notar



ÅLESUND

Østre Aspehaug 11

Leilighet | BRA-i/BRA Total 48/67 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 2 437 332

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Østre Aspehaug 11, 6010 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld	Kr 68 536,-
Omkostninger	Kr 18 406,-
Totalpris	Kr 2 437 332,-
Fellesutgifter	Kr 3 099,-
BRA-i/BRA Total	48/67 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1981
Soverom	1
Etasje	3

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	19
Om eiendommen	21
Vedlegg	48
Budskjema	150

Åpen budrunde

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

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



Velkommen til Østre Aspehaug 11

Notar ved Ole Christian Walderhaug har gleden av å presentere Østre Aspehaug 11 – en flott 2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet midt på Moa, hvor du har alt du trenger innen kort gangavstand.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og har et internt bruksareal på 49 m². Planløsningen er effektiv og består av entré/gang, stue med kjøkken, soverom og bad. Fra stuen er det direkte utgang til balkong.

Leiligheten disponerer tre praktiske boder i kjelleretasjen.

Det er gode parkeringsmuligheter med fast garasjeplass samt parkering på borettslagets tomt. Det er også mulighet for å få ladekort til elbillader.

Kombinasjonen av leilighetens sentrale beliggenhet, praktiske planløsning og plassering i byggets tredje etasje gir en lettvint og komfortabel hverdag.

































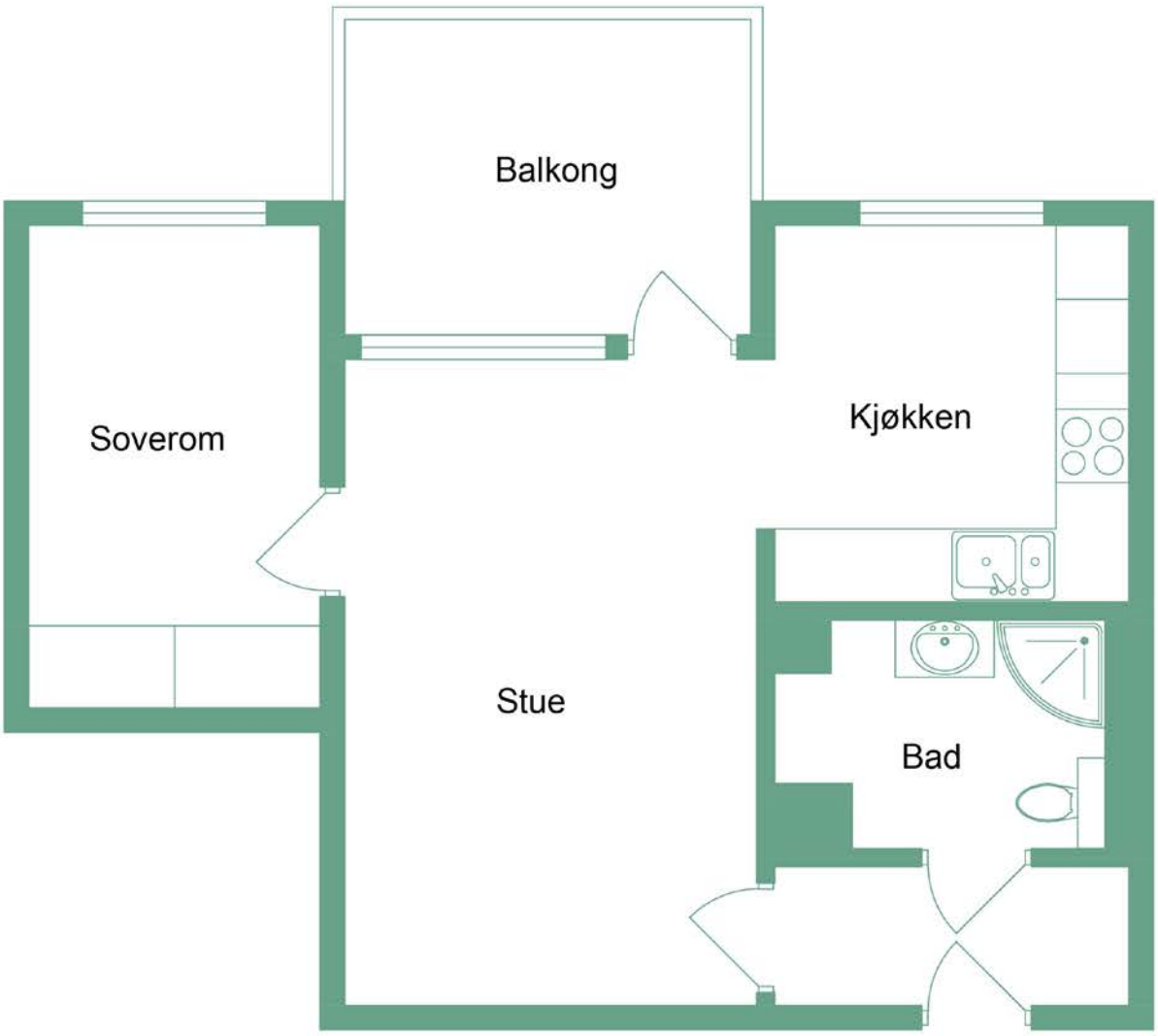






Østre Aspehaug 11

Plantegning



Østre Aspehaug 11

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Holen ved Moa, i et etablert boligområde med en god blanding av eneboliger, leilighetsbygg og servicetilbud. Her bor du i et trygt og trivelig nærmiljø med kort vei til det meste, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

En av de største fordelene ved beliggenheten er nærheten til Moa, som er regionens viktigste handels- og servicesentrum. I nærområdet finner du et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, dagligvareforretninger, legesenter, tannlege, apotek, kino, svømmehall, kirke og eldresenter. Gode kollektivforbindelser fra Spjelkavikskiftet gjør det enkelt å komme seg rundt i Ålesund og omegn.

For barnefamilier er området svært attraktivt med flere barnehager, grunnskoler og videregående skoler i nærheten. Leikeplass rett utenfor boligen og trygge uteområder gjør dette til et godt sted for barn å vokse opp. Selger fremhever også at området er godt tilrettelagt for lek og aktivitet, og at det er ønskelig med flere barnefamilier i nabolaget.

Boligen har fin utsikt og ligger i et område med mange muligheter for både aktivitet og friluftsliv. Turstien rundt Lillevatnet er et populært rekreasjonsområde i nærområdet, og Emblemsfjellet byr på flotte turmuligheter året rundt. Like ved ligger også Sandingane friluftsområde med badeplass, sandvolleyballbane og fine grøntområder. For den aktive finnes både Spjelkavikhallen, fotballanlegg, hoppbakker og treningssentre i nærheten.

Dette er en beliggenhet som kombinerer bynære kvaliteter med gode naturopplevelser. Her får du enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter, samtidig som flotte tur- og aktivitetsmuligheter ligger rett utenfor døren. Boligen passer derfor godt for både familier, etablerere og godt voksne som ønsker en lettstelt hverdag med nærhet til både service, kollektivtransport og friluftsliv.

Adkomst

Kjør forbi Moa og ta til høyre i rundkjøringen ved Esso. Ta så andre avkjørsel inn til høyre. Blokken ligger vest for garasjeanlegget.

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

Østre Aspehaug 11

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Østre Aspehaug 11, 6010 ÅLESUND

Oppdragsnummer
2-0222/26

Selger
Oddrun Riksheim

Matrikkel
Gårdsnummer 25, bruksnummer 203, ideell andel 1/1 andelsnr. 14 i Borettslaget Aspehaugen AL med orgnr.: 954004023 i Ålesund kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
C

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

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

Tomt
Eiet tomt på 53.671 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen består av 3 gnr/bnr og det er oppført 12 boligblokker med tilhørende garasjeanlegg på eiendommen. Felles tomt for borettslaget.

Borettslagets eiendommer er opparbeidet med plener og beplanting, asfalterte trafikkarealer, garasjeanlegg, gangveier, lekeareal etc.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede
arealet ikke være korrekt.

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

Takst
Tilstandsrapport datert 28.10.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

Byggeår
1981

Byggemåte
LEILIGHET
Leiligheten ligger i en blokk fra 1981. Fasaden består av fasadeplater og mur, og fasadene ble rehabilitert i 2005–2007 med endring fra aluminiumsplater til delvis forblending med tegl og Steni Color-plater. Vinduene er av PVC med 2-lags isolerglass og ble skiftet i 2007. Det er brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret, samt PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2007. Balkongen er oppført i betong og er flislagt, med rekkverk utført i aluminium med fasadeplate. Etasjeskilleren er av betong.

GARASJE
Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes oppussingsarbeid.

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: På soveromsvinduet er det en åpning mellom pakningen og vinduet. Vinduet klemmer ikke tilstrekkelig mot pakning.
Etter utskifting av vinduer har det vært utfordringer med inntrenging av fukt. Dette er synlig på soverommet, hvor foringen er noe svellet. Eier opplyser at forholdet ble utbedret på reklamasjon.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det er registrert sprekk i flis på balkongen. Rekvirent opplyser at det ligger reservefliser i en av bodene i underetasjen.
Saltutslag er observert i flisfugene på balkongen.
Flisfugene på balkongen er i dårlig forfatning og bør utbedres for å hindre fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. På soverommet er det målt ca. 20 mm over en avstand på 2 meter.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Døren inn til soverommet subber noe mot karmen.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er vindusventil på kjøkkenet og soverommet. Kjøkken og stue er vurdert som ett større areal enn det en enkelt vindusventil er tilstrekkelig for.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er en sprekk i flisen der kranen til vaskemaskinen er festet.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Fallet er målt til 12 mm fra dørterskel til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt frem til dusjsonen.
Det er observert små hull i flisfugen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon dersom vann trenger gjennom. Utbedring anbefales for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist riss i servanten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Rett ved dusjen, i våtsonen, er det en inspeksjonsluke. Luken er ikke tilstrekkelig tett i seg selv. Det er ikke kjent om membranen er klemt inn på siden av inspeksjonsluken.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets fremtidige funksjon.
Det er observert membran i sluk, men det har ikke vært mulig å bekrefte at denne er klemt fast under inspeksjonen.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og er plassert i fellesgang. Jordfeilbryteren er av typen automatsikring. Siste tilsynsrapport på det elektriske anlegget, er datert 21.11.2012.

Avvik: Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst at det er utført arbeid i 2010 av Alfa Elektro.

Konsekvems/tiltak: Eier har kontaktet Alfa Elektro, men de har ikke samsvarserklæringen. Anbefaler at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet I kursfortegnelsen står det oppført en kurs som heter varmekabel bad. Denne sikringen kan ikke sees i sikringsskapet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er opplyst at det er utført arbeid i 2010 av Alfa Elektro.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 05.11.2026 (utdrag):

2. Er det salg ved fullmakt? Ja.
Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Oddrun Riksheim

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Ved salg hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Regulerings- og arealplaner
PLANSTATUS FOR
Østre Aspehaug 10, 6010 ÅLESUND
Østre Aspehaug 11, 6010 ÅLESUND
Østre Aspehaug 12, 6010 ÅLESUND
Østre Aspehaug 13, 6010 ÅLESUND
Østre Aspehaug 14, 6010 ÅLESUND
Østre Aspehaug 15, 6010 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

• Boligbebyggelse - Nåværende (24 179.14 kvm)
• Friområde - Nåværende (8 150.6 kvm)
• Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende (731.3 kvm)

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen ligger i et regulert område. Følgende planer er gjeldende for området:

• Spjelkavikplanen, reguleringsplan for område BK 1, m/bestemmelser (vedtaksdato 07.08.1974)
• Spjelkavikplanen, reguleringsplan for område B 3 - Spjelkavik sentrum, m/bestemmelser (vedtaksdato 21.12.1978)
• Endring for BS 1 og BS 2, samt flytting av veg 3 (vedtaksdato 27.11.1986)
• Spjelkavik BK 1, reguleringsendring for en del av område F 1 (fellesareal) til konsentrert boligområde(vedtaksdato 11.06.1992)
• Spjelkavik - BK 1, endring m/bestemmelser vedr. gnr. 25/ bnr.54 og 14 (vedtaksdato 12.12.1996)
• Nordre Aspehaug- Moa - gbnr. 25/123 (vedtaksdato 12.12.2024)

I henhold til Spjelkavikplanen, reguleringsplan for område BK 1, m/bestemmelser (vedtaksdato 07.08.1974) så har deler av eiendommen følgende reguleringsformål:

• Blokkbebyggelse (13 302.08 kvm)
• Felles grøntareal (4 585.72 kvm)
• Felles parkeringsplass (5 929.27 kvm)
• Gang-/sykkelvei (1 360.13 kvm)
• Gatetun (2 265.67 kvm)
• Kjørevei (325.28 kvm)
• Offentlig bygg - institusjon (2 722.41 kvm)

I henhold til Endring for BS 1 og BS 2, samt flytting av veg 3 (vedtaksdato 27.11.1986) så har deler av eiendommen følgende reguleringsformål:

• Bolig/Forretning/Kontor (635.48 kvm)
• Kjørevei (358.67 kvm)

I henhold til Spjelkavik BK 1, reguleringsendring for en del av område F 1 (fellesareal) til konsentrert boligområde (vedtaksdato 11.06.1992) så har deler av eiendommen følgende reguleringsformål:

• Konsentrert småhusbebyggelse (417.81 kvm)

I henhold til Nordre Aspehaug- Moa - gbnr. 25/123 (vedtaksdato 12.12.2024) så har deler av eiendommen følgende reguleringsformål:

• Lekeplass (301.48 kvm)
• Parkering (450.81 kvm)

Planområdet Nordre Aspehaug ligger sentralt på Moa-området, sørvest for rundkjøringen i krysset mellom Brusdalsvegen, Borgundvegen og Spjelkavikvegen. Planen grenser til kjøpesenterområdet på Moa mot vest. I sør ligger boligblokker – Vika Terrasse, Aspehaug Borettslag og Scottsborg. Det umiddelbart tilgrensende området består av lave garasjerekker og en noe større garasje for drift og vedlikehold. Mot øst, over Spjelkavikvegen ligger det i dag en bensinstasjon, samt næringsareal. Nylig vedtatt reguleringsplan for arealet sør for bensinstasjonen legger til rette for boligutbygging. I nord ligger Spjelkavik omsorgssenter, samt lave boligblokker i Øvrevollen.

Det skal gjennom denne reguleringsplanen legges til rette for utvikling av en sentral, ubebygd del mellom Spjelkavik og Moa, som vil binde disse to områdene sammen. Området reguleres for utbygging av boligblokker med tilhørende lekeplass. Avhengig av endelig utbyggingsomfang vil det bli kunne bli mellom ca. 80 og 90 nye boliger fordelt på separate blokker plassert i randsonen av

området med lekeplass sentralt i planområdet (situasjonsplan inkludert utbyggingsplaner naboeiendom gbnr 25/72 følger vedlagt i salgsoppgaven).

I nordvestre del av planområdet åpnes det for videreføring av servering på bakkeplan, slik at eksisterende restaurant-virksomhet kan videreføres i fremtiden, også ved utbygging av bolig på eiendommen.

Reguleringsplanen vil også utbedre de trafikale forholdene i området ved å sanere to avkjørsler ved rundkjøring, samt etablere gang- og sykkelvei kontinuerlig langs Borgundvegen, i stedet for nåværende situasjon med blandet bruk for både gående, kjørende og syklende langs Borgundvegen. Bussholdeplass blir videreført, og uformelle ganglinjer i planområdet blir formalisert gjennom gangveier.

Dagens situasjon med to enkeltstående bygg, utflytende og udefinert arealbruk til parkering, bilkjøring, for gående og syklende vil da bli erstattet av boliger med høy kvalitet og definerte arealbruk. Myke trafikanter og kjøretøy blir adskilt, og tilgangen for kjøretøy inn i planområdet blir begrenset.

Planforslaget vil være et bidrag i prosessen med å utvikle Moa-området i en mer bymessig retning; blant annet ved å styrke gatekarakteren til Borgundvegen. Utbygging er i så måte i tråd med intensjonene bak områdeplanen for Moa som er under utarbeidelse, samt statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i form av høyere utnyttelse av areal nært kollektivknutepunkt og sentrumsområder.

RELATERTE PLANER
- Nordre Aspehaug - Moa - gbnr. 25/123 - Detaljregulering/reguleringsendring (vedtaksdato 12.12.2024)
- Endring for BS 1 og BS 2, samt flytting av veg 3 (vedtaksdato 27.11.1986)
- Spjelkavikplanen, reguleringsplan for område BK 1, m/bestemmelser (vedtaksdato 07.08.1974)
- Moaområdet, reguleringsplan m/bestemmelser (vedtaksdato 01.06.1995)

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

REGULERING UNDER ARBEID
Ålesund kommune opplyser at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen;

- Moa - områdeplan

Moa områdeplan fastsatt 01.12.2020 gir rammer for et urbant og funksjonelt suppleringssenter og kollektivknutepunkt på Moa. Områdeplanen ble godkjent høsten 2023. Kjøpesenterområdet Moa skal transformeres og utvikles i en mer bymessig retning. Dette kan være kvartalsstruktur, utadvendte fasader, aktiviteter på gateplan, møteplasser og torg, m.m. Gjennom fortetting og ved innpassing av større variasjon i funksjoner, ønskes flere boliger, og et mer variert offentlig og privat tjeneste- og aktivitetstilbud. Videre skal det legges til rette for bedre gang- og sykkelforbindelser, grønne strukturer og bydelspark, samt endret konsept for kollektivterminal i området, herunder mulighet for gateterminal.

PLANFORSLAG
I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 28.10.2026 .

OMRÅDEANALYSE
I henhold til områdeanalyserapport datert 28.10.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på 3 berørte datasett:

Risiko: Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen.

Vær oppmerksom på:
- Kulturminner
- Kvikkleire
- Radonutsatt område

Ikke oppdaget på eiendommen:
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred.
Aktsomhetsområder for snøskred.
Aktsomhetsområder for steinsprang.
Flomfaresoner.
Forurenset grunn.
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner.
Skredfaresoner.
Stormflo.
Støysoner.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN
Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport følger vedlagt i prospekt. Reguleringsbestemmelser, mer informasjon om regulering/utbyggningsplaner for Nordre Aspehaug samt samt planprogram for Moa områdeplan kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Oppvarming
• Panelovner på stue og kjøkken.
• Gulvet på bad/vaskerom er flislagt med elektriske varmekabler.

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

TV/Internett/Bredbånd
Avtale gjennom borettslaget. Telenor, men det byttes leverandør til Tafjord Connect i november.

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

Andelseiere i Borettslaget Aspehaugen AL har tilgang til flere EL-ladestasjoner som er fordelt rundt på borettslagets område . Den enkelte andelseier oppretter i såfall avtale med Circle -K og får utdelt et kort, og da kan man benytte seg av ladestasjonene etter eget ønske.

Det er ikke tillatt å parkere større firmabiler, lastebiler på borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å bruke tunet som parkeringsplass. Kun kortere av - og pålessing. Biler og kjøretøy skal i alminnelighet parkeres i garasje. Dette for å frigi areal til gjesteparkering.

De som ikke har bil og leier ut bør fortrinnsvis leie ut til beboere på Aspehaugen. Styret SKAL underrettes ved utleie.

Det er ikke lov å bruke garasjer til større bilreparasjoner eller sveising, sliping, spraylakkering eller oppbevaring av brannfarlige ting. Det er heller ikke lov med rusing av motorer, kjøring på gangstier eller parkering på grøntareal.

Det er inngått avtale med P-Service om håndheving av parkeringsregler på tunet rundt blokkene. Ordningen trådte i kraft fra 01.01.2026.

Andelseierne har ansvar for å informere sine gjester om parkeringsreglene.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen har adresse knyttet til privat og offentlig vei, jfr vedlagte kart over veiadkomst.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Regulerings- og arealplaner

Skolekrets

Skolekrets 8 - Spjelkavik (Spjelkavik barneskole og Spjelkavik Ungdomsskole)

Adgang til utleie

Andelseier har rett til å fremleie leiligheten etter nærmere regler i Lov om Borettslag. Fremleie må imidlertid godkjennes av styret.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
• andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
• andelseieren er en juridisk person
• andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
• et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
• det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

Utleie av garasje må også søkes om til styret.

Konferer ansvarlig megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

BOLIGBLOKK
Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 01.07.1981.

FASADEENDRING/REHABILITERING
Det foreligger en ferdigattest datert 29.03.2007 knyttet til fasadeendring/rehabilitering. Ferdigattesten gjelder for Østre Aspehaug nr 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15. Ferdigattesten følger vedlagt i salgsoppgaven.

GARASJE
Det foreligger en ferdigattest datert 01.07.1981 knyttet til nybygg garasje L-K-N-M. Ferdigattesten følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHET
Leilighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Ved inngangsdør er det inntegnet en bod. Denne er der ikke i dag. Omgjøring fra bod til gang er søknadspliktig, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det er satt opp skillevegger mellom garasjeplasser, men disse er ikke inntegnet.

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

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

Innhold
Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten 2 boder og en matbod i kjeller, samt en garasje i felles anlegg.

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

Standard
INNVENDIGE OVERFLATER
Gulvet er parkett. Veggene har vinyltapet på kjøkken, tekstiltapet på stue og malt miljøstrie på soverom og gang. I himlingene er det malte glatte flater. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er etasjeskiller av betong.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål, komfyr, benkbereder og frittstående kjøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD
Rommet er pusset opp i 2010. Veggene er flislagt, og himlingen består av malt betong. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og sluket er av plast. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte, og det er to avtrekksventiler på badet. Selger opplyser at lampen over vasken på badet er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke mellom dusj og toalett.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plastrør.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannstank: Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2006. Berederen er plassert i kjøkkenskap.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og er plassert i fellesgang. Jordfeilbryteren er av typen automatsikring.
- Branntekniske forhold: Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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
Ingen hvitevarer medfølger i handelen.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke i handelen: Komfyr, kjøl/fryseskap og vaskemaskin.

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

Arealer
BRA - i: 48 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 67 m²
TBA: 8 m²

Leilighet
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje:
BRA-e: 5 m² Nettingskap og 2 boder
3. etasje:
BRA-i: 48 m² Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje
3. etasje:
8 m² Balkong.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-e: 14 m² Garasje.

Ikke målbare arealer
Den ene boden (nettingskap) i underetasjen er ikke målbar.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
- Romhøyden er målt til ca. 2,39 m.
- 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

LEILIGHET
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.09.1974, men det er avvik fra disse.

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

Åpenbare ulovligheter:
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 19.09.1974. Rett innenfor inngangspartiet er det på

tegningen vist en bod i enden av entréen, mot naboleiligheten. Denne boden finnes ikke i dag og er innlemmet i gangen. Badet er på tegningen vist med en liten vinkel inn mot boden. Denne er ikke der i dag, og badet har rektangulær form. I enden av gangen er det tegnet inn et skap. Våtromsinstallasjonene på badet (toalett, vask, dusj og vaskemaskin) er i dag plassert annerledes enn på tegningen. Flytting av installasjoner i brannskille (sluk, vannrør mv.) kan være søknadspliktig. Det kan ikke fastslås om det er utført arbeid i brannskillet, men det bemerkes at dagens plassering avviker fra tegningen.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 01.07.1981.
- Det foreligger ferdigattest på fasadeendring/ rehabilitering, datert 29.03.2007.

Anbefaling:
- Boden i entréen (tilleggsdel) er innlemmet i gangen (hoveddel). Dette er en søknadspliktig bruksendring. Flytting av installasjoner gjennom brannskille kan også være søknadspliktig. Artikon anbefaler å avklare forholdene med kommunen og eventuelt søke godkjenning. Det må påregnes saksgebyr.

GARASJE
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 30.03.1978, som stemmer med dagens bruk.

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

Åpenbare ulovligheter:
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 30.03.1978.
Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert 01.07.1981.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 350 000,-

Verditakst
Kr 2 350 000,-

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter (eiendomsskatt, feie-/tilsynsgebyr, renovasjon, vanngebyr, avløpsgebyr) er inkludert i borettslagets felleskostnader. Det er installert vannmålere i borettslaget.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter om faktureres til borettslaget. Dette dekkes gjennom felleskostnadene.

Felleskostnader
Kr. 3 099,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer

Andel F.kostnader: 2 721.40,-
TV/internett: 377,-

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

Endring felleskostnader: Det ble vedtatt 10 % økning i andel felleskostnader fra 01.01.2026.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. OBOS forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi - Primær
Kr. 533 684,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 134 734,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 2 350 000,- (Prisantydning)
kr. 68 536,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 2 418 536,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 437 332,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

ANDELEN
Andelsnummer 14 i BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL, Organisasjonsnummer 954004023

HEFTELSER
Ingen heftelser registrert

Rettigheter:
Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET
2006/154947-1/201 07.12.2006 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

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

Heftelser i eiendomsrett:
1980/4785-2/58 15.08.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse vedk. tekniske anlegg
Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/8074-1/58 19.12.1980 OBLIGASJON

Beløp: NOK 6 200 000
Panthaver: ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL
LØPENR: 1968709
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/420315-1/200 26.05.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/74198-1

1980/8075-1/58 19.12.1980 OBLIGASJON
Beløp: NOK 7 300 000
Panthaver: ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL
LØPENR: 1968710
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/420306-1/200 26.05.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/74198-1

2008/74198-1/200 25.01.2008 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 36 500 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1151112-1/200 17.10.2023 21:00
** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING
Pantefrafall i 376,4 m2 som skal overføres fra gnr 25 bnr 203 til gnr 25 bnr 134

2026/684120-1/200 18.06.2026 10:26
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
1973/901896-1/58 10.04.1973 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 7
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
2002/15997-1/58 29.11.2002 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 147
2020/1747965-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 203

2023/1238756-1/200 06.11.2023 21:00
AREALOVERFØRING
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 134

2023/1238764-1/200 06.11.2023 21:00

AREALOVERFØRING
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 204

2024/883470-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 25 BNR: 20

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

1965/300415-2/58 26.01.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 147

1965/306329-1/58 13.12.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning

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

Grunnboksdato
12.11.2026

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6706795

Om borettslaget
Om borettslaget
Borettslaget Aspehaugen AL ligger i Ålesund kommune og består av 208 boenheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og selskapets organisasjonsnummer er 954004023. Borettslagets hjemmeside er https://vibbo.no/6544.

Borettslaget har eget verksted hvor vaktmestere holder til. Et hobbyrom er tilgjengelig for alle beboere.

UTDRAG FRA ÅRSMELDING
For regnskapsåret 2025.

Styrets arbeid
Det er i løpet av året avholdt 10 styremøter, samt møter med OBOS og Prosess. I tillegg har styret hatt løpende dialog utenom møtene for å løse problemstillