfatter planområdet deler av tomtearealet til to eksisterende blokker i nord; Åsehaugen 9 og 11. Åsehaugen 9 er et boligsameie med mange hjemmelshavere, mens Åsehaugen 11 har blitt solgt fra Helse Møre og Romsdal til Rambolt Eiendom AS.

Eierforholdene oppsummert i tabellen under.

Gnr/bnr	Eier	Areal innenfor planen (daa)	Kommentar
50/807	Accrington AS	10,69	Forslagsstiller
50/157	Helse Møre og Romsdal	16,15	Omfatter bla eksisterende parkering til BUP
50/847		1,77	Ubebygde eiendom
50/808	Åsetorget ANS	5,70	Næringseiendom med dagligvare mm
50/1596	Sameie, mange eiere	1,85	Åsebøen 9
50/1734	Rambolt Eiendom AS	0,84	Åsebøen 11
Sum		37,0	

Tabell 1: Eierforhold innenfor planområdet.



Figur 3: Illustrasjon av eiendomsforhold. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planområdet inngår i knutepunktsenteret på Åse, i henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016-2028. Bestemmelsene til kommunedelplanen stiller her krav om områderegulering før utbygging.

8. juni 2021 fattet planutvalget i Ålesund vedtak om at dette kravet frafalles, og at planarbeidet ønskes gjennomført som detaljregulering. Begrunnelsen var at kollektivknutepunktet ved Borgundvegen allerede er regulert, og at man vurderer situasjonen slik at Helse Møre og Romsdal Helseforetak ikke har behov for å detaljregulere sitt areal.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler så langt i planprosessen.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Ålesund kommune har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, da planen i all hovedsak blir utarbeidet i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

Konsekvensutredningen som ble utarbeidet i forbindelse med kommunedelplanen peker på at støy fra helikopter, kryssløsning mot Borgundvegen, gangakser gjennom området og skolekapasitet må utredes nærmere på reguleringsplannivå.

3 Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte for reguleringsplanarbeidet mellom forslagsstiller og Ålesund kommune 28. januar 2021.

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble varslet 16.09.2021 i Sunnmørsposten og på Ålesund kommunes nettside. Myndigheter, lag og foreninger, grunneiere og andre berørte parter ble varslet med brev via Altinn, brevpost eller e-post. Frist for å komme med innspill var 15. oktober 2021. Det kom inn 15 innspill, som er kort oppsummert og kommentert i kapittel 8. Innspillene i sin helhet er tilgjengelig i vedlegg 6.

3.2 Øvrig medvirkningsprosess

Tidlig i planleggingsprosessen ble det avholdt en heldags workshop med de store grunneierne innenfor planområdet; Accrington AS, Helse Møre og Romsdal og Åsetorget ANS. Hensikten var å diskutere løsninger for en helhetlig utvikling av arealet som er satt av til knutepunkt-senter i kommuneplanens arealdel.

Det har videre blitt avholdt møter med Helse Møre og Romsdal, Åsetorget ANS, Rambolt Eiendom AS (eier av Åsebøen 11) og sameiet Åsebøen 9 underveis i planprosessen.

Det er tidligere utført barnetråkkregistreringer i området. Disse har blitt lagt til grunn for planarbeidet.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Kommuneplanens samfunnsdel og PAKT

I kommuneplanens samfunnsdel (2021) er det vedtatt fire overordnede strategier for kommunen: Folkehelsestrategi, næringsstrategi, strategi for tjenesteutvikling og nyskaping og grønn strategi: Disse konkretiserer hvordan Ålesund kommune skal jobbe for å nå målene i samfunnsdelen og FNs bærekraftsmål, og utgjør sentrale styringsdokumenter i kommunestyreperioden.

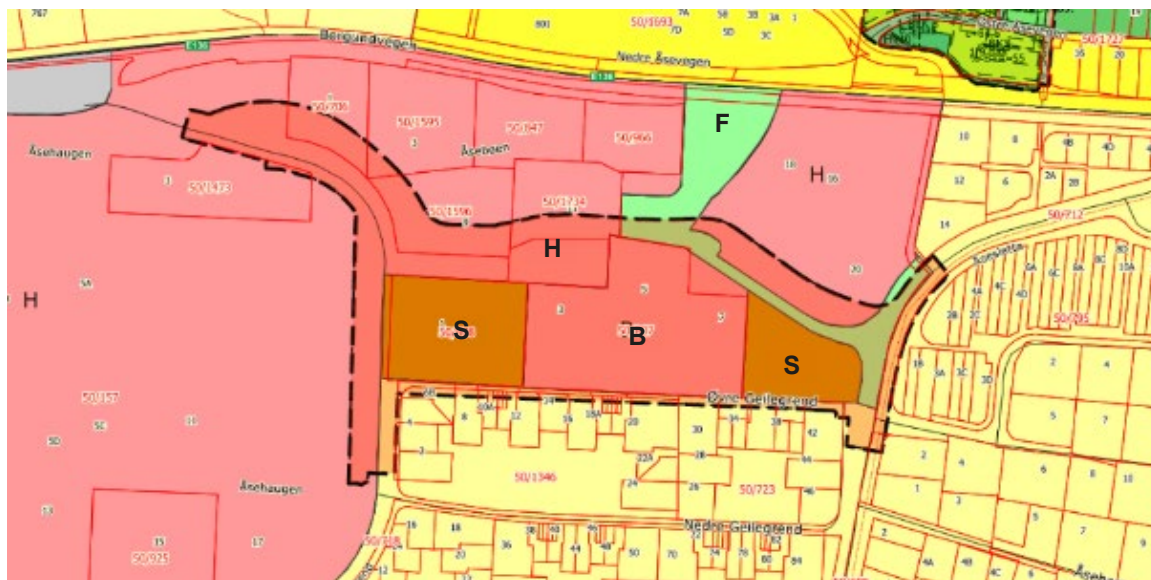
PAKT - plan for areal, klima og transport i Ålesundregionen (2022) er utarbeidet som en delplan etter samfunnsdelen, og vedtatt som en interkommunal plan for Ålesund, Sula og Giske. PAKT er også vedtatt i Møre og Romsdal fylkeskommune som regional plan.

Et sentralt plangrep i PAKT er å samle vekst og tjenestetilbud i utvalgte senterområder, der en kan få korte avstander til det en trenger i hverdagen. Her skal det være enkelt å gå og sykle, og det skal legges til rette for møteplasser, liv og aktivitet. Åse inngår som et slikt senterområde i PAKT.

4.1.2 Kommunedelplan for Ålesund (2017)

Kommunedelplanen tilsvarer kommuneplanens arealdel. Her er planområdet avsatt til sentrumsformål (brun farge – S), offentlig eller privat tjenesteyting med underformål helse (rosa farge - H) og barnehage (rosa farge - B), samt friområde (grønn farge - F).

Åse/sykehusområdet er i kommunedelplanen definert som knutepunktsenter; et viktig kommunikasjonspunkt mellom hovedsentrene bysentrum og Moa. Her skal det legges til rette for kollektivknutepunkt i tillegg til lokale senterbehov. Maksimalt samlet bruksareal for



Figur 4: Utsnitt av plankart til kommunedelplan for Ålesund.

detaljhandel er 3.000 m².

Planområdet ligger innenfor fortettingssone 1, der det skal gjennomføres urban fortetting. Dette innebærer å legge til rette for et senter med urbane kvaliteter, god tilgang til kollektivtransport, handel, service og kontorarbeidsplasser, og en miks av funksjoner, med gangavstand til butikker, skole og barnehage. Arealutnyttelsen skal være høy, og blokkbebyggelse/høyhus skal vurderes.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

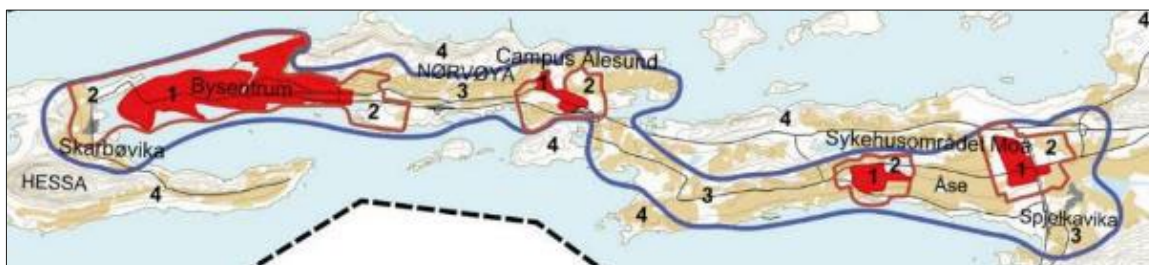


Figur 6: Sammenstilling av gjeldende reguleringsplaner. Varslingsområdet for planen er markert med rød skravur.

Reguleringsforslaget som her blir fremmet ligger innenfor og med grense til flere reguleringsplaner. Når ny reguleringsplan blir vedtatt, vil den erstatte eldre reguleringsplaner der den overlapper.

Delvis overlappende planer:

- *Sjukehusområdet ved Geilebergvegen – reguleringsendring fra 1999:*
En stor del av planområdet for den nye reguleringsplanen (Øvre Geilegrend – gbnr. 50/807 m.fl) ligger innenfor 1999-planen, og omfatter areal som er regulert til offentlig barnehage og parkbelte. Planforslaget vil endre arealbruken her.



Figur 5: Utsnitt av temaplan 3 – fortetningsstrategi, til kommunedelplan for Ålesund.

- *Reguleringsplan for Åse – Furmyr (1970):*
Den nye reguleringsplanen går så vidt inn på den gamle reguleringsplanen for Åse-Furmyr. Geilebergvegen får regulert inn fortau langs vestsiden.
- *Reguleringsplan for E136 kollektivknutepunkt ved Åse sjukehus (2018):*
Den nye reguleringsplanen går også litt inn på reguleringsplan for kollektivknutepunktet, for å få regulert inn tosidig fortau langs Åsehaugen, og beholde dagens tilkomst til Åsebøen.

Tilgrensende plan:

- Åse - sykehusområdet, endring vedrørende helikopter -landingsplass/-hangar (1990):
Den nye reguleringsplanen går i sør fram til grense for helikopterplanen, slik at planmosaikken for Åsehaugen er sammenhengende.

4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

4.3.1 Nasjonal forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

De nasjonale forventningene legger vekt på å skape et bærekraftig og trygt velferdssamfunn, blant annet gjennom offensiv klimapolitikk og forsvarlig ressursforvaltning. Inn under dette inngår opprettholdelse av vekstkraftige regioner og byutvikling, med fokus på attraktivt bomiljø og høy livskvalitet. FN's bærekraftsmål skal ligge til grunn for planleggingen.

4.3.2 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planlegging (1995)

Formålet med de rikspolitiske retningslinjene er følgende:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

4.3.3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021

Gjelder utendørs støyforhold ved planlegging av de viktigste støykildene i ytre miljø, og arealbruk i støyutsatte områder. Retningslinjen definerer en rød og en gul støysone, som angir henholdsvis områder som ikke er egnet for støyfølsomme bruksformål, og områder hvor støyfølsomme bruksformål kan aksepteres dersom det gjennomføres avbøtende tiltak. For innendørs støyforhold gjelder kravene i byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

4.3.4 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)

Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Anbefalte luftforurensningsgrenser skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Retningslinjen definerer en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone der ny bebyggelse bør tilfredsstille visse minimumskrav.

4.3.5 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Skal blant annet sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.

4.3.6 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene er skal mellom annet bidra til at planlegging fremmer effektiv og samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet, effektiv trafikkavvikling og bærekraftige byer og tettsteder. Tett utbygging i knutepunkt som Åse er i samsvar med intensjonene i retningslinjene.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger langs ved Ålesund sykehus, mellom bysentrum og Moa. Avstanden fra planområdet til Moa er ca. 1,5 km. Planområdet er 37 dekar stort.



Figur 7. Oversiktskart. Kilde: www.norgeskart.no.

5.2 Dagens arealbruk



Figur 8: Dagens arealbruk i nærområdet til planen.

Planområdet er omgitt av sykehusblokkene og barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk BUP i nord og sykehuset i vest. Mot nord ligger også det framtidige kollektivknutepunktet, som er planlagt med direkte forbindelse ned til sykehuset.

Mot sør og øst ligger boligområder. Det store boligområdet i øst rommer også Åse barneskole, lokalisert ca. 350 m øst for planområdet. Boligområdet i sør inneholder en privat barnehage, med tilkomst fra Øvre Geilegrend.



Figur 9. Skråfoto over planområdet, sett mot nord.



Figur 10. Oversikt over dagens arealbruk i planområdet.

Innenfor plangrensene ligger en nedlagt barnehage sentralt plassert. Her er det flere bygg og utearealer som står til forfall, og det er gitt rivningstillatelse til byggene.

I vestre del ligger Åse Torg, med Spar-butikk, optiker og frisør. Dette er et næringsbygg på 1 etasje med kjeller. Bygget har inngang fra to parkeringsplasser, på vestsiden og østsiden.

Øst i planområdet ligger parkeringsareal til Ålesund sykehus barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk BUP. Planområdet omfatter både ordinært parkeringsareal og en midlertidig parkeringsplass.

Ut over dette omfatter planen vegareal, parkering til sykehusblokkene og mindre grøntareal.



Figur 11. Åse Torg sett fra krysset mellom Øvre Geilegrend og Åsehaugen., med sykehusblokkene i Åsebøen i bakgrunnen.



Figur 12. Nordre avkjørsel til Åse Torg, sett fra Åsebøen. Dette kryssområdet er svært utflytende.



Figur 13. Adkomstvegen Øvre Geilegrend sett mot øst. Åse Torg til venstre i bildet.



Figur 14. Den nedlagte barnehagen sett fra Øvre Geilegrend.



Figur 15. Den nedlagte barnehagen sett fra Åsebøen.



Figur 16. Planområdet sett fra parkeringsplassen til BUP, med den midlertidige parkeringsplassen til venstre i bildet. Sykehusblokkene sees helt til høyre.



Figur 17. Midlertidig parkeringsplass og BUP sett fra Geilebergvegen, lengst øst i planområdet. Grøntdraget Åsemulen sees i bakgrunnen.



Figur 18. Gangsti vest for BUP. Stien går opp til de øverste sykehusblokkene, og videre til Borgundvegen.



Figur 19. Gangveg stengt for gjennomkjøring mellom BUP og sykehusblokkene.



Figur 20. Parkeringsareal ved sykehusblokkene i Åsebøen. Åse Torg og sykehuset sees i bakgrunnen.

5.3 Stedets karakter

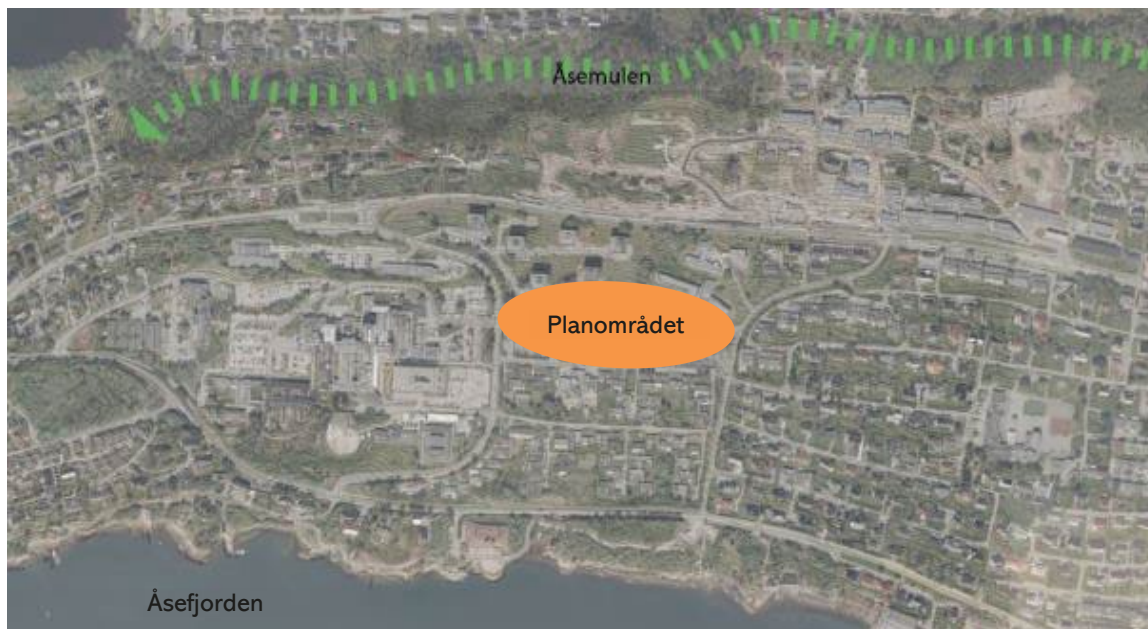
Planområdet har i dag et sammensatt preg. Deler av området er preget av forfall, og fremstår som grønt, men ustelt. Dette gjelder særlig den tidligere barnehagen sentralt i planområdet. I andre deler av planområdet er det bilparkering som dominerer. Innimellom ligger mindre grønne areal.

Bebyggelsen er også svært variert. Trehusbebyggelsen i den tidligere barnehagen skal rives. Innenfor planområdet vil det ved en utbygging i henhold til denne reguleringsplanen bare være det lave næringsbygget til Åse torg som blir stående. På sikt er det aktuelt med ny bebyggelse også her.

De tilgrensende sykehusblokkene i Åsebøen 9 og 11 er punkthus med 8 etasjer. Disse ble bygd på 70-tallet som leilighetsbygg for sykehusansatte, og har de senere år dels hatt annen bruk til blant annet kontor for sykehuset. Begge disse blokkene skal benyttes til boliger i fremtiden. Blokkene har begrenset med tilrettelagt boligparkering.

Sør for planområdet ligger lave atriumsbygg i 1 etasje. Dette er også boliger, med unntak av Øvre Geilegrend 12-16, som er omdisponert til barnehage. Her holder Læringsverkstedet Åse barnehage til.

5.4 Landskap



Figur 21. Planområdet i overordnet landskapsrom.

Planområdet ligger i en sørvendt helling mellom Åsemulen; et grøntdrag i øst-vest retning, og Åsefjorden. Området ligger innenfor landskapsregion 20- Kystbygdene på Vestlandet. (Kilde: www.niljos.no). Det er et tett befolket område, så landskapet er i stor grad dominert av bygningsvolum. Solforholdene i planområdet er gode, men den høyeste bebyggelsen på sykehuset skygger til dels for kveldssolen.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. I nærområdet er det registrerte fornminner (R) langs og nord for Borgundvegen. Planområdet går inn til, men ikke over, båndleggingssonen for kulturminnet ved nytt kollektivknutepunkt. Nord for Borgundvegen finnes også SEFRAK-registrerte bygninger, markert med trekantsymbol på kartutsnittet.



Figur 22. Utsnitt hentet fra kartdatabasen [GisLink karttjeneste](http://GisLink.karttjeneste).

5.6 Naturverdier

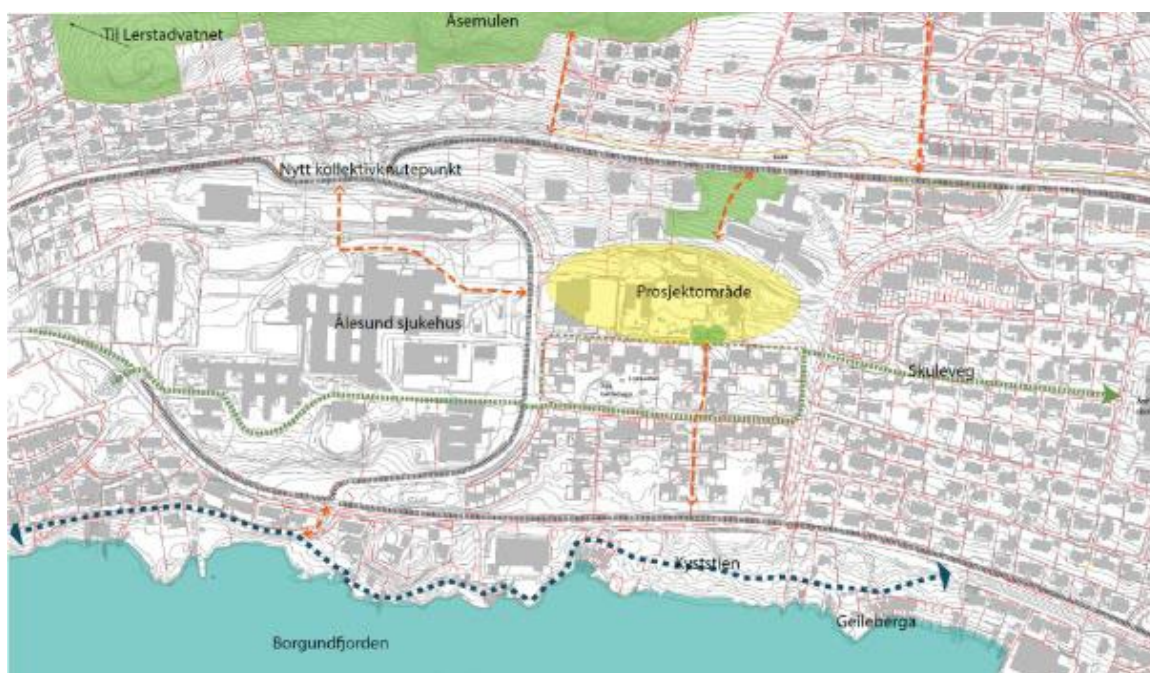
Det er ingen registreringer av naturverdier i Naturbasen (Miljødirektoratet) innenfor eller nærområdene rundt planområdet.

Det er registrert fremmede arter langs E136. Planområdet må kartlegges for fremmede arter i forbindelse med byggesøknad.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Den tidligere barnehagen innenfor plangrensen fungerte som et rekreasjonsområde for nærmiljøet, så lenge den var i drift og området ble vedlikeholdt. Nå er dette arealet lite brukt på grunn av forfall, men skoleklasser og barnehager har noen ganger utflukt hit.

Fra planområdet er det stitråkk både nordover mot Borgundvegen og Åsemulen, og sørover mot strandsonen og den opparbeidede Fjordstien. Åsemulen, strandsonen med Fjordstien, samt selve Borgundfjorden er mye brukt som rekreasjonsområde.



Figur 23: Utsnitt av temaplan 3 – fortetningsstrategi, til kommunedelplan for Ålesund.

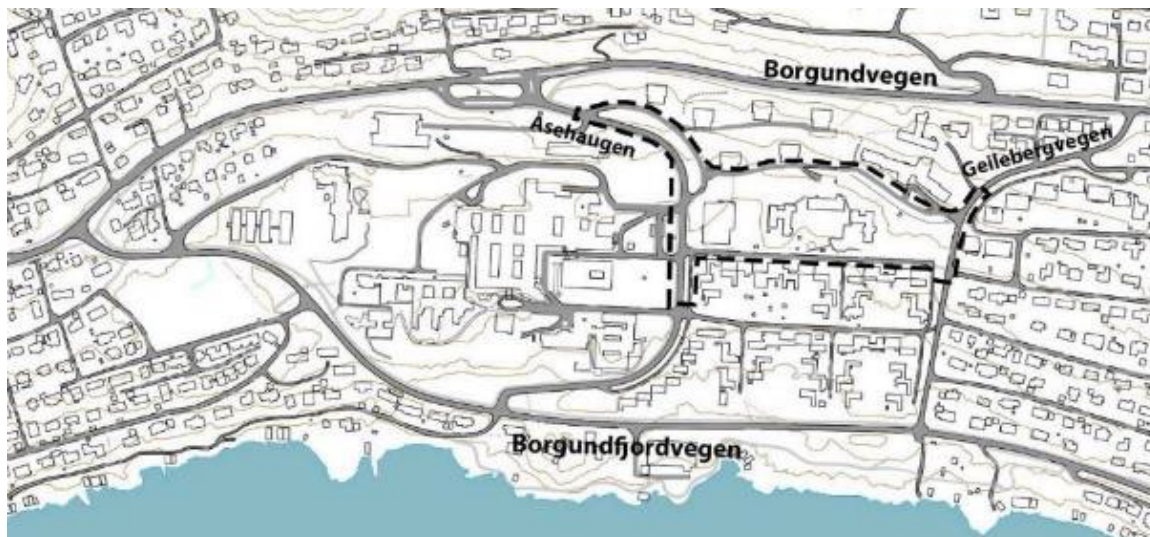
5.8 Landbruk

Det er ikke landbruksareal innenfor eller i tilknytning til planområdet.

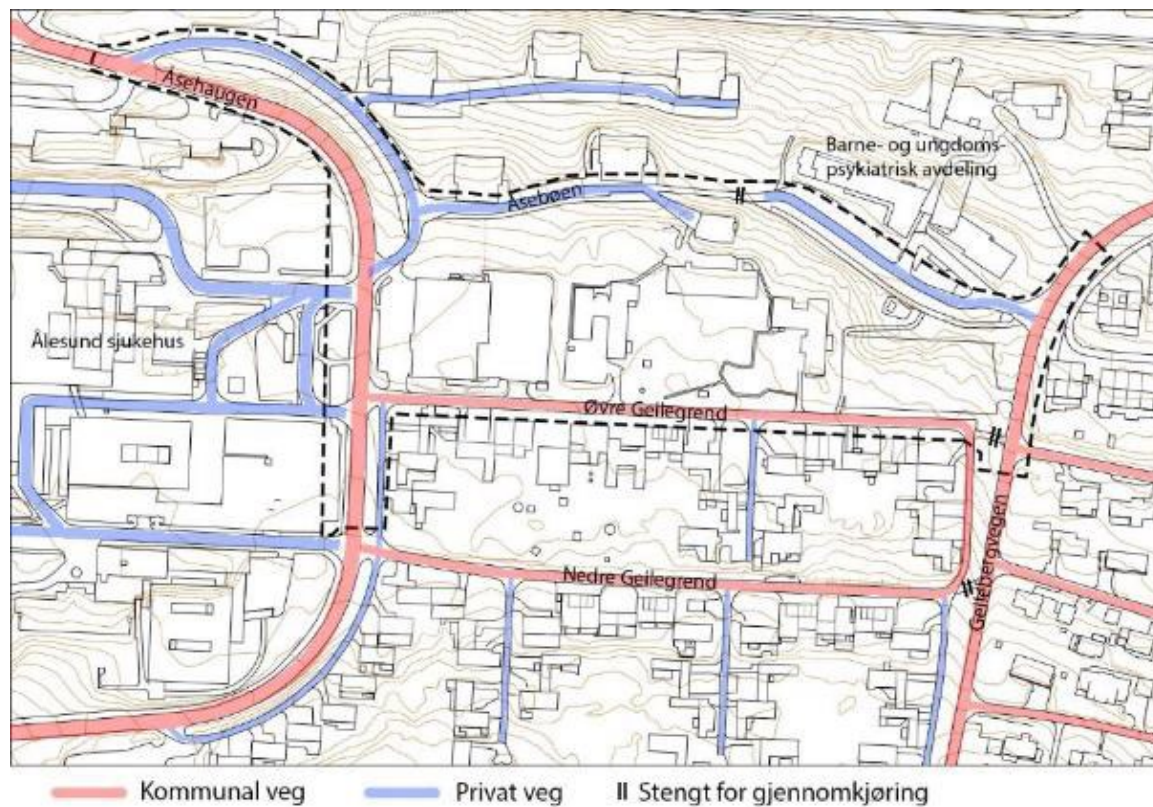
5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Vegsystem

Planområdet er lokalisert mellom Borgundvegen og Borgundfjordvegen. Størstedelen av planområdet har adkomst fra Åsehaugen i vest. Østre del av området har adkomst fra Geilebergvegen.



Figur 24. Overordnet vegnett og tilkomst til planområdet.



Figur 25. Vegnettet i planområdet. Kilde: Webinnsyn [Ålesund kommune \(esunnmore.no\)](http://alesund.kommune.no/esunnmore.no)

Åsehaugen er gjennomgående i nord/sør-retning, og en hovedforbindelse mellom Borgundvegen og Borgundfjordvegen. Veggen er hovedadkomstveg til Ålesund sykehus, og er opparbeidet med ensidig fortau. Deler av veggen er bratt.

Geilebergvegen er også gjennomgående mellom Borgundvegen og Borgundfjordvegen. Den gir tilkomst til Barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk (BUP), og er ellers ren boliggate. Den er svært bratt og uten fortau, og bør ikke få økt trafikk.

Øvre Geilegrend er en boliggate i sørlig plangrense, med avkjørsel fra Åsehaugen. Gaten er smal og mangler fortau. Den er stengt for gjennomkjøring mot Geilebergvegen, men henger sammen med den parallelle boliggangen Nedre Geilegrend lenger sør. Gaten har totalt sett lite trafikk, men henting og levering ved barnehagen i vestre del gir tidvis mer belastning.

Åsebøen ligger langs nordlig plangrense, og gir tilkomst til sykehusblokkene. Åsebøen har tilkomst fra Åsehaugen gjennom to avkjørsler; en nær krysset mot Borgundvegen og en fra et utflytende kryss ved Åsetorget. På reguleringsplanen for nytt kollektivknutepunkt er fortausareal regulert over avkjørselen nærmest Borgundvegen, slik at denne må oppfattes som regulert bort. Det er gangforbindelse, men ikke kjøreforbindelse, mellom Åsebøen og Geilebergvegen via parkeringsplassen til BUP.

Planlagt **hovedsykkeltrase** går i Borgundvegen nord for planområdet.

5.9.2 Trafikkmengde

Tall på gjennomsnittlig trafikkmengde ÅDT (årsdøgntrafikk) er på vegvesenets [Vegkart \(vegvesen.no\)](https://vegvesen.no) for 2021 oppgitt slik:

- E136 Borgundvegen: 12700 kjøretøy pr døgn.
- Borgundfjordvegen: 6300 kjøretøy pr døgn.
- Åsehaugen (anslått basert på telldata): 5500 kjøretøy pr døgn

Telldata fra vegvesenets tellepunkt fra september 2021 viser imidlertid en døgntrafikk på Borgundvegen på nesten 16000 og nesten 8000 langs Borgundfjordvegen. I løpet av døgnet er to typiske rushtopper i morgen og ettermiddag, med stillestående kø i Borgundvegen og nedover Åsehaugen. Det er registrert mest trafikk i ettermiddagsrushet. Trafikkmengden er ventet å gå ned når den nye Lerstadvegen åpner (planlagt i 2026), og E136 blir lagt om. Se trafikkvurdering i vedlegg 1.

5.9.3 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med buss i begge retninger i Borgundvegen, hvert 10. minutt i rushtiden.

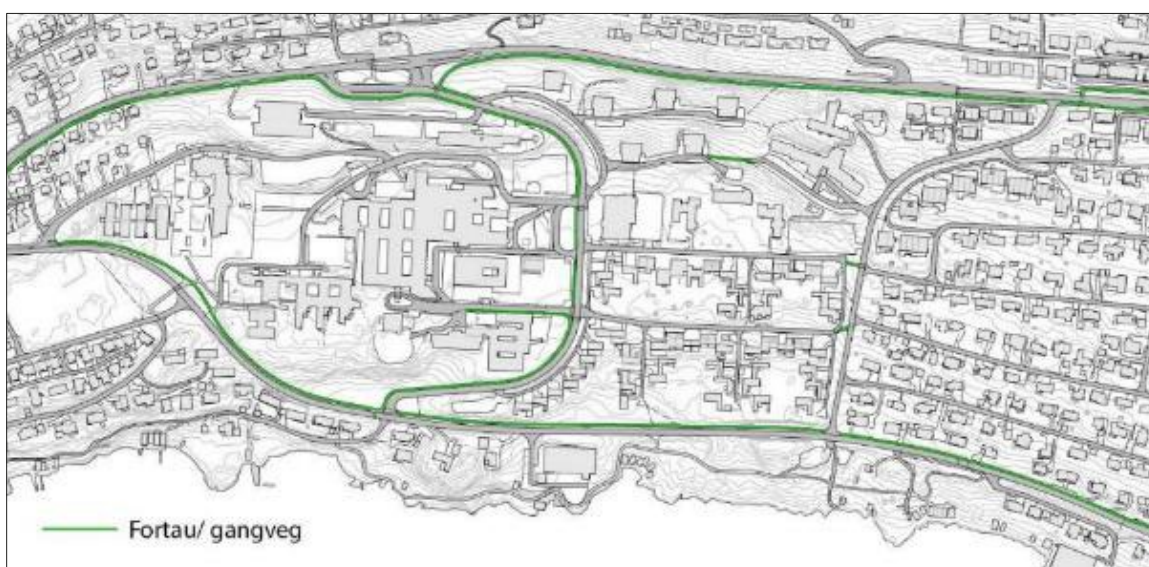
Planområdet ligger midt mellom to busstopp langs Borgundvegen; ett nord for sykehuset, og ett ved krysset mellom Borgundvegen og Geilebergvegen. I tillegg er det i dag et busstopp nede ved sykehusområdet, vest for butikken Åsetorget.

Bussene svinger i dag av Borgundvegen, og kjører ned til holdeplassen vest for Åsetorget. Som en del av bypakke Ålesund skal holdeplassen ved Borgundvegen utvikles til et kollektivknutepunkt, med direkte tilkomst til sykehuset. Holdeplassen vest for Åsetorget skal legges ned, og bussen sparer tid og blir mer effektiv.

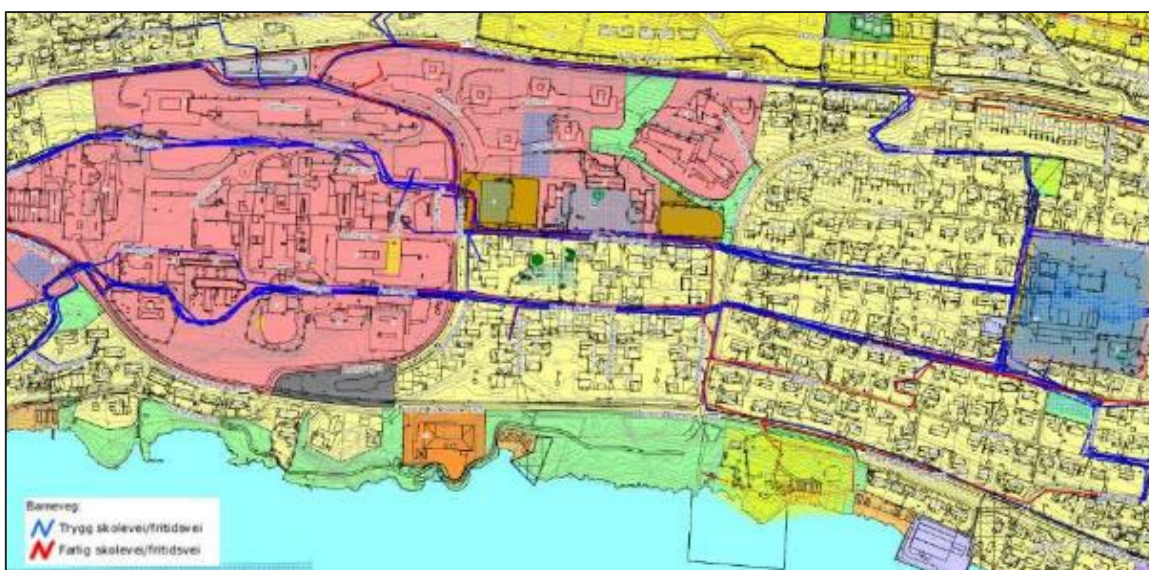
5.9.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Generelt er forholdene for myke trafikanter dårlig tilrettelagt, både innenfor planområdet og i nærområdet. Utflytende kryssområder og manglende fortau langs viktige forbindelser gir dårlig sikkerhet. På overordnet nivå mangler tilrettede gangforbindelser i øst-vest-retning. Geilebergvegen i nord-sørretning mangler fortau.

Det ble i 2014 gjennomført en barnetråkkregistrering ved Åse skole. Boliggaten Øvre Geilegrend fremstår som en viktig gangforbindelse for skolebarn som bor vest for skolen. Øvre Geileberg har ikke fortau. Også gangforbindelsen nord i planområdet, forbi BUP via Åsebøen, er i noen grad brukt som transportåre for myke trafikanter. Sør for planområdet er Nedre Geilegrend også en viktig gangforbindelse i øst-vest-retning til skolen. Barn som bor nord for Borgundvegen benytter nordlig del av Geilebergvegen, før de svinger østover inn på Åsesletta.



Figur 26. Oversikt over fortau og gang-/sykkelveger i området.



Figur 27. Figuren viser resultatene fra barnetråkkundersøkelsen for Åse skole fra 2014. De blå/røde strekene viser mest brukte gangforbindelser.

5.9.5 Parkering

Det er totalt i dag ca.. 360 parkeringsplasser innenfor plangrensene. Parkeringsplassene fordeler seg slik:

- 72 plasser ved Åsetorget, med tilkomst fra Åsehaugen
- 190 plasser ved BUP (derav 106 midlertidige), med tilkomst fra Geilebergvegen
- Ca.. 100 parkeringsplasser inn mot Åsebøen, med tilkomst fra Åsehaugen

Det er stort press på parkeringsplasser i området. Mange ansatte og besøkende til sykehuset bruker bil. For sykehusblokkene i Åsebøen er parkeringskapasiteten underdimensjonert i forhold til antall boliger.



Figur 28. Eksisterende antall parkeringsplasser innenfor planområdet.

5.9.6 Oppsummering trafikkforhold

Det er til dels utfordrende trafikkforhold i området omkring sykehuset, og planen må ta hensyn til dette. Se utfyllende vurdering i vedlegg 1.

- Vegene Åsehaugen, Borgundfjordvegen og i særdeleshet Borgundvegen har stor trafikkmengde, og er preget av topper i rushtiden – særlig om ettermiddagen.
- Det er ventet vesentlig mindre trafikk på Borgundvegen og Borgundfjordvegen når ny Lerstadveg åpnes og E136 legges om (forventet i 2026).
- Området rundt Åse Torg er i dag uoversiktlig med utflytende kryss og mangelfull tilrettelegging for myke trafikanter. Her er også til dels utfordring med stigning (bratt terreng).
- Vegene Øvre Geilegrend og Geilebergvegen er ikke egnet for mer trafikk. Selv om Åsehaugen har mye trafikk i dag, er det denne vegen som er dimensjonert for å tåle økt trafikk.
- Generelt er forholdene for myke trafikanter dårlig tilrettelagt, og det er behov for bedre løsninger.
- Det er stort press på parkeringsplasser i området. Mange ansatte og besøkende til sykehuset bruker bil. For sykehusblokkene i Åsebøen er parkeringskapasiteten underdimensjonert i forhold til antall boliger.

5.10 Barns interesser

Planområdet har tidligere vært brukt av barn; både da det var barnehagedrift her, og i årene etter nedleggelsen da områdene fremdeles fremsto tiltalende. Området står i dag til forfall, og er i liten grad brukt til opphold og lek.

En barnetråkkregistrering fra 2014 er lagt til grunn for planarbeidet. Her framstår forbindelser gjennom planområdet i øst-vest-retning som viktige for barn på veg til og fra Åse skole.

5.11 Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til Åse skole (barneskole), som ligger i nærområdet og Spjelkavik ungdomsskole ca.. 3 km lenger øst. Skolen har ikke kapasitet til en økning i elevtallet før den er utvidet.

Den private barnehagen Læringsverkstedet ligger tilgrensende til planområdet. Videre er det planlagt ny barnehagen innenfor planen.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er ikke bygd ut etter dagens krav til universell tilgjengelighet, men bortsett fra enkelte brattere partier er planområdet universelt tilgjengelig ved å bruke veger, gangveger og parkeringsplasser.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Det er i dag kommunale hovedforsyningsledninger for vann både i vestre og østre del av planområdet, med god tilgang på trykk og kapasitet. Det er ingen drikkevannskilder eller spesielle hensynssoner for hydrologi i nærheten.

Det er ingen eksisterende åpne eller lukkede vann-/flomveger igjennom planområdet. Ved ekstreme nedbørsmengder renner vannet på overflatene, og samler seg langs veger.

Flere overvannsledninger går igjennom eller inn til planområdet. Noen er knyttet til eksisterende bygninger som skal fjernes. Ledningsanlegget har i hovedsak gode fallforhold fra planområdet og mot utløp til sjø.

Spillvann fra planområdet blir ført i ledninger til et mekanisk kjemisk renseanlegg RA4, ca. 300 m sør for planområdet. Resipient for utslipp er Åsefjorden, som i resipientundersøkelsen utarbeidet av Multiconsult i 2019, ble klassifisert i Tilstandsklasse I – svært god.

Anlegget RA4 holder rensekraft til primærrensing, men statsforvalter har ved tilsyn avdekket flere avvik og brudd på utslippstillatelsen. Kommunen arbeider for å forbedre interne rutiner og lukke avvik. For RA4 er det driftsproblemer knyttet til renseprosessen med fellings-kjemikalier. Renseanlegget har ikke godkjent løsning for akkreditert prøvetaking, og det pågår et arbeid for å finne løsning som vil oppfylle kravet.

Kommunen arbeider med en delsaneringsplan for sone 4, og det arbeides med en hydraulisk modell av avløpsnettets fram til renseanlegget. Kommunen har separert og skiftet ut gamle

avløpsrør over en strekning ca. 1 km ved Ratvika-området for å redusere lekkasje inn på ledninger av overvann/ fremmedvann, noe som også vil bidra til øke kapasitet i ledningsnett og redusert overløpsdrift. Det er også utført en del utskifting av ledningsnett rundt sykehuset, mellom annet separering og sanering av fellesledninger i Åsehaugen.

Det pågår plan-/prosjekteringsarbeid for nytt renseanlegg på Kvasneset, som skal håndtere spillvann fra store deler av kommunene Ålesund og Sula. Anlegget på Kvasneset er ventet å stå ferdig i 2027, og vil blant annet ta over rensingen av spillvann fra Åse-området og RA4.

RA4 har en antatt kapasitet på 25 000 pe (personekvivalenter). For 2021 har kommunen beregnet samlet belastning på RA4 fra bolig og næring/institusjon til ca. 22159 pe. Det vurderes derfor at anlegget RA4 vil takle økt belastning, og at utslippsverdier, etter tiltakene nevnt over vil være innenfor forskriftsmessige krav og i tråd med utslippstillatelse.

5.13.2 Energiforsyning

Det er ikke kjent at det er utfordringer knyttet til kapasiteten i strømmettet i dette området. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger ikke i en registrert kvikkleiresone, men inngår i aktsomhetsområde for marin leire på grunn av marine strandavsetninger (Norges geologiske undersøkelse NGU, løsmassekart). Det er på bakgrunn av dette gjort en vurdering av områdestabiliteten i området (se vedlegg 4), hvor det blant annet er sett på tidligere grunnundersøkelser i nærområdet.

Med bakgrunn i liten utstrekning av aktsomhetsområdet for marin leire, bergblotninger, terrenghelning og tidligere grunnundersøkelser som ikke viser kvikkleire i avsetningen, er det vurdert at tiltaksområdet ikke ligger i et løsne- eller utløpsområde for skred i marin leire.

Grunnforhold er også omtalt i ROS-analysen (dokument 4).



Figur 29. Utklipp som viser omtrentlig omriss av tiltaksområdet sammenstilt med kart for terrenghelning, tidligere grunnundersøkelser, bergblotninger og aktsomhetsområde for marin leire.

5.15 Støyforhold

Planområdet er eksponert for vegtrafikkstøy langs E136 og helikopterstøy knyttet til sykehuset sin landingsplass for ambulanshelikopter. Støyforhold er nærmere beskrevet i vedlagte støyvurdering.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke kjent problemer med luftforurensing i planområdet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn
- Ekstremnedbør
- Transport av farlig gods
- Fremkommelighet utrykningskjøretøy
- Sårbare bygg

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for transport av farlig gods, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen av denne hendelsen viste akseptabel risiko. Det er ikke funnet grunnlag for ytterligere risikoreduserende tiltak.

Se nærmere vurdering i ROS-analysen i dokument 4.

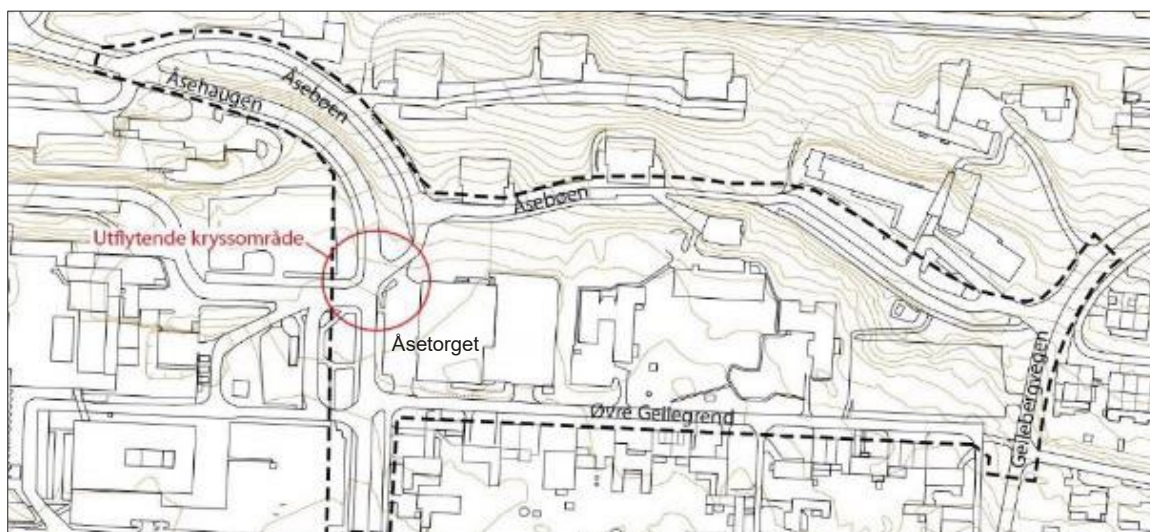
6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Trafikale premisser for planforslaget

6.1.1 Skjerming av Geilebergvegen og Øvre Geilegrend mot økt trafikk

Geilebergvegen og Øvre Geilegrend ønskes skjermet mest mulig mot økt trafikk, og ny trafikk må føres vestover til Åsehaugen. Dette er løst med innkjøring til felles parkeringskjeller i vest. Dette har også påvirket lokaliseringen av barnehagen, som er vurdert å ha behov for parkering i dagen for henting og levering av barn. I kommunedelplanen er areal til barnehage vist i midtre del, der den tidligere var lokalisert. I planforslaget er den flyttet vestover.

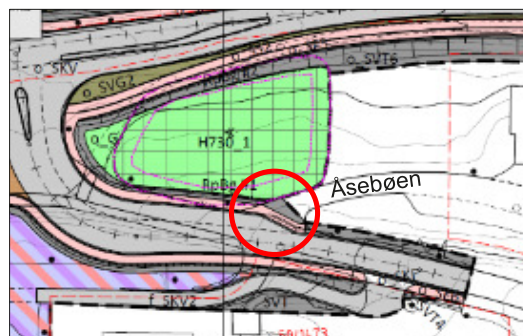
6.1.2 Oppstramming av utflytende kryssområde ved Åsetorget



Figur 30. Oppstramming av utflytende kryss gir konsekvenser for tilknyttede adkomstveger.

Planen må rydde opp i det utflytende kryssområdet ved Åsetorget. Samtidig må all trafikk fra den nye utbyggingen føres ut i dette punktet, så lenge Øvre Geilegrend og Geilebergvegen skal skjermes for økt trafikk. I tillegg må tilkomst til Åsetorget og eksisterende blokker i Åsebøen ivaretas. Kryssområdet har utfordrende stigningsforhold, og vegtekniske krav tilsier at krysset enten på legges så lavt i terrenget at avkjørselen til Åsebøen må stenges, eller det må legges høyere, slik at avkjørselen til Åsetorget må stenges. Parkeringsplassen til Åsetorget har en ekstra avkjørsel mot Øvre Geilegrend, men mer trafikk her bør unngås. Videre har også denne avkjørselen utfordringer med stigning, noe som vil forsterkes når det bygges fortau her.

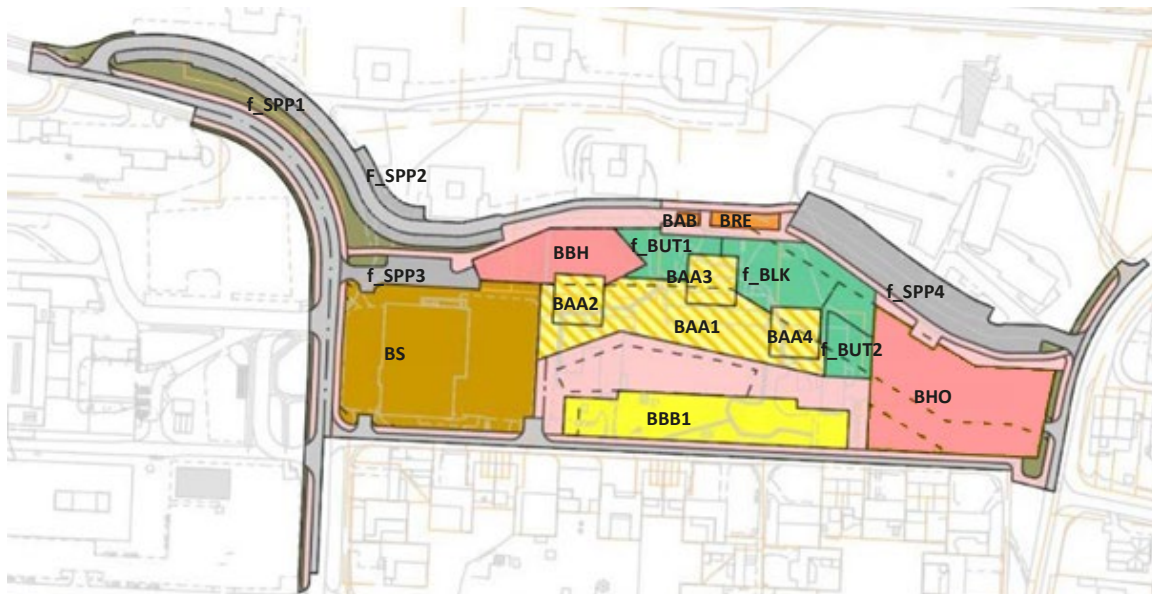
Åsebøen har en avkjørsel nær krysset mot Borgundvegen. Denne fremstår som stengt i reguleringsplan for kollektivknutepunktet, men konsekvenser av stenging er ikke omtalt eller drøftet i planen. Bygging av kollektivknutepunktet inngår i Bypakke Ålesund, men omfatter ikke hele reguleringsplanen. Et venstresvingefelt som starter ved avkjørselen til Åsebøen er tatt ut av prosjektet, og området ved avkjørselen vil ikke være omfattet av den planlagte utbyggingen. (Kilde: Ålesund kommune).



Figur 31. Utsnitt av reguleringsplanen for kollektivknutepunktet.

6.2 Planlagt arealbruk

Det legges opp til videreføring av sentrumsformål for områdene i vest og øst, med krav om detaljregulering før utbygging. I midtre del er det planlagt et sentralt torg, næringsbygg, barnehage og boliger, samt tilhørende leke- og uteareal. I tillegg kommer trafikkareal.



Figur 32. Illustrasjon av sentrale arealformål i plankartet. Plankartet er justert etter offentlig ettersyn, som vist i figur 1. Arealtabellen under er oppdatert.

6.3 Reguleringsformål

Planen omfatter et areal på totalt 40 dekar. Formål benyttet i planen går frem av tabellen under. I tillegg omfatter planen 5 bestemmelsesområder, som også styrer arealbruken.

Reguleringsformål	Areal (daa)	Andel av totalt areal
BBB1 – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2,28	5,7 %
BS - Sentrumsformål	4,99	12,4 %
BBH - Barnehage	1,23	3,1 %
BHO – Helse-/ omsorgsinstitusjon	3,40	9,2 %
BAA1 – BAA4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	3,54	8,5 %
BRE - Renovasjonsanlegg	0,19	0,5 %
BAB – Andre typer bebyggelse og anlegg (heis)	0,05	0,0 %
f BUT1 – f BUT2 Uteoppholdsareal, felles	1,01	2,5 %
f BLK – Lekeplass, felles	1,60	4,0 %
SVK – Kjøreveg	5,17	12,9 %
o SF1 – o SF10 – Fortau, offentlig	5,44	13,5 %
f ST – Torg, felles	3,02	7,5 %
f SGS Gang-/sykkelveg, felles	0,16	0,3 %
o SGG1 – o SGG5 Gangveg/gangareal/gågate, offentlig	1,61	4,0 %
o SVG1 – o SVG10 - Annen veggrunn – grøntareal, off.	2,20	5,5 %
f SSP1 – f SSP4 – Parkeringsplasser, felles	4,25	10,6 %

Sum	40,1 daa	100 %
-----	----------	-------

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

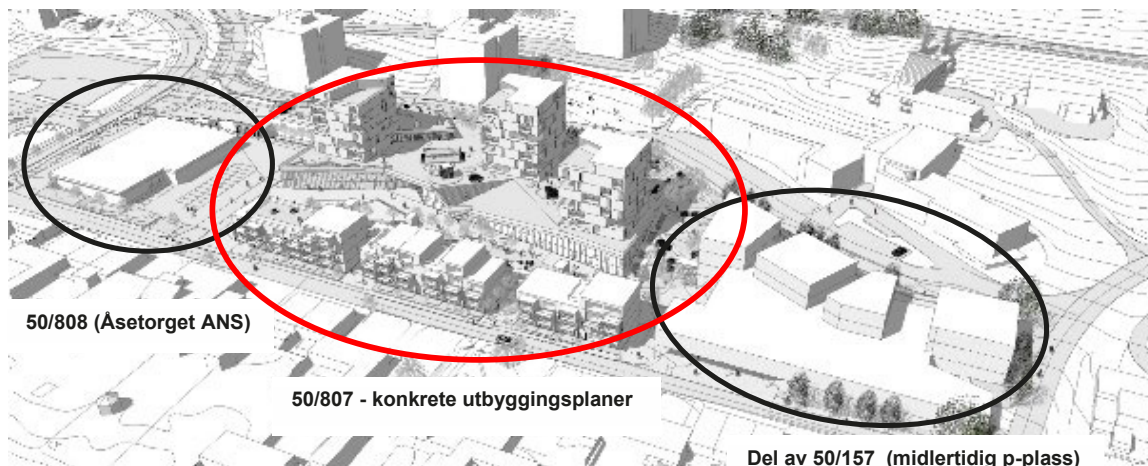
6.4.1 Grunnlag for planforslaget

Fortettingssonen i kommunedelplanen omfatter området som nå blir regulert (framtidig bydelssentrum), samt selve sykehuset vest for Åsehaugen,. Planen skal legge til rette for utvikling av et attraktivt bydelsentrum med boliger, butikker, barnehage, tjenesteyting og lekeplass.

Bydelssentrumet har grovt regnet tre ulike delområder, som er i ulike faser med hensyn til konkrete utbyggingsplaner:

- Lengst vest ligger gbnr 50/808 Åsetorget. Her er det aktuelt å bygge ut på sikt, men inntil videre skal eiendommen drives som i dag, med dagligvare, optiker og frisør.
- For den sentrale delen av planområdet, som omfatter 50/807 og en mindre parsell av 50/157, er det konkrete utbyggingsplaner. Det er utarbeidet et skisseprosjekt av Bo arkitekter AS, som danner grunnlaget for planforslaget. Skisseprosjektet er presentert i sin helhet i vedlegg 7 til planen.
- Lengst øst har Helse Sunnmøre et areal som er midlertidig benyttet til parkeringsplass. Heller ikke her er det konkrete utbyggingsplaner, men skisseprosjektet viser en mulig utbygging (volumstudie), som visuelt og på kjellernivå (parkeringskjeller) henger sammen med bebyggelsen i midtre del.

Planforslaget er utformet er utarbeidet på detaljert nivå for den sentrale delen, slik at skisseprosjektet fra Bo arkitekter AS skal kunne realiseres. Samtidig tar planen høyde for at en skal kunne fortsette å bruke Åsetorget og den midlertidige parkeringsplassen ved BUP som i dag, etter at den midtre delen er bygget ut.



Figur 33. Skisseprosjektet som er lagt til grunn for utforming av planforslaget er utarbeidet av Bo arkitekter A, og er vist i vedlegg 7. For den midtre delen, markert med rød ring på illustrasjonen, foreligger det konkrete utbyggingsplaner. Her viser skisseprosjektet utbygging med torg, næringsbygg, barnehage og boliger, samt tilhørende leke- og uteareal. På Helse Møre og Romsdals areal i øst (midlertidig parkeringsplass) vises en mulig utbygging i form av en volumstudie. Åsetorget i vest, med bla dagligvareforretning, er vist med dagens bebyggelse.

6.4.2 Formgrep

Den nye bebyggelsen er samlet omkring et langstrakt torg, som skal invitere til opphold, lek og uformelle møter mellom innbyggere i og utenfor planområdet. Målet er at dette skal bli et attraktivt offentlig rom for hele bydelen. Torget er avgrenset av lavblokker med boliger mot sør, og et større og tyngre utnyttet bygningskompleks med sokkel og tre punkthus mot nord.

Lavblokkene har inngangsside mot torget, varierte høyder (3-4 etasjer). Sammen med to brudd i bygningsrekken gir dette et ledig formuttrykk mot den lave atriumsbebyggelsen i Øvre Geilegrend.

Bygningskomplekset i bakkant er planlagt utformet med en sokkel med aktive fasader mot torget, som tar opp terrengforskjellen til Åsebøen. Taket på sokkelen er utnyttet til uteoppholdsareal og lek, og bindes sammen med torget med en romslig terrengtrapp. Det er også lagt opp til en mindre trappeforbindelse mellom torg og tak i midtpartiet av sokkelen. I tillegg er det planlagt en offentlig tilgjengelig heis som sikrer universell forbindelse mellom torget og taket på sokkelen.

Over sokkelen ligger barnehage og tre punkthus med boliger i 7-8 etasjer over sokkelen. Punkthusene har noe mindre fotavtrykk enn de etablerte punkthusene i Åsebøen.

Store parkeringsflater er fraværende i prosjektet, til fordel for bilfrie uteoppholdsarealer. Parkering er samlet i en langsgående parkeringskjeller i to etasjer, under bakken mot nord.



Figur 34: Oversikt som viser planlagte bygninger. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

- 1: Åsetorget – eksisterende næringseiendom. Mulig framtidig utvikling er ikke vist.
- 2 – 4: Boliger i lavblokker.
- 5. Volumstudie (mulig framtidig utvikling) for arealet med midlertidig parkeringsplass.
- 6. Barnehage, og 7. Parkering til barnehagen.
- 8. Høy sokkeletasje med sentrumsfunksjoner ut mot torget.
- 9. Punkthus med barnehage/boliger, og 10 - 11. Punkthus med boliger.



Figur 35: Torget og planlagt bebyggelse sett fra øst. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.



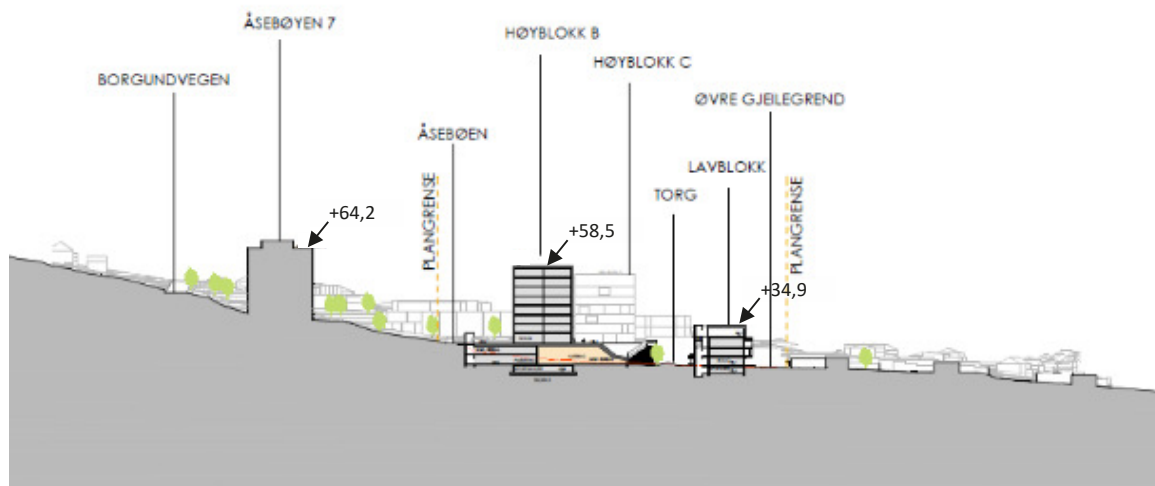
Figur 36: Planlagt bebyggelse sett fra sørvest. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.



Figur 37: Inngangen til torget og planlagt bebyggelse sett fra gateplan i Øvre Geilegrend. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

6.4.3 Tilpasning til terrengform og eksisterende bebyggelse

Den planlagte bebyggelsen følger overordnet terrengform med nedtrapping fra nord mot sør. Sokkelen legges inn i terrenget, og danner en base med tak på nivå med bakkenivået i bakkant. Punkthusene/blokkene over sokkelen tar utgangspunkt i eksisterende bygningsvolum i sykehusblokkene, men med tidsmessig fasadeuttrykk og litt mindre fotavtrykk. Lavblokker med et variert og oppdelt formuttrykk danner overgang mellom den tyngre utbyggingen i nord og den lave atriumsbebyggelsen langs Øvre Geilegrend.



Figur 38. Terrengsnitt gjennom det midterste og høyeste punkthuset, sett mot øst. Snittet inngår sammen med flere snitt i skisseprosjektet som følger som vedlegg til planen.

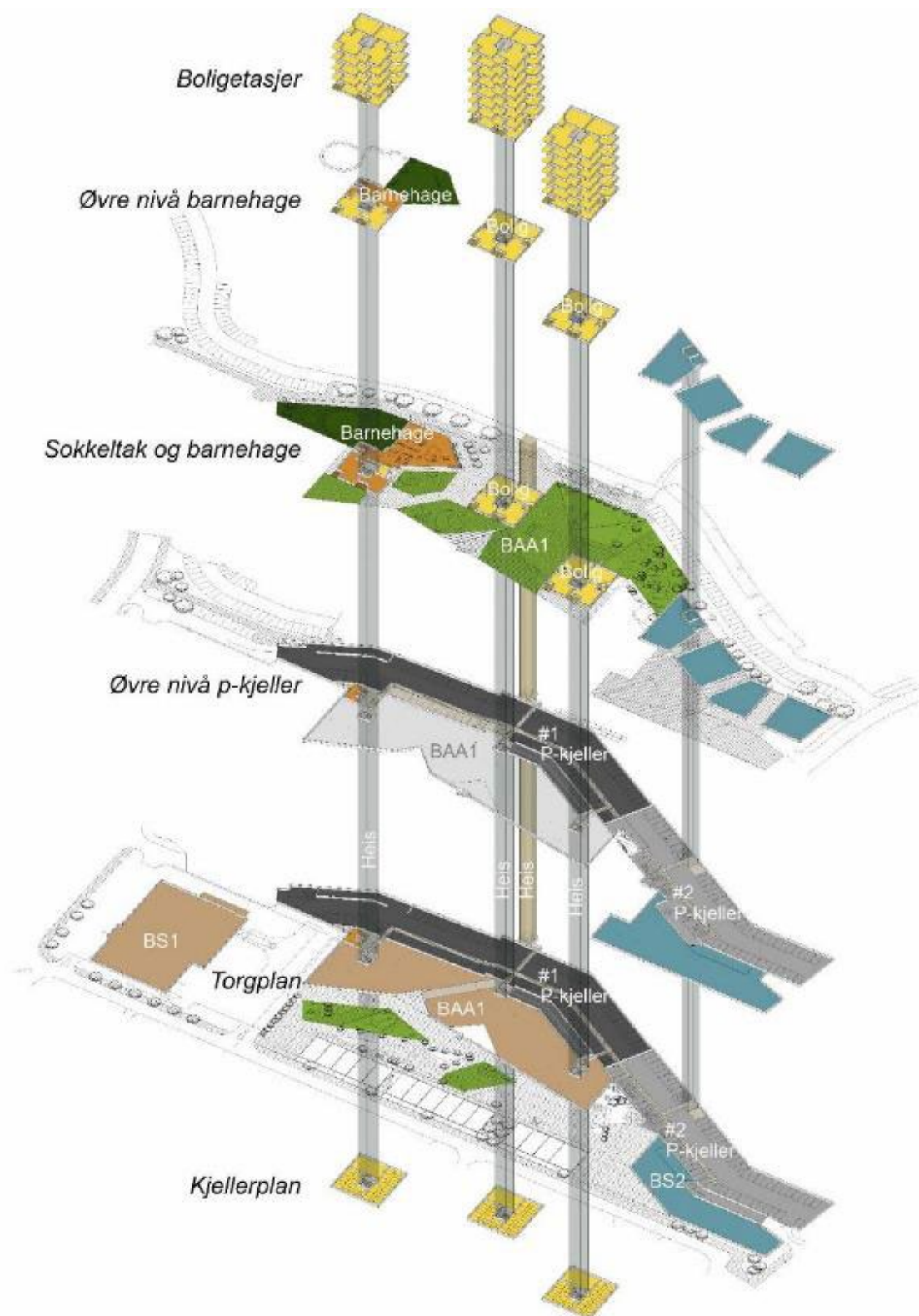
Illustrasjon: Bo Arkitekter AS



Figur 39. Planlagt utbygging sett fra Åsefjorden. Illustrasjon: Bo Arkitekter AS

6.5 Arealbruk i ulike vertikalnivå

Bygningskomplekset i midtre del har mange ulike etasjeplan med ulik arealbruk. På figuren under er dette illustrert i form av en aksonometri, der hver etasje er vist separat.



Figur 40: Arealbruk i ulike vertikalnivåer. Lavblokkene BBB1 inngår ikke i illustrasjonen.

6.6 Arealbruk i delområdene

6.6.1 Åsetorget og den midlertidige parkeringsplassen

For delområdene uten konkrete utbyggingsplaner viser planforslaget regulering på overordnet nivå. For disse områdene må nærmere spesifisert arealbruk, utforming, byggehøyder, utnyttingsgrad mm fastsettes gjennom en framtidig detaljregulering, når utbygging er aktuelt. Krav i kommunedelplanen, blant annet til parkering, uteoppholdsarealer og urban fortetting må tilfredsstilles.

BS – Åsetorget

Åsetorget er en forretningseiendom, der en i dag finner dagligvare, frisør og optiker. Området er regulert til sentrumsformål, som i kommuneplanen. Planforslaget er utformet slik at dagens tilkomst og bruk kan opprettholdes, også etter utbygging av tilgrensende areal mot øst. Innkjøring til den østlige parkeringsplassen med varelevering er flyttet 10 m østover til eiendomsgrensen, slik at varelevering til BS og det nye utbyggingsområdet kan samlokaliseres.



Samlet detaljhandel i fortettingssone 1 er i kommunedelplanen satt til 3000 m². I planforslaget er det åpnet for detaljhandel på inntil 2500 m² innenfor BS.

BHO – Helse Møre og Romsdals areal sør for BUP (midlertidig parkeringsplass)

Dette området er regulert til helse-/ omsorgsinstitusjon. Her er det åpnet for parkeringskjeller i to plan under bakkenivå, i samsvar med bestemmelsesområde #2. Innkjøring til parkeringskjelleren er regulert fra Geilebergvegen, på samme sted som innkjøring til parkeringsplassen er i dag. Maksimalt antall p-plasser som kan ha utkjøring til Geilebergvegen tilsvarer antall plasser på dagens midlertidige parkeringsplass.



Bestemmelsene stiller krav om at det skal være mulig å gå under bygget i det sørvestlige hjørnet av BHO, slik at tilgangen inn mot torget blir åpen og imøtekommende fra øst.

Videre bør den nye bebyggelsen i BHO mot Øvre Geilegrend trekkes noe tilbake fra fortauet,



Figur 41: Åpning mot torget fra Øvre Geilegrend, med et mulig bygningsvolum på BS til høyre i bildet. Illustrasjon: Bo arkitekter AS

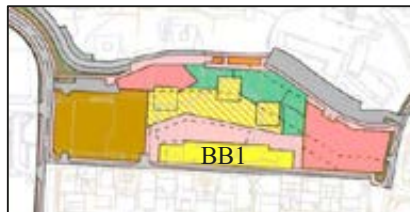
slik at vegglivet flukter med vegglivet i lavblokkene i BBB1. Intensjonen er å bygge opp under et helhetlig gateløp, og skape rom foran bebyggelsen.

Ut over dette må bebyggelsens utforming, høyde og utnyttingsgrad avklares gjennom den fremtidige detaljreguleringen, der også krav i kommunedelplanen for dette området må tilfredsstilles.

6.6.2 Boliger i lavblokker mot Øvre Geilegrend

I område BBB1 viser planen boliger i lavblokker langs Øvre Geilegrend. Bygningene kan oppføres i en kombinasjon av 3 til 4 etasjer over bakkenivå, for å gi et variert uttrykk. Det er stilt krav om to åpninger i bygningsrekken, der det skal tilrettelegges for gangforbindelse mellom torget og Øvre Geilegrend.

Mot vest skal bebyggelsen trekkes tilbake i 1. etasje, slik at åpningen mot torget blir større, jfr krav i bestemmelsesområde #3. Det skal etableres beplantning mot fortau, jfr bestemmelsesområde #6.



Alle boliger skal ha balkong/terrasse mot sør. Behov for nærlekeplass skal dekkes gjennom lekeplass på torget og lekeareal på takflaten av lavblokken. Lekeareal på tak skal være felles for beboere i BBB1, og skal fremstå som en attraktiv møteplass på tvers av aldersgrupper.

Lekeplass på tak skal ha tilkomst fra trapp og heis, og må ha tilfredsstillende sikring. Nødvendige sikringstiltak knyttet til brann for lekeplass på tak må avklares i byggesak.

Inngangene til boligene i lavblokkene skal vende mot torget. Det er lagt opp til en svalgangsløsning med god bredde (2 m), slik at det blir mulig å etablere en liten halvprivat sone nærmest inngangsdørene, med plass for dørmatte, beplantning ol. På bakkeplan skal gangsonen langs bygget utformes slik at den fungerer som en halvprivat sone, og danner en avgrensning mot det offentlig tilgjengelige torget.



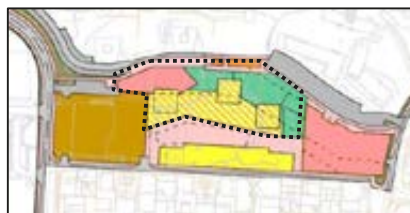
Figur 42: Lavblokkene i BBB1 sett fra Øvre Geilegrend mot vest. Alle boligene har balkong eller terrasse mot sør. Illustrasjon: Bo arkitekter AS

Parkering skal skje i parkeringskjeller nord i planområdet, med gangtilkomst fra torget. Parkeringsplassen ved barnehagen kan benyttes til gjesteparkering utenom barnehagens åpningstid. Sykkelparkering for boligene etableres i kjeller på BBB1, med tilkomst via heis. Det skal avsettes areal for vask og vedlikehold av sykkel.

Parkeringsdekning per boenhet: Minimum 0,75 og maksimum 1 bilparkeringsplass, og 2 sykkelparkeringsplasser. Små leiligheter på 50 m² eller mindre har ikke krav til parkeringsplass for bil.

6.6.3 Bygningskompleks med sammensatt arealbruk

Bygningskomplekset nord for torget, dvs «nærings-sokkelen» med punkthus, er planlagt med sammensatt arealbruk. Dette er nærmere beskrevet under. Ved byggesøknad må det utarbeides en bindende situasjonsplan for hele dette anlegget, samt torg og utomhusareal.



I **sokkelen** BAA1 er det åpnet for variert næringsrelatert arealbruk, i form av forretning, kontor, tjenesteyting, undervisning og bevertning i en høy etasje. Areal under punkthusene kan også benyttes til disse arealformålene. Med undervisning er det her ment kursvirksomhet og lignende, ikke en fullverdig skole.

Taket på sokkelen er planlagt for uteopphold og lek. Dette gjelder hele taket, dvs områdene BAA1, f_BUT1 og f_BLK. Det skal etableres direkte trappeforbindelse mellom taket på sokkelen og torget, i tillegg til den brede terrengtrappen f_BUT2 øst for bygningskomplekset.

Tre punkthus er planlagt over sokkelen, der arealbruken hovedsakelig er bolig. Regnet fra vest strekker punkthusene seg 7, 8 og 7 etasjer over sokkelen, dvs totalt 9, 10 og 9 etasjer medregnet sokkelen.

Punkthusene er regulert til blandet arealformål BAA2-BAA4. Arealbruken i punkthusene over sokkelen er bolig, med unntak av det vestligste punkthuset som har barnehage i de to første etasjene over sokkelen (se punkt 6.5.4 om barnehage). I etasjeplanene som inngår i sokkelen er arealbruken lik resten av sokkelen; dels parkeringskjeller og dels kombinert formål forretning, kontor, tjenesteyting, undervisning og bevertning.

Parkeringskjeller i to etasjer er planlagt i nordre del av planområdet. Denne strekker seg over flere reguleringsformål, og er definert gjennom to bestemmelsesområder, markert med stiplet linje på plankartet:



Figur 43: Planlagt bygningskompleks mot nord, med sokkel og med punkthus. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

- Bestemmelsesområde #1 ligger under bygningsmassen (i bakkant av sokkelen) i midtre delen av planen, og skal ha innkjøring fra vest til øvre nivå/etasje.
- Bestemmelsesområde #2 ligger under det framtidige utbyggingsområdet BHO i øst, der den midlertidige parkeringsplassen til BUP i dag er lokalisert. Denne parkeringskjelleren kan ha innkjøring fra øst til nederste nivå/etasje. Alternativt kan tilkomst skje fra vest, gjennom en sammenkobling med #1.



Figur 44. Lokalisering av de to bestemmelsesområdene #1 og #2 for parkeringskjeller.

Forbindelse mellom øvre og nedre nivå vil skje via innvendige ramper.

Offentlig tilgjengelig heis/trapperom

Området merket BAB på plankartet inngår også i bygningskomplekset. Dette arealet skal benyttes til et offentlig tilgjengelig trapperom med heis, som gir tilgang til garasjekjeller fra torget. Denne vertikalforbindelsen gir også universell forbindelse mellom torget og ute- og lekeareal på taket av sokkelen.



Figur 45: Innkjøring til parkeringskjeller og barnehagens uteområde sett fra vest.
Illustrasjon: Bo arkitekter AS.



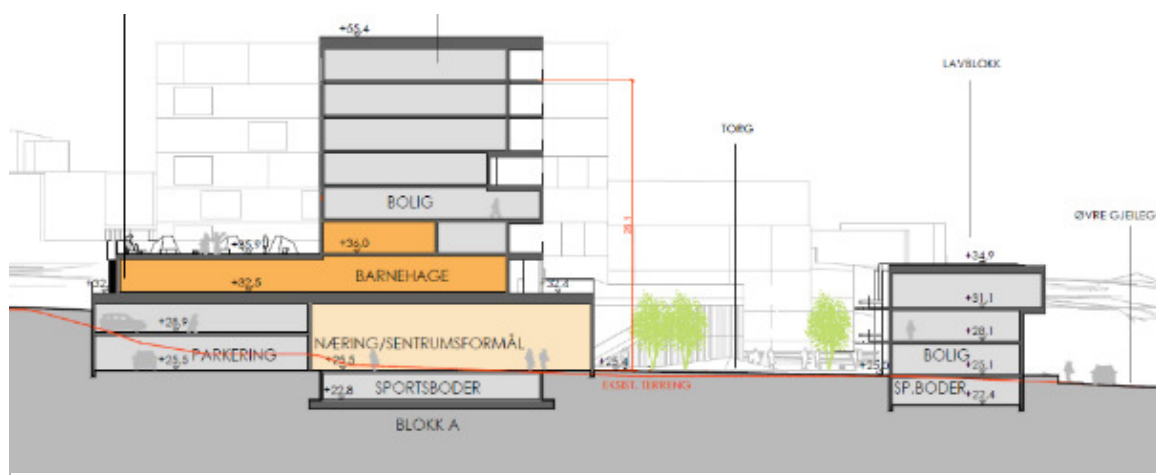
Figur 46. Illustrasjonen viser plantegning på kotehøyde 28,9 i skisseprosjektet, tilsvarende øverste etasje i parkeringskjellerne. Parkeringskjeller i bestemmelsesområde #1 har tilkomst via parkeringsplassen til barnehagen (f_SPP3). Parkeringskjeller i bestemmelsesområde #2 har på dette nivået tilkomst via innvendig rampe fra underliggende etasje. Det er planlagt for to adskilte parkeringsanlegg, men det er lagt inn krav i bestemmelsene om at sammenkobling skal være mulig, dersom det er behov for å føre all trafikken fra parkeringskjellerne vestover inn på Åsehaugen.

6.6.4 Barnehage

Barnehagen er planlagt for ca. 60 barn, innenfor område BBH og i de to første etasjene over sokkelen i punkthuset BAA2. Snittet i figur 44 viser hvordan barnehagearealet fordeler seg mellom BBH og høyblokken BAA2. Barnehagen er planlagt med et uteområde på ca. 1,1 daa på takflatene innenfor BHH. Det vil i tillegg være lett tilgang til lekeplass på torget og på taket av sokkelen, samt andre uteoppholdsarealer i området. Ved byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan som viser hoveddisposisjonen for ulike typer lek og aktiviteter, som skal inngå som en del av barnehagedriften.

Minste uteoppholdsareal for barnehagen er i bestemmelsene satt til 18 m² pr barn. Dette er lavere enn anbefalingene i Veileder for utforming av barnehagens uteareal (Kunnskapsdepartementet 2006), men barnehagen har store tilgjengelige uteoppholdsarealer i umiddelbar nærhet. Generelle krav til uteoppholdsareal i TEK17 §8-3 er vurdert å la seg oppfylle.

Bilparkering for ansatte legges til garasjeanlegget, og levering og henting av barn til f_SPP3 utendørs. Det er gangforbindelse fra f_SPP3 til barnehagen via gangveg o_SGG1. Trapp kan i tillegg opparbeides fra parkeringsplassen direkte opp til barnehagen. Sykkelparkering med plass for henger etableres nær inngangen til barnehagen.



Figur 47: Snitt fra Åsebøen til Øvre Geilegrend gjennom BBH sett mot øst. Ill: Bo arkitekter AS.



Figur 48: Barnehagen sett fra nord mot sør. Innvendig og utendørs areal fordeler seg over to etasjeplan. Det er universelt tilgjengelig forbindelse mellom planene. Illustr: Bo arkitekter AS.

Solforhold er dokumentert i illustrasjonene under. Det er vist solstudier for barnehagens utearealer for vårjevndøgn og midtsommers, for tidspunktene 10 og 15 (kjernetid). Se også samlet solstudie for barnehagens utearealer i vedlegg 8.



Figur 49: Solforhold for barnehagens uteareal ved vårjevndøgn; kl 10 (42% sol) og kl 15 (56% sol). Illustrasjon: Bo arkitekter AS.



Figur 50: Solforhold for barnehagens uteareal ved midtsommer; kl 10 (54% sol) og kl 15 (66% sol). Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

6.6.5 Torget

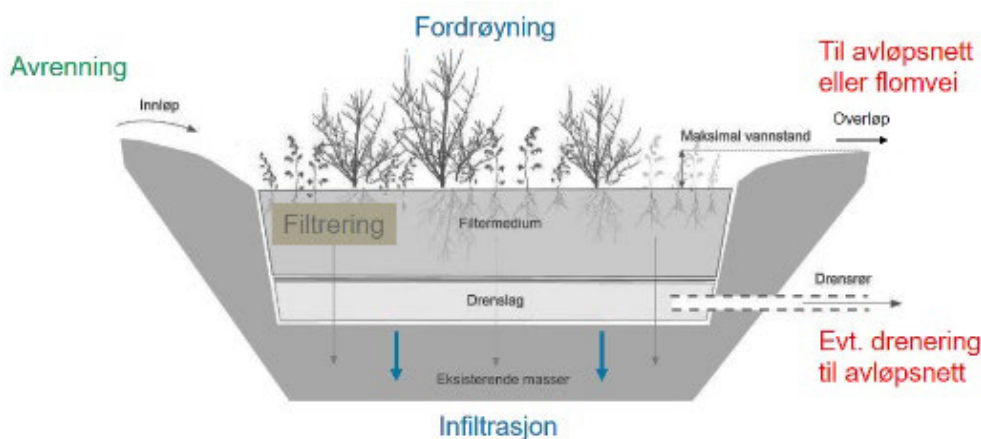
Torget f_ST, med nærlekeplass innenfor bestemmelsesområde #5, vil være det sentrale arealet for lek og opphold i planområdet, samtidig som det blir en viktig ferdselsåre for myke trafikanter. Torget skal opparbeides med bestandige materialer, og utformes på en måte som inviterer til opphold. Det skal ha enkel orienterbarhet og god fremkommelighet. Lekeplassen skal gjennom materialbruk og utforming framstå som en integrert del av torget, men skal legges til rette for opphold og rolig lek for de minste, utenom naturlige gang- og sykkelbaner.

Sammenhengen med Øvre Geilegrend understrekes ved at nederste etasje av bebyggelsen i begge ender av torget skal være trukket tilbake; definert gjennom bestemmelsesområde #4 og #5. Det skal planlegges med strategisk plasserte oppvarmede gangtraseer, for å sikre trygg og isfri tilkomst til innganger vinterstid.

Torget skal etableres med mest mulig permeable overflater og god overvannshåndtering. Torget skal ha innslag av grønne områder, som for eksempel regnbed, som kan fungere som miljøskapende element og bidra til fordrøyning av vann ved store nedbørsmengder.



Figur 51: Torget og terrengtrappen sett fra øst. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.



Figur 52: Eksempel på regnbed som kan integreres i torget, som miljøskapende element og tiltak for å fordrøye vann ved store nedbørsmengder. Illustrasjon: Norconsult.

6.6.6 Annet areal for uteopphold og lek

I tillegg til torget omfatter planen store felles arealer til lek og uteopphold.

Taket på sokkelen er i sin helhet satt av til felles lek og uteoppholdsareal. På samme måte som torget skal det ha god materialbruk og invitere til opphold.

Terrengtrappen f BUT2 binder torget og sokkeltaket sammen. Terrengtrappen skal opparbeides som en grønn trappeforbindelse. Arealet avsatt til terrengtrapp er romslig, og har god plass til å ta opp høydeforskjellen mellom torget og øvre nivå.

Til sammen utgjør torget, taket og terrengtrappen et 7,9 dekar stort sammenhengende bilfritt areal, som vil bli et viktig tilskudd til hele bydelen. Alle disse områdene skal være allment tilgjengelig.

Lekeareal på taket av BBB1 kommer i tillegg til dette. Det vil en felles nærlekeplass for boliger i BBB1, og vil være tilgjengelig for disse.



Figur 53: Taket på sokkelen og torget sett fra øst. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.



Figur 54: Området sett fra sør. Illustrasjonen viser sammenhengen med det eksisterende grøntarealet øst for sykehusblokkene. Ill.: Bo arkitekter AS.

6.6.7 Boliger

Alle boligene innenfor planområdet er leiligheter. Det er planlagt for ca. 135 leiligheter av ulik størrelse, for å kunne gi et variert botilbud. Flest leiligheter vil være av middels størrelse på ca. 70-90 m². I tillegg vil det bli noen mindre leiligheter på ca. 40-50 m², og noen større leiligheter over 100 m².

6.6.8 Næringsrelatert areal

Areal som kan benyttes i næringssammenheng er 2700 m². Arealet er lokalisert i den høye sokkeletasje foran garasjekjelleren, og delvis under punkthusene. Tillatt arealbruk er forretning, kontor, tjenesteyting, kurs/undervisning og bevertning. Detaljhandel er begrenset til 500 m². Det er ikke avklart hvilke virksomheter som skal etableres her, og det er dermed vanskelig å anslå antall arbeidsplasser. Aktuell bruk kan eksempelvis være nabolagskafe, treningssenter og kontor og tjenesteyting knyttet til helserelatert virksomhet.



Figur 55. Inngang til torget fra Øvre Geilegrend. Næringsarealene i sokkelen har god visuell eksponering fra gata. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.



Figur 56: Torget sett fra vest. Næringsarealet vil ha inngang fra torget. Det er stilt krav om aktive og inviterende fasader. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

6.7 Byggehøyder

Tillatt byggehøyde for hvert arealformål er oppgitt som maksimal kotehøyde. I tabellen under er maksimale byggehøyder og tilsvarende etasjetall oppgitt:

Område	Maks byggehøyde	Tilsvarende etasjetall	Kommentar
BBB1 lavblokker	Kote 38,4	4 etasjer over bakkenivå. 5 inklusive kjelleretasje for boder.	Maks 50% av grunnflaten kan bygges ut med denne høyden. Resten må reduseres til 3 etasjer over bakkenivå. Oppbygging for heis og teknisk aggregat kan overstige maks byggehøyde med inntil 1m.
BBH barnehage	Kote 35,9	3 etasjer medregnet 2 underetasjer i sokkel.	Etasjetall over sokkelen er 1. Mindre installasjoner kan overstige maksimal byggehøyde.
BAA1 sokkel	Kote 33,4	1 høy etasje, tilsvarende 2 garasjeetasjer i bakkant.	Samme kotehøyde gjelder for hele sokkelen. Mindre installasjoner kan overstige maksimal byggehøyde.
BAA2 punkthus	Kote 55,4	9 etasjer medregnet 2 underetasjer i sokkelen. I tillegg kommer 1 kjelleretasje (boder).	Etasjetall over sokkelen er 7. Oppbygging for heis og teknisk aggregat kan overstige maks byggehøyde med inntil 1m.
BAA3 punkthus	Kote 58,5	10 etasjer medregnet 2 underetasjer i sokkelen. I tillegg kommer 1 kjelleretasje (boder).	Etasjetall over sokkelen er 8. Oppbygging for heis og teknisk aggregat kan overstige maks byggehøyde med inntil 1m.
BAA4 punkthus	Kote 55,4	9 etasjer medregnet 2 underetasjer i sokkelen. I tillegg kommer 1 kjelleretasje (boder).	Etasjetall over sokkelen er 7. Oppbygging for heis og teknisk aggregat kan overstige maks byggehøyde med inntil 1m.
BAB heis	Kote 37,0	3 etasjer medregnet 2 underetasjer i sokkelen.	Etasjetall over sokkelen er 1.

6.8 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting er oppgitt i maksimal BYA, og er vist i tabellen under for de ulike arealformålene.

Område	Maksimal % BYA	Størrelse på området
BBB1 lavblokker	85 %	2,31 dekar
BBH barnehage	50 % for barnehage 100 % for garasjekjeller	1,26 dekar
BAA1 sokkel	100 %	2,21 dekar
BAA2 punkthus	90 %	0,45 dekar
BAA3 punkthus	90 %	0,45 dekar
BAA4 punkthus	90 %	0,45 dekar

6.9 Boligmiljø/bokvalitet

Boligene har en attraktiv plassering i et solrikt område, nær et kollektivknutepunkt med svært godt kollektivtilbud, og like ved en av kommunens største arbeidsplasser – sykehuset.

Boligprosjektet svarer ut kravene til urban fortetting i kommuneplanen, samtidig som bygningsvolumene er tilpasset terrengform og omgivelser. Det er videre stilt krav om høy estetisk kvalitet og materialkvalitet ved utbygging.

Det er krav om balkong/terrasse til alle boliger, og boligene vil få tilgang på store bilfrie og attraktive utearealer. Det er også attraktive rekreasjonsområder i nærområdet, som Fjordstien langs Borgundfjorden og Åsemulen. Det blir etablert gode og trygge gangforbindelser til det lokale handelssenteret Åsetorget, kollektivknutepunktet og videre til det omkringliggende gang- og sykkelvegnettet.

Solforholdene er gode, og boligene er i all hovedsak skjermet mot trafikkstøy, med unntak av noen fasaderpunkter i de øverste etasjene i den midtre blokken BAA3, som vil ha nivåer marginalt over grensen for gul støysone.

Støy fra helikoptertrafikk til og fra sykehuset kan gå over grenseverdiene i T-1442. Skjerming av uteplass eller fasader mot fly- og helikopterstøy kan være vanskelig og muligheter for hensiktsmessig arealdisponering og tilgang på lokale friområder i nærområdet blir viktig.

Se nærmere vurdering av støy i kapittel 7.14.3 og i vedlegg 3.



Figur 57: Terrengsnitt gjennom det høyeste punkthuset BAA3, sett mot øst.
Illustrasjon: Bo arkitekter AS/ Norconsult AS.

6.10 Parkering

6.10.1 Parkeringskjeller

Det er planlagt langsgående parkeringskjellere i to etasjer under bebyggelsen nord i planområdet, definert gjennom bestemmelsesområdene #1 og #2 på plankartet (stiplet linje). Se figur 44 og 46. Samlet kapasitet på parkeringskjellerne er inntil ca. 270 bilplasser. Det er krav om tilrettelegging for lading av elbil, samt for vask og vedlikehold av sykler. Krav til andel handicapparkering gitt i kommunedelplanen skal oppfylles.

Parkeringskjelleren under næringssokkelen inngår i bestemmelsesområde #1. Denne parkeringskjelleren skal dekke behovet for ny bebyggelse i midtre del (dvs bebyggelsen som er detaljregulert i denne planen). I tillegg vil eksisterende parkeringsplasser innenfor eiendommen Åsebøen 11, som blir regulert bort til fordel for gangareal, bli dekt opp av tilsvarende antall plasser i parkeringskjelleren. Inn- og utkjøring skal skje fra Åsehaugen, via parkeringsplass p_SPP3. Det er gangtilkomst til p-kjeller både fra nordsiden av planområdet og fra torget.

Parkeringskjelleren i bestemmelsesområde #2 skal dekke parkeringsbehovet for det østlige sentrumsområdet BHO, og skal etableres under deler av BHO, den grønne terrengtrappen i f_BUT2 og lekeplassen f_BLK. Denne parkeringskjelleren skal ha tilkomst fra Geilebergvegen. Den kan opparbeides med inntil 106 bilplasser, noe som tilsvarer den midlertidige parkeringsplassen sør for BUP. Begrensningen skal sikre at planen ikke vil medføre større trafikk på Geilebergvegen enn i dag.

Parkeringskjelleren i BHO skal planlegges slik at den kan kobles sammen med parkeringskjelleren under næringssokkelen, slik at det blir mulig å føre også trafikken fra BHO vestover inn på Åsehaugen.



Figur 58: Parkering i planlagt utbygging, samt mulig fremtidig utbygging i øst (BHO).

Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

6.10.2 Utendørs parkering

I henhold til kravene i kommunedelplanen tillates det ikke parkering på terrengnivå ved utbygging av boliger i bysentrum, på Moa og i knutepunktene. Dette kravet er oppfylt, ved at all parkering til nye boliger er lagt til garasjekjeller.

Eksisterende boliger i Åsebøen parkerer utendørs, og her er det knapphet på parkeringsplasser i dag, med en dekning på under 1 plass pr bolig. Det er i dag om lag 85 parkeringsplasser langs Åsebøen, som omfattes av reguleringsplanen. I tillegg er det utendørsparkering for eksisterende boliger i Åsebøen utenfor planområdet, som ikke blir berørt av denne planen.

I reguleringsplanen er det satt av 88 regulerte utendørs parkeringsplasser langs Åsebøen innenfor planområdet (f_SPP1 og f_SPP2). Deler av plassene er i planen satt av som HC-parkering. Det er i sum ingen endring i antall utendørs parkeringsplasser ved Åsebøen i ny og dagens situasjon.

16 eksisterende parkeringsplasser ved Åsebøen 11 er i planforslaget regulert bort til fordel for gangareal. Disse plassene blir erstattet i den vestre parkeringskjelleren.

I tillegg til dette finnes det utendørs parkering for eksisterende boliger i Åsebøen utenfor planområdet, som dermed ikke blir berørt av denne planen.

Planen viser en ny utvendig parkeringsplass for 10 biler ved barnehagen (f_SPP3), som er tenkt benyttet i forbindelse med henting og levering av barn. Den kan også benyttes til gjesteparkering utenom barnehagens åpningstid.

Eksisterende parkeringsplass ved BUP er lagt inn i planen slik den er opparbeidet, med samme antall plasser (f_SPP4).

For parkering til Sparbutikken og næringsarealet i BS er det ikke lagt opp til noen endring i forhold til dagens situasjon. Det må utarbeides en egen detaljregulering for dette området når ny utbygging er aktuelt, og da blir parkering ett av flere forhold som må avklares.

6.10.3 Krav til bilparkering

Krav til antall parkeringsplasser for de ulike arealformålene er definert slik:

Bolig: Minimum 0,75 og maksimum 1 plass pr. bolig, i parkeringskjeller. I tillegg skal 10 plasser i parkeringskjelleren avsettes til bildeleordning. Små leiligheter på 50 m² eller mindre har ikke krav til parkeringsplass for bil. Dekningen er lavere enn minimumskravet i kommuneplanen, som er 1 plass pr bolig, men vi mener den sentrale lokaliseringen og forventning om sterkere innslag av delte løsninger for personbiler tilsier at dette er tilstrekkelig.

Kombinerte næringsrelaterte formål: 1,0 plass pr 150 m², i parkeringskjeller. Dette er i samsvar med krav i kommunedelplanen.

Barnehagen: 10 plasser for henting/levering av barn (utendørs), og 6 plasser for personale (i parkeringskjeller). Dette er høyere enn kravene i kommunedelplanen, som sier 5 plasser pr barnehage. For en 3-avdelingsbarnehage som planlegges her, er 5 plasser vurdert som knapt. De utvendige plassene skal skiltes som korttidsparkering i barnehagens åpningstid, og kan benyttes til gjesteparkering ellers i døgnet og i helgene.

6.10.4 Sykkelparkering

Krav til sykkelparkering er i samsvar med kommunedelplanen, og er fordelt slik:

Bolig: 2 plasser pr boenhet.

Kombinerte næringsrelaterte formål: 1 plass pr 150 m².

Barnehagen: 5 plasser.

Sykkelparkering kan etableres i garasjeanlegget, i kjeller under lavblokkene, på felles uteoppholdsareal og på torget. Sykkelparkering for besøkende til næringsarealet og for levering og henting i barnehagen etableres nær inngangene.

6.11 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet planlegges tilknyttet eksisterende strømmnett. Det er videre lagt inn krav om tilkobling til fjernvarmenettet, i samsvar med bestemmelse i kommunedelplanen.

Det legges opp til tilkobling til det vann- og avløpsnett i området, som beskrevet i vedlagte VA-rammeplan.

6.12 Trafikkløsning

6.12.1 Kjøretilkomst og kjøreveger

Geilebergvegen og Øvre Geilegrend er i planen skjermet mest mulig mot økt trafikk, som omtalt i kapittel 6.1 Det er åpnet for at trafikkmengden fra den midlertidige parkeringsplassen ved Geilebergvegen kan videreføres, ved innbygging i en parkeringskjeller. Dette sikrer at trafikken på Geilebergvegen ikke blir større enn i dag, som følge av denne reguleringsplanen. Samtidig er det stilt krav om at parkeringskjelleren skal planlegges slik at *all* trafikk kan føres vestover mot Åsehaugen. Dermed kan trafikkmengden på Geilebergvegen om nødvendig også reduseres i forhold til i dag.

I vest er det som beskrevet i kapittel 6.1 lagt opp til at Åsebøen får beholde sin etablerte avkjørsel i nord, og at avkjørselen i sør stenges.

Alle kjøreveger innenfor planområdet er regulert slik de er bygd. De er merket offentlig kjøreveg o_SVK og felles kjøreveg f_SKV, avhengig av eierform. Alle kjøreveger skal være allment tilgjengelige.

6.12.2 Varelevering

Innkjøring til varelevering i planen er lokalisert til eksisterende varelevering til nærings-eiendommen Åsetorget, med en justering østover på ca. 10 m. Det gjør at innkjøringen kan legges i eiendomsgrensen, og betjene både Åsetorget og det nye næringsarealet i sokkelen.

Åsetorget har i dag en dagligvareforretning, og har dermed mye varelevering. Nytt næringsareal har begrenset areal til detaljhandel, og vil neppe ha stort behov for varelevering. Tilleggstrafikk fra varelevering i Øvre Geilegrend kan dermed antas å bli liten.

6.12.3 Gangareal

Torget f_ST er det største gangarealet i planen. Det er samtidig et viktig oppholdsareal, og er nærmere omtalt i punkt 6.5.4.

Fortau er i planen merket o_SF, og er regulert med 3 m bredde. Langs vestsiden av Åsehaugen er det allerede etablert fortau, og disse er lagt inn i planen slik de er bygd. Nye fortau er lagt inn langs østsiden av Åsehaugen, langs nordsiden av Øvre Geilegrend og langs vestsiden av Geilebergvegen.

Mellom Åsebøen og parkeringsplass f_SPP4 ved BUP er det regulert en felles gang- og sykkelforbindelse merket f_SGS på plankartet. Den skal være kjørbar, men stengt for gjennomkjøring med unntak av kjøretøy med særskilt tillatelse, som renovasjonsbiler.

Øvrig gangareal i planen er merket o_SGG, og satt av til offentlig gangareal.



Figur 60. Gangforbindelser i planområdet. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.



Figur 61. Sykkelforbindelser i planområdet. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

6.13 Planlagte offentlige anlegg

Fortau og annet gangareal er planlagt som offentlige anlegg. Felles torg, felles lekeplass, felles uteoppholdsareal og felles parkeringsareal skal være offentlig tilgjengelig.

6.14 Miljøoppfølging

Planen stiller krav til permeable flater og beplantning på torget og i utomhusarealet med terrengtrapp, slik at det kan bidra til fordøyning av vann ved store nedbørsmengder. Det er videre anbefalt at eksisterende vegetasjon bør beholdes dersom den kan innarbeides på en god måte, og det er praktisk gjennomførbart.

Planbestemmelsene omfatter tiltak for nedkjemping av uønskede fremmede plantearter.

6.15 Leke- og uteoppholdsareal

Leke- og uteoppholdsareal er også omtalt kapittel 6.6.

I planen er det satt av ett arealformål for lekeplass (BLK). I tillegg er det krav om opparbeiding av lekeareal innenfor bestemmelsesområde #5 på torget, på taket av lavblokk BBB1, og på taket av næringssokkelen BAA1:

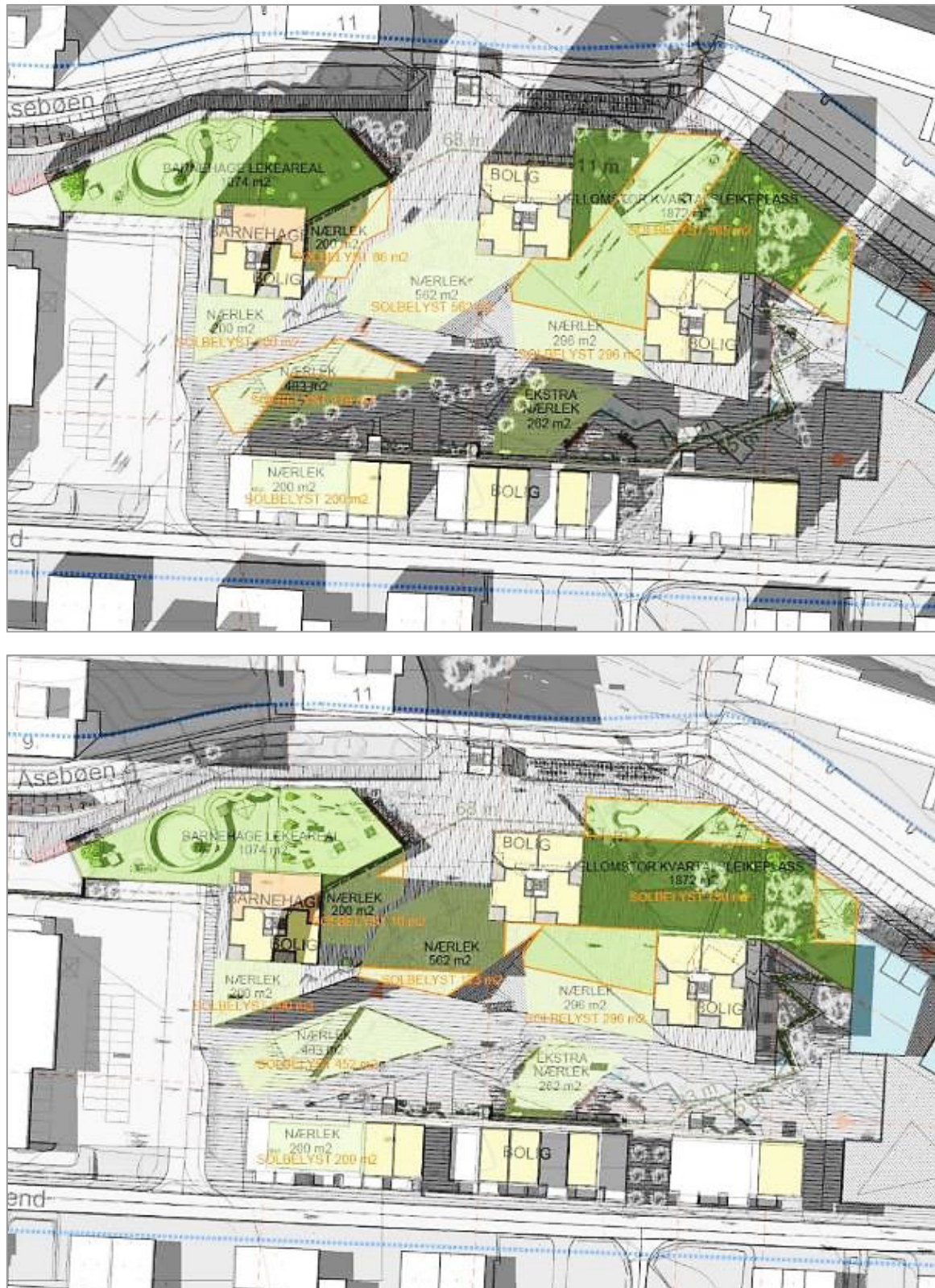
- f_BLK er lokalisert på taket av sokkelens bakre del og i forlengelsen av terrengtrappen, og har en størrelse på 1,71 daa. Den skal dekke behovet for en mellomstor kvartalslekeplass for boligene i planområdet.
- Lekeareal på torget og lekeareal på taket av lavblokk BBB1 skal dekke behovet for nærlekeplass for boliger i BBB1 (ca. 50 boliger). Lekeareal på tak skal være minimum 200 m² stort. Lekeareal på torget skal være minimum 450 m², og skal lokaliseres innenfor det 1300 m² store bestemmelsesområde #5.
- Lekeareal på taket av næringssokkelen BAA1 skal dekke behovet for nærlekeplass for punkthusene (ca. 90 boliger). Her er det krav om opparbeiding av 900 m² lekeareal. Arealet kan deles opp, med en minste størrelse på 200 m².

I nærområdet finnes også et større lekeområde i form av et nærmiljøanlegg ved Åse skole, ca. 600 unna. Avstanden er noe stor, men tilkomst skjer gjennom boligater med lite trafikk.

Kommunedelplanen stiller krav om minimum 36 m² pr boenhet for de 50 første, og 16 m² pr boenhet for boenheter ut over dette. Med 140 boliger blir arealkravet til lekeplasser 3240 m². Samlet lekeplassareal innenfor planområdet blir minimum 3250 m². Kravet til lekeareal i kommunedelplanen er dermed oppfylt.

I planen er det satt av to områder til arealformålet Uteoppholdsareal (BUT). Dette gjelder taket av næringssokkelen inn mot barnehagen; f_BUT1 og terrengtrappen f_BUT2. I tillegg skal den delen av taket på næringssokkelen som ikke opparbeides som lekeplass, opparbeides som uteoppholdsareal.

Ser en alle lekeplasser, alt uteoppholdsareal og torget under ett, omfatter planen et bilfritt, sammenhengende areal som er mer enn dobbelt så stort som arealkravet til lekeplass.



Figur 63. Sol/skyggeforhold etter planlagt utbygging. Øverst kl. 15 ved vårjevndøgn, og nederst ved sommersolverv kl. 18. Illustrasjon.: Bo arkitekter AS.

Behovet for gode møteplasser er viktig for alle aldersgrupper, og det er lagt vekt på at uteareal i planområdet skal legge godt til rette for uformelle møter mellom brukere av området. Det er stilt krav til utforming av lekeplassene, slik at de i tillegg til å tilrettelegge for lek også skal være attraktive møteplasser på tvers av aldersgrupper.

Plan for opparbeiding av området vil inngå i den bindende situasjonsplanen for hele anlegget, som skal utarbeides før utbygging. Torget med tilhørende lekeplasser skal være opparbeidet før boliger i lavblokkene kan tas i bruk. Før boliger i høyhusene kan tas i bruk, skal torget, alt lekeareal og felles uteareal være opparbeidet.

Kommunedelplanen stiller krav om lokalisering av lekeareal fortrinnsvis i stille sone, med lun og solrik beliggenhet (min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv). Lekeplassene tilfredsstiller krav til sol og vegstøy. Lekeplassene vil være utsatt for helikopterstøy, se nærmere omtale i vedlagte støyvurdering.

6.16 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet langs Borgundvegen er svært godt, med 5-10 minutter mellom hver buss i rushtiden.

Planområdet ligger midt mellom to busstopp langs Borgundvegen; ett nord for sykehuset, og ett ved krysset mellom Borgundvegen og Geilebergvegen. I tillegg er det i dag et busstopp nede ved sykehusområdet, vest for butikken Åsetorget. Dette siste stoppet skal avvikles når nytt kollektivknutepunkt ved dagens stopp nord for sykehuset er etablert.

Det vil bli sammenhengende fortau vestover mot nytt kollektivknutepunkt ved sykehuset.

6.1 Sosial infrastruktur

Planområdet inngår i skolekretsen til Åse skole. Gangforbindelsene fra planområdet til skolen er vurdert som gode, og går langs lite trafikkerte boligater.

Skolen har ikke ledig kapasitet i dag, og er planlagt utvidet. Se vurderinger knyttet til skolekapasitet i kapittel 7.11.

En etablert privat barnehage ligger i plangrensen mot sør, og en ny barnehage inngår i planforslaget.

6.1 Plan for avfallshenting

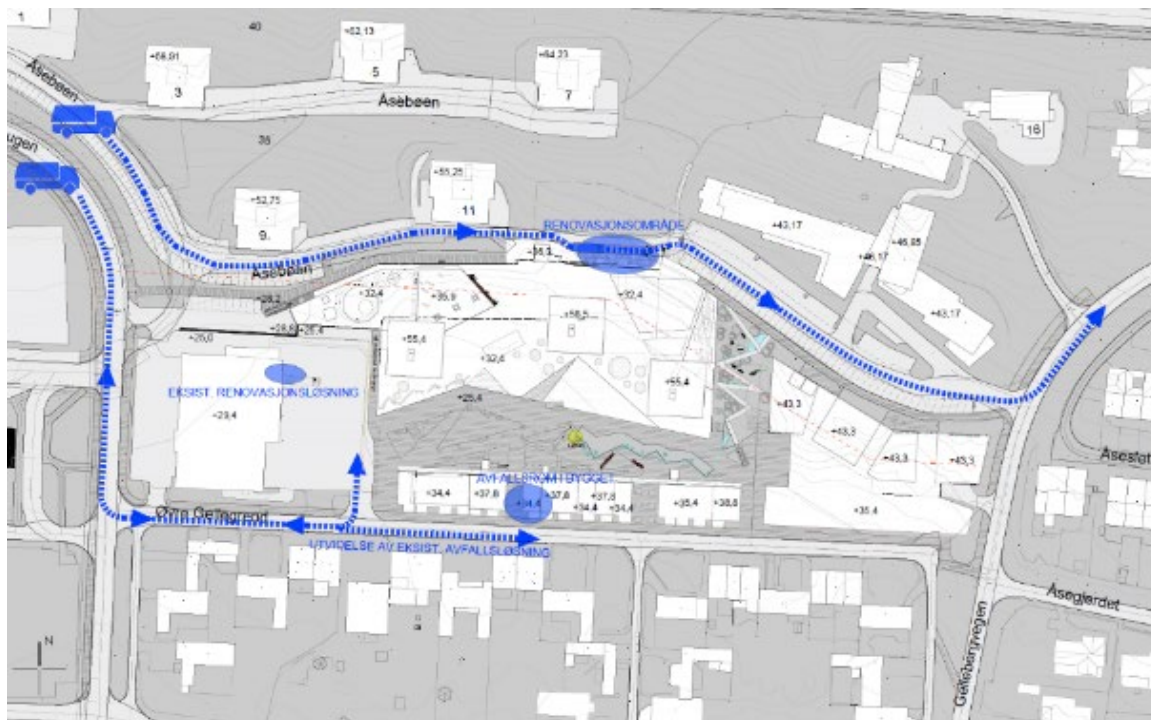
Nord i planområdet er det avsatt et område for nedgravd avfallsløsning merket BRE, med tilkomst fra Åsebøen og parkeringsplass ved BUP, via kjørbare gang-/sykkelveg. Denne skal være stengt for ordinær trafikk, men skal kunne benyttes av tømmebil.

Område BRE skal romme avfallsløsninger for følgende områder innenfor plangrensene: BAA3, BAA4, BBH, BAA1 og BAA2. I tillegg skal den nedgravde avfallsløsningen i BRE dekke behovet til de eksisterende bygningene til BUP.

For lavblokkene i BBB1 etableres det avfallsrom med avfallsdunker. Det har vært vurdert å knytte også BBB1 til den nedgravde løsningen i BRE, men avstanden fra boligene vil overstige 100 m. Totalt sett er avfallsrom vurdert som en bedre løsning.

BS beholder eksisterende løsning for avfallshåndtering så lenge området er i bruk som i dag. Fremtidig avfallsløsning vil avhenge av hvordan området bygges ut og hvilken bruk som er aktuell, og må avklares i forbindelse med detaljregulering.

Også for BHO må fremtidig avfallsløsning avklares i forbindelse med detaljregulering.



Figur 64. Planlagt løsning for renovasjon. Illustrasjon: Bo arkitekter AS.

6.2 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er lagt opp til tilknytning til det offentlige strømmettet. Det lokale nettselskapet Mørenett har ikke kommet med innspill til oppstartsvarselet.

Den planlagte utbyggingen forutsettes å kunne knytte seg til det offentlige ledningsnettet for vann og avløp i området, og renseanlegget RA4 ved Åsefjorden sør for planområdet. Det er vurdert at dette renseanlegget har kapasitet til å håndtere den økte belastningen som den planlagte utbyggingen vil gi. Resipient for utslipp er Åsefjorden, som i resipientundersøkelsen utarbeidet av Multiconsult i 2019, ble klassifisert i Tilstandsklasse I – svært god.

Det vises til vedlagte VA-plan for nærmere vurderinger.

Se også vedlagte renovasjonsplan.

6.3 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante.

Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn
- Ekstremnedbør
- Transport av farlig gods
- Fremkommelighet utrykningskjøretøy
- Sårbare bygg

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for transport av farlig gods, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen av denne hendelsen viste akseptabel risiko. Det er ikke funnet grunnlag for ytterligere risikoreduserende tiltak.

Det er allikevel, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er oppsummert i påfølgende tabell, og innarbeidet i bestemmelsene.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ustabil grunn	I forbindelse med fremtidig prosjektering må det gjennomføres geotekniske vurderinger for lokalstabilitet, setninger eller fundamenteringsforhold.
Ekstremnedbør (overvann)	Tiltak identifisert i VA-rammeplan (ref. 1.5.11) tilrådes gjennomført.
Fremkommelighet utrykningskjøretøy	Tilkomst til området og utforming av uteområder må være i tråd med retningslinjer fra Ålesund brannvesen, dette gjelder også for oppstillingsplass for utrykningskjøretøy (høydemateriell).
Sårbare bygg	Helse Møre og Romsdal HF bør inviteres inn i forbindelse med fremtidig planlegging av anleggsperioden. Anleggsområdet må ha særlig fokus på sikring mot barnehage sør for planområdet, herunder opprettholde en trykk adkomstveg til barnehagen.
Helikopterlandingsplass	Luftfartshinder, enhver bygning, konstruksjon eller anlegg med høyde på 30 meter eller høyere over bakken i tettbygde strøk må rapporteres, registreres og merkes i henhold til gjeldende forskrift (BSL E 2-1, 2014-07-15 nr. 980).

Se også ROS-analysen i dokument 4.

6.4 Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt krav til utbyggingsrekkefølge for følgende areal:

- Lekeplasser og uteoppholdsareal
- Torg
- Fortau og annet gangareal
- Parkeringsplasser med tilhørende vegareal

Det er videre stilt krav om samlet utbygging av sokkelbygg/ punkthus med underliggende garasjekjeller. Garasjekjelleren (og dermed sokkelbygg med punkthus) må være etablert før lavblokkene bygges ut, men lavblokkene kan bygges ut som et andre byggetrinn. Dersom det skjer skal arealet for lavblokkene stilles til og opparbeides som midlertidig grøntområde/plen.

For delområdene BS og BHO er det stilt krav om detaljregulering før utbygging. For BHO er det videre stilt krav om samtidig opparbeiding av f_BUT2 (terrengtrappen), fordi tilhørende parkeringskjeller strekker seg under dette arealet. f_BUT2 kan gis en midlertidig opparbeidelse fram til den underliggende garasjekjelleren blir etablert.

I forbindelse med byggesøknad er det stilt krav til nærmere støyutredning (fordi støytiltak vil være avhengig av valgt planløsning i leilighetene, samt at forbedret beregningsverktøy for helikopterstøy er antatt utviklet), og prosjektering av løsninger for vann og avløp.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

7.1.1 Knutepunktutvikling og senterstruktur

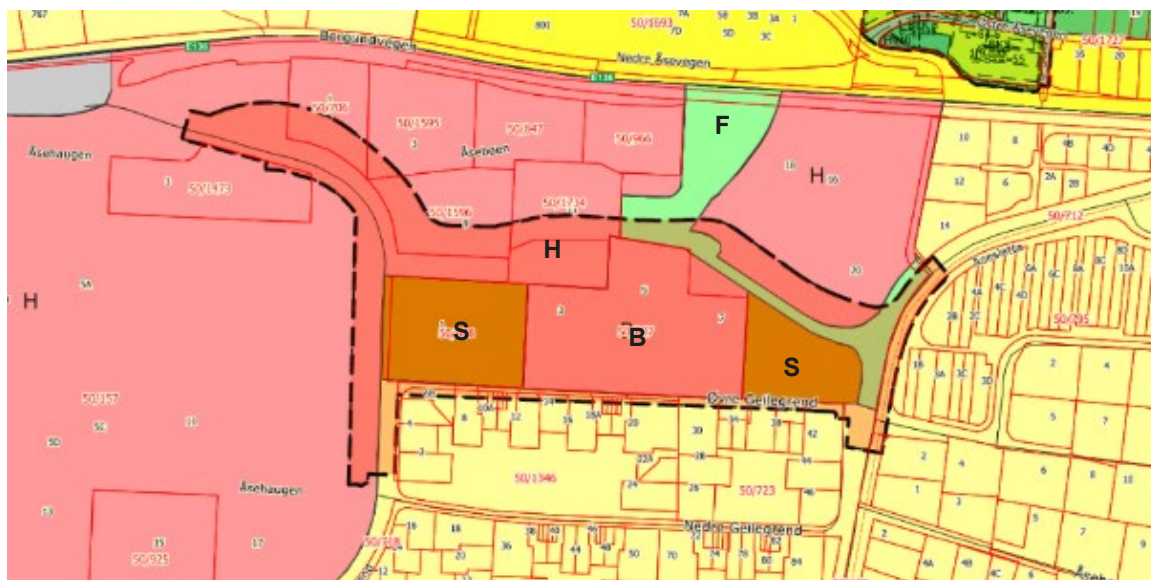
Planområdet på Åse er definert som et knutepunkt som skal fortettes i overordnede strategier i kommuneplanen, kommunedelplanen og PAKT. Planforslaget er i tråd med disse overordnede strategiene.

7.1.2 Arealbruk

Planforslaget er i hovedsak utarbeidet i samsvar med arealformålene i kommunedelplanen innenfor plangrensen, men med noen justeringer.

Arealene lengst øst og vest er satt av til sentrumsformål (S) i kommunedelplanen, jfr figur 60. Her er det ingen endringer i planforslaget. Friområdet (F) som strekker seg inn i planområdet i form av smale strenger, er i planforslaget hovedsakelig satt av til gangareal, og delvis som grøntareal langs veg. Det midtre arealet (B) er satt av til barnehage i kommunedelplanen. Her viser planforslaget ulike underformål som faller inn under sentrumsformål. Barnehagen er flyttet mot nordvest, der kommunedelplanen viser areal til helse (H).

Den nye lokaliseringen av barnehagen gjør at en unngår trafikk til og fra barnehagen langs den smale boligkøya Øvre Geilegrend. Barnehagetrafikken kan føres direkte inn på Åsehaugen, som er dimensjonert for økt trafikk og har kapasitet til å ta opp i seg trafikkøkningen (se trafikkanalyse i vedlegg 1). Endringen med større areal til sentrumsrelaterte formål, herunder boliger, legger til rette for et mer sammenhengende sentrumsområde med høy arealutnyttelse. Endringen er i tråd med helseforetakets vurderinger av framtidig arealbehov.



Figur 65: Utsnitt av plankart til kommunedelplan for Ålesund.

7.1.3 Størrelse og kvalitet på lekeareal

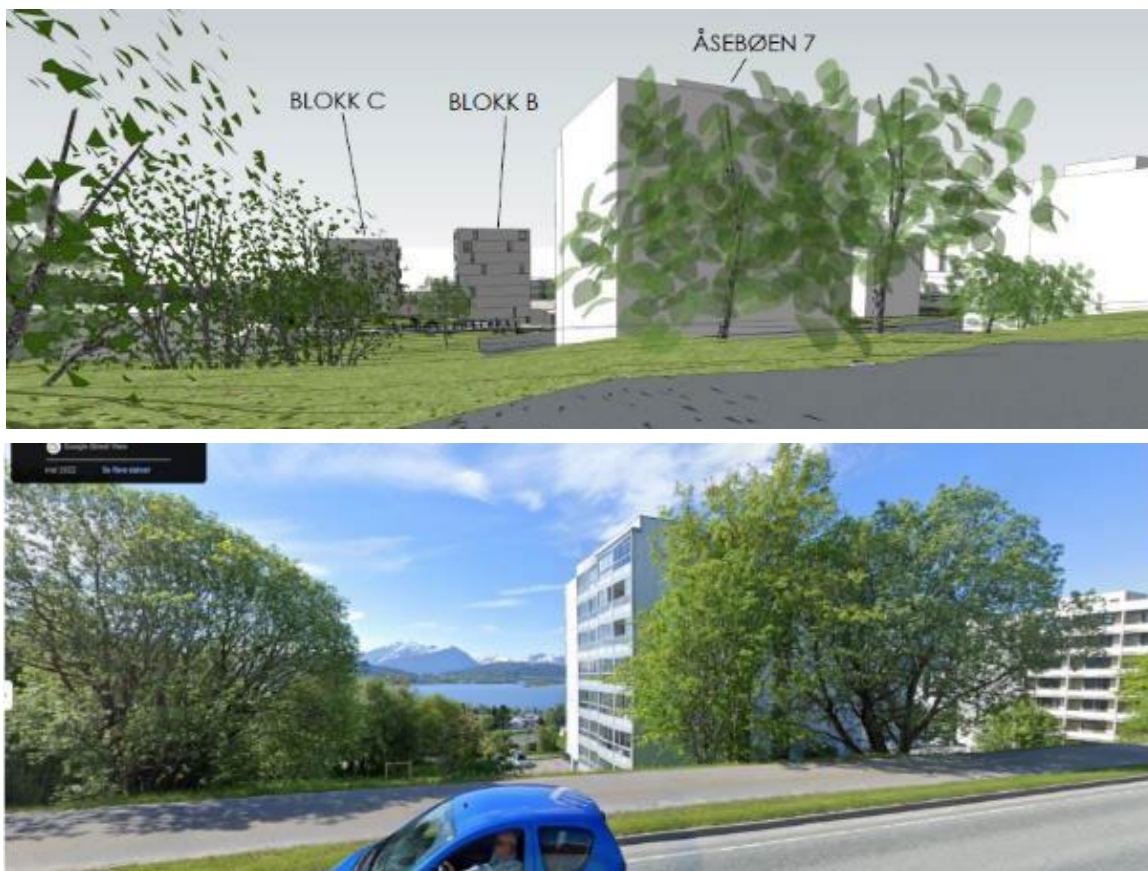
Kommunedelplanen stiller krav om minimum 36 m² pr boenhet for de 50 første, og 16 m² pr boenhet for boenheter ut over dette. Med 135 boliger blir arealkravet til lekeplasser 3240 m². Samlet lekeplassareal innenfor planområdet blir minimum 3160 m². Kravet til lekeareal i kommunedelplanen er dermed oppfylt. De regulerte lekeplassene danner sammen med uteoppholdsarealet og torget et sammenhengende bilfritt areal som er mer enn dobbelt så stort som arealkravet til lekeplass.

Kommunedelplanen stiller krav om lokalisering av lekeareal fortrinnsvis i stille sone, med lun og solrik beliggenhet (min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv). Lekeplassene tilfredsstiller krav til sol og vegstøy. Soldiagrammer finnes i skisseprosjektet i vedlegg 7. Lekeplassene vil være utsatt for helikopterstøy, se nærmere omtale i vedlagte støyvurdering.

Totalt sett er lekearealene i planforslaget vurdert til å være svært gode.

7.2 Landskap

Den planlagte bebyggelsen innordner seg det fallende landskapet mot fjorden, og med høyest bebyggelse mot nord og lavere bebyggelse mot sør. Se terrengsnitt i skisseprosjekt i vedlegg 7 og i figur 53, samt illustrasjoner i vedlegg 8. Landskapsvirkningen er ikke vurdert å gi uheldig landskapsvirkning.



Figur 66. Landskapsmessig virkning av planlagt bebyggelse sett fra Borgundvegen/ Google Maps.
Ill: Bo Arkitekter AS.

7.3 Stedets karakter

Prosjektet vil endre stedets karakter vesentlig i forhold til dagens situasjon. Områder som fremstår som grønne, men samtidig er preget av forfall vil bli bygget ut med urban fortetting og høy utnytting. Vegetasjon blir fjernet, men utbyggingen er i tråd med føringer i overordnede planer.

7.4 Byform og estetikk

Det vurderes at planforslaget viser en god løsning for transformering av knutepunktsenteret på Åse til et attraktivt område med urbane kvaliteter.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen omfatter ikke eksisterende kulturminner eller kulturmiljø, og vil heller ikke virke inn på slike i nærheten.

7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Loven stiller krav om at begrunnelse og omfang av vurderingene etter §§ 8-12 må tilpasses omfanget av dokumentasjon og forholdene i den enkelte sak. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Naturmangfoldloven § 8 pålegger forvaltningen å innhente og legge til grunn kunnskap om natur når en tar bestemmelser som berører naturmangfoldet. Det er ikke kjent at planområdet eller nærområdet omfatter verdifulle naturområder eller sårbare/truede arter, eller andre forhold som faller inn under naturmangfoldloven. Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra [Naturbase kart \(miljodirektoratet.no\)](http://naturbase.kart.miljodirektoratet.no). Kravet til kunnskapsgrunnlag er vurdert å være oppfylt.

Det er ikke vurdert at tiltaket vil føre til belastning eller skade på naturmiljøet, og føre-var-prinsippet i §9 vurderes å være oppfylt.

Naturmangfoldloven § 10 slår fast at *En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.* Området ligg i et bynært område med sammenhengende tettbebyggelse, og har bebyggelse på alle kanter. Tiltaket blir vurdert som akseptabelt for økosystemet.

Prinsippet i § 11 om at kostnadene ved miljøforringing skal dekkes av tiltakshaver, tilsier at tiltakshaver kan pålegges å dekke kostnadene med å skaffe mer kunnskap enn det som allerede finnes. Dette inkluderer tiltak for å redusere risiko for spredning av fremmede arter. I dette tilfelle er det ikke registrert fremmede arter i Artskart hos Artsdatabanken, men det vil være nødvendig å undersøke området for fremmede arter innen utbygging og evt. utarbeide en håndteringsplan for disse artene.

§ 12 omhandler miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. For å unngå eller avgrense skade på naturmangfoldet skal en ta ved utbygging ta utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir best samfunnsmessige resultat. I dette tilfelle er det viktig å unngå spredning av eventuelle fremmede eller uønskede arter, både inn og ut av planområdet.

Oppsummert er det ikke kjent at planområdet eller nærområdet omfatter verdifulle naturområder eller sårbare/truede arter, eller andre forhold som faller inn under

naturmangfoldloven. Det er ikke vurdert at tiltaket vil føre til belastning eller skade på naturmiljøet. Det er stilt krav om at planområdet må kartlegges for fremmede arter i forbindelse med byggesøknad, samt krav til håndtering av masser med slike arter.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Utomhusareal og gangareal i planen vil være et supplement til rekreasjonsarealene i nærområdet. Planen virker ikke inn på bruken av de større rekreasjonsområdene i nærheten, som naturområdet Åsemulen eller Fjordstien.

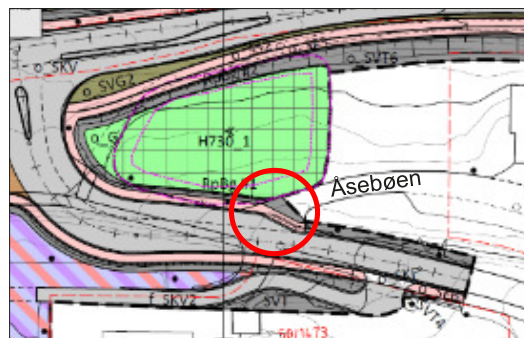
7.8 Uteområder

Planforslaget vil med sine store, sammenhengende uteareal tilrettelagt for ferdsel, lek og opphold gi et positivt tilskudd til både utbyggingsområdet og bydelen. Områdene vil være tilgjengelige for alle.

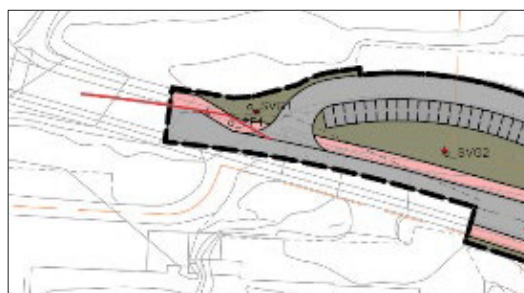
7.9 Trafikkforhold

Vegene Åsehaugen, Borgundfjordvegen og i særdeleshet Borgundvegen har stor trafikkmengde, og er preget av topper i rushtiden – særlig om ettermiddagen. Utbedring av krysset ved Borgundvegen og etablering av nytt kollektivknutepunkt ligger inne som tiltak i Bypakke Ålesund. Trafikkmengden i Borgundvegen er ventet å gå ned når ny forbindelse mellom Breivika og Lerstad åpnes og E136 legges om (forventet åpnet i 2026).

Planforslaget rydder opp i et utflytende kryssområde ved Åsetorget, og legger til rette for myke trafikanter. Det legges opp til at vegen Åsebøen beholder dagens avkjørsel i nord, se punkt 6.1.2. Dette medfører en endring av den regulerte løsningen i reguleringsplanen for kollektivknutepunktet. Avkjørselen til Åsebøen beholdes åpen som i dag, men trekkes 10 m lenger unna krysset med Borgundvegen, slik at den kommer mer vinkelrett inn på Åsehaugen. Det regulerte venstresvingefeltet i kollektivplanen forkortes med 8 m. Venstresvingefeltet inngår ikke i den planlagte utbyggingen av kollektivknutepunktet i bypakke Ålesund, og kan dermed antas å være av mindre betydning for trafikkavviklingen i krysset. Ulempene som følge av forkorting av venstresvingefeltet og videreføring av dagens avkjørsel til Åsebøen er vurdert til å være av mindre betydning, sammenlignet med fordelene av å kunne etablere den viste kryssløsningen ved Åsetorget. For de øverste blokkene i Åsebøen vil det videre være gunstig å kunne fortsette å kjøre av i toppen av Åsehaugen, og dermed unngå bratt og mer krevende tilkomst fra krysset ved Åsetorget – særlig vinterstid.



Figur 67. Utsnitt av reguleringsplanen for kollektivknutepunktet.



Figur 68. Utsnitt av planforslaget. Rød linje markerer regulert venstresvingefelt i planen for kollektivknutepunktet.

Vegene Øvre Geilegrend og Geilebergvegen bør ikke få mer trafikk enn i dag. I planforslaget skjermes disse vegene for nyskapt trafikk, med unntak av servicetrafikk med varelevering og håndtering av renovasjon for den nye utbyggingen.

En stor parkeringskjeller i bakkant av planområdet skal dekke parkeringsbehovet for ny utbygging i området, med unntak av en mindre parkeringsplass for henting og levering til barnehage. Parkeringskjelleren vil ha en kapasitet på ca. 270 biler. Maksimalt 106 av disse kan ha tilkomst fra Geilebergvegen, tilsvarende antall som for dagens midlertidige parkeringsplass her. Resten skal ha tilkomst fra Åsehaugen. Det skal sikres mulighet for at alle plassene kan ha tilkomst fra Åsehaugen.

Det er i dag om lag 85 parkeringsplasser langs Åsebøen, som omfattes av reguleringsplanen. I reguleringsplanen er det satt av 88 regulerte parkeringsplasser langs Åsebøen innenfor planområdet (f_SPP1 og f_SPP2). Det finnes i tillegg utendørsparkering for eksisterende boliger i Åsebøen utenfor planområdet, som ikke blir berørt av denne planen. Det er i sum ingen endring i antall parkeringsplasser ved Åsebøen i ny og dagens situasjon.

Planforslaget legger til rette for fortau der dette mangler; langs østsiden av Åsehaugen slik at denne vegen får tosidig fortau, og ensidig fortau langs Øvre Geilegrend og Geilebergvegen der det helt mangler fortau i dag.

Det er vurdert at vegsystemet har kapasitet til å ta opp i seg den økte trafikken fra den planlagte utbyggingen. Det er videre vurdert at planforslaget vil bedre trafikkforholdene lokalt i området med hensyn til oppstramming av kryss og bedring av forholdet for myke trafikanter.

Se også vedlagte trafikkvurdering.

7.10 Barns interesser

Planforslaget har satt av bilfrie, sammenhengende uteoppholdsarealer som er mer enn dobbelt så store som arealkravet til lekeplass i kommunedelplanen. Uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for alle, og skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper. For de tilgrensende sykehusblokkene, som har blitt omgjort til ordinære boliger i nyere tid, mangler lekeområder helt, og for disse vil de nye lekearealene bli et særlig verdifullt tilskudd i nærområdet.

For større barn finnes et større lekeområde i form av et nærmiljøanlegg ved Åse skole, ca. 600 unna. Avstanden er noe stor, men tilkomst skjer gjennom boligater med lite trafikk.

Gangforbindelser i øst-vest-retning er styrket, noe som er viktig med tanke på trygg skoleveg. Det er regulert inn fortau langs Øvre Geileberg, gangforbindelse langs nordsiden av planområdet er styrket. Disse er begge brukt til skoleveg. Det er videre regulert tosidig fortau langs Åsehaugen og Geilebergvegen, og et utflytende kryssområde ved Åsetorget er strammet opp. I tillegg kommer nye gangforbindelser på tvers av planområdet gjennom torget.

Det er vurdert at planforslaget vil ivareta barns interesser på en god måte.

7.11 Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til Åse skole. Skolen har ikke kapasitet til en økning i elevtallet før den er utvidet. Skolen er prioritert for utbygging, men dårlig kommuneøkonomi har satt utbyggingen på vent. Vanligvis vil en ønske å begrense ny utbygging fram til skolekapasiteten er tilfredsstillende.

Samtidig vet en at befolkningsveksten i regionen først og fremst vil komme i den eldste delen av befolkningen, og at det blir stadig flere alenehusholdninger. Det er behov for å samle vekst og tjenestetilbud i konsentrerte senterområder, med utbygging av leiligheter som gir korte avstander til det en trenger i hverdagen, universell tilgjengelighet og med gode møteplasser som kan forebygge ensomhet. (Kilde: PAKT med kunnskapsgrunnlag).

Dette planforslaget svarer ut disse behovene, og målgruppen for de planlagte boligtypene er typisk i de øvre aldersgruppene. Videre vet vi behovet for slike boliger vil øke raskt med den kommende veksten i tallet på eldre i regionen, og at kommunen er avhengig av private tiltak for å øke tilbudet av denne type boliger. I tillegg til dette er Åse et at de få bynære utvalgte senterområdene i henhold til PAKT, som har kapasitet til en økt utbygging innenfor eksisterende avløpsnett.

Summen av dette tilsier at det ikke bør pålegges rekkefølgekrav med hensyn til skoleutbygging for denne planen.

Barnehagekapasiteten i området vil bli utvidet med den nye barnehagen. Barnehagen er vurdert å være gunstig lokalisert nær sykehuset - en av kommunens største arbeidsgivere.

7.12 Universell tilgjengelighet

Uteområder og boliger vil være universelt tilgjengelige i den planlagte utbyggingen.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Det er ingen spesielt energikrevende arealformål innenfor planområdet. Behovet for energi er vanskelig å anslå, men nye bygg har generelt langt lavere energibehov enn eldre bygg. Området skal knyttes til fjernvarmenettet, og vil ha miljøvennlig oppvarming.

7.14 Risiko og sårbarhet - ROS

Det vises til vedlagte ROS-analyse. Under følger en kort oppsummering.

7.14.1 Flomfare/ ekstremnedbør

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for flom (NVE) innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Forventede klimaendringer vil medføre endring i nedbørsregimet, med mer intens nedbør over kortere tid. Basert på at det ikke eksisterer noen flomveier gjennom området i dag, og at det tas hensyn til de forholdene og tiltakene som påpekes i VA-rammeplanen, vurderes området som lite sårbart overfor temaet.

7.14.2 Ustabil grunn

Planområdet ligger ikke i en registrert kvikkleiresone, men inngår i aktsomhetsområde for marin leire på grunn av marine strandavsetninger (Norges geologiske undersøkelse NGU,

løsmassekart). Det er på bakgrunn av dette gjort en vurdering av områdestabiliteten i området, hvor det blant annet er sett på tidligere grunnundersøkelser i nærområdet.

Med bakgrunn i liten utstrekning av aktsomhetsområdet for marin leire, bergblotninger, terrenghelning og tidligere grunnundersøkelser som ikke viser kvikkleire i avsetningen, er det vurdert at tiltaksområdet ikke ligger i et løsne- eller utløpsområde for skred i marin leire.

Se notat i vedlegg 4.

7.14.3 Støy

Støy er vurdert i vedlegg 3. Det vises til denne for nærmere vurderinger.

Beregningsresultater for **vegtrafikkstøy** viser at planområdet i hovedsak ligger utenfor gul sone. Noen fasadenivåer i de øverste etasjene i de to østligste nye blokkene (BAA3 og BAA4) vil ha nivåer marginalt over grensen for gul støysone. Utenom dette vil alle boliger / støyfølsomme bebyggelser inkludert utearealer og fellesarealer ha tilfredsstillende nivåer med hensyn på vegtrafikkstøy.

Det er ikke utført nye støyberegninger knyttet til **helikopterstøy** ettersom fagmiljøet anser nåværende beregningsmetode å være utdatert, samtidig som det jobbes med å utvikle en forbedret beregningsmetode. Vurderingene av helikopterstøy er basert på tidligere beregninger utført av Sintef i 2005 (rapport nr. STF90 A05034).

Beregningene fra 2005 viser at planområdet vil ha et ekvivalent, døgnmidlet støynivå EFN mellom 50 dB og 60 dB iht til tidligere retningslinje T-1277. Gitt at det som regel forekommer flyvninger på kveld og dag, vil disse nivåene være noe høyere om de vurderes opp mot nyeste grenseverdi / støyparameter i T-1442:2021, dvs Lden. I tillegg er det tatt i bruk en nyere helikoptertype med noe mer egenstøy siden 2005, noe som forsterker sannsynligheten for at planområdet har nivåer over grensen for gul sone i henhold til T-1442 (Lden > 52 dB).

Støy fra helikoptertrafikk til og fra sykehuset kan gå over grenseverdiene i T-1442, og skjerming av uteplass eller fasader mot fly- og helikopterstøy kan være vanskelig. Muligheter for hensiktsmessig arealdisponering og tilgang på lokale friområder i nærområdet blir viktig.

For støyfølsom bebyggelse som eventuelt etableres i gul sone skal det vurderes tiltak slik at de tre kvalitetskriterier i T-1442 oppfylles, dvs

- Tilfredsstillende støynivå innendørs.
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- Stille side.

Det er i bestemmelsene åpnet for at innglassing av balkong som uteoppholdsareal kan aksepteres dersom det ikke er mulig å skjerme helikopterstøy ved hjelp av tradisjonelle støyskjermer.

Minimum 50 % av alle støyfølsomme rom-, derav minimum ett soverom i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side.

Det må gjøres oppdaterte beregninger av både vegtrafikkstøy og helikopterstøy når endelige situasjonsplaner og etasjeplaner foreligger i byggesak. Konkrete støyskjermingstiltak må avklares i forbindelse med byggesøknad, når planløsninger for leilighetene er avklart.

7.14.4 Transport av farlig gods

Ifølge DSBs kartinnsynsløsning (kart.dsb.no) transporteres det farlig gods på vegnettet nord for planområdet. Det vurderes som moderat sannsynlig at en hendelse med farlig gods som forårsaker en brann/eksplosjon kan ramme dette planområdet. ROS-analysen viser akseptable risiko. Det er ingen risikoreduserende tiltak som vurderes å være aktuelle basert på en kost/nytte-vurdering, utover å ha en god beredskap hos nødetatene

7.14.5 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy

Tilkomst til området og utforming av uteområder må være i tråd med retningslinjer fra Ålesund brannvesen, dette gjelder også for oppstillingsplass for utrykningskjøretøy (høydemateriell).

7.14.6 Sårbare bygg

Planområdet ligger nær sykehus og lokaler for BUP. Dette er bygg som må særskilt hensyntas i anleggsfasen, spesielt i forhold til rystelser og støy. Det tilrådes at helseforetaket tas med i planlegging av anleggsgjennomføring, slik at deres funksjoner blir ivaretatt så langt som praktisk mulig. Barnehagen sør for planområdet vil også kunne bli påvirket av anleggsarbeid. Anleggsområdet må sikres spesielt mot eksisterende barnehage og sikker tilkomstvei til barnehagen må ivaretas.

7.14.7 Helikopterlandingsplass

Ved sykehuset er det luftambulansebase med landingsplass for helikopter. Planområdet ligger ikke direkte i innflygningsruten, men gjennom tiltaket vil det bli etablert høye hus i området. Videre vil det i anleggsperioden bli benyttet kraner. Luftfartshinder defineres som enhver bygning, konstruksjon eller anlegg med høyde på 15 meter eller mer over bakken eller vannet utenfor tettbygde strøk, og 30 meter eller høyere i tettbygde strøk. Dette må evt. hensyntas og rapportering, registrering og merking må gjennomføres i henhold til gjeldende forskrift (BSL E 2-1, 2014-07-15 nr. 980).

7.15 Jordressurser/landbruk

Planen omfatter ikke landbruksareal.

7.16 Teknisk infrastruktur

Det er lagt opp til tilknytning til det offentlige strømmettet. Mørenett har ikke kommet med innspill til oppstartsvaselet.

Den planlagte utbyggingen forutsettes å kunne knytte seg til det offentlige ledningsnett for vann og avløp i området, og renseanlegget RA4 ved Åsefjorden sør for planområdet. Det er vurdert at dette renseanlegget har kapasitet til å håndtere den økte belastningen som den planlagte utbyggingen vil gi. Resipient for utslipp er Åsefjorden, som i resipientundersøkelsen utarbeidet av Multiconsult i 2019, ble klassifisert i Tilstandsklasse I – svært god.

Det vises til vedlagte VA-plan for nærmere vurderinger.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Torg, fortau og annet gangareal er planlagt som offentlige anlegg. Det samme gjelder lekeplassene på torget. Dette vil innebære kostnader for drift og vedlikehold for kommunen.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket vil øke potensialet for næring, kontor og helserelaterte virksomheter, og styrke Åse som knutepunktsenter.

7.19 Interessemotsetninger

For boliger i Åsebøen vil nye punkthus til dels føre til tap av utsikt, samt skyggevirkning.

7.20 Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for en urban knutepunktutvikling med leiligheter i kort avstand til et godt kollektivtilbud, attraktive møteplasser og tjenester en trenger i hverdagen. Dette er i tråd med føringer i overordnede planer.

Kravene til skolekapasitet er ikke tilfredsstilt, men behovet for denne type utbygging i et område der avløpssystemet har tilfredsstillende kapasitet er vurdert å veie tyngre.

Planforslaget fører til økt trafikkbelastning på Åsehaugen og krysset mot Borgundvegen, men økningen er vurdert som akseptabel.

Området vil få et mindre grønt preg, men vil samtidig bli rustet opp og bygninger som står til forfall blir fjernet.

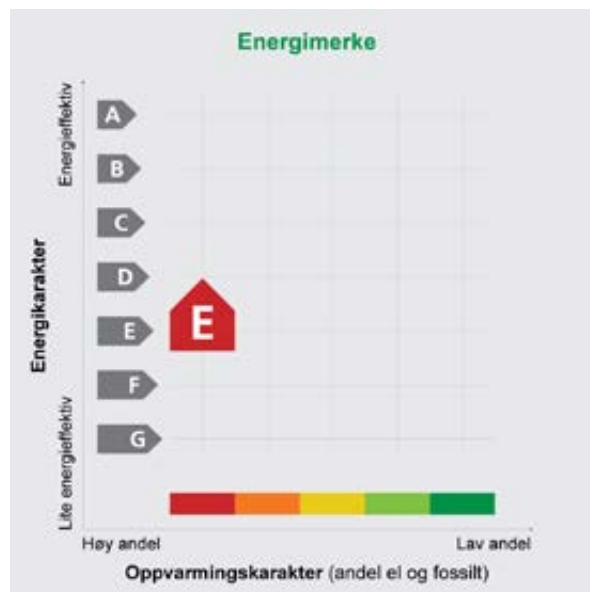
Planområdet er utsatt for helikopterstøy; en støytype det kan være vanskelig å skjerme uteoppholdsareal og fasader mot. Dette var klart ved utarbeiding av kommunedelplanen og knutepunktstrategien. Hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging har blitt vektlagt, og sone for urban fortetting har blitt lokalisert i et støyutsatt område.

Beregningene fra 2005 viser at planområdet vil ha et ekvivalent, døgnmidlet støynivå EFN mellom 50 dB, og deler av planområdet ligger i gul sone med støynivå over 55 dB. En forbedret beregningsmetode er under utvikling, og nærmere vurderinger av helikopterstøy må utføres i forbindelse med byggesøknad.

Planområdet er godt skjermet mot vegtrafikkstøy, med unntak av enkelte av de øverste leilighetene. Planløsning er ikke avklart på dette tidspunktet, og det vil være nødvendig med en ny støyvurdering ved byggesøknad for å avklare konkrete tiltak for de aktuelle boligene.

Virkningene av planforslaget er i all hovedsak vurdert som positive.

Adresse	Åsebøen 9
Postnr	6017
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	1596
Seksjonsnr.	31
Festenr.	
Bygn. nr.	179003643
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2017-755373
Dato	24.03.2017



Eier	Arild Kjell Johansen
Innmeldt av	Arild Kjell Johansen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsebøen 9
Postnr/Sted: 6017 ÅLESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 24.03.2017 10:39:56
Energimerkenummer: A2017-755373
Ansvarlig for energiattesten: Arild Kjell Johansen
Energimerking er utført av: Arild Kjell Johansen

Gnr: 50
Bnr: 1596
Seksjonsnr: 31
Festenr:
Bygnnr: 179003643

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

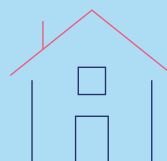
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0015/26

Adresse: Åsebøen 9, 6017 ÅLESUND, gnr. 50, bnr. 1596, snr.
31 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/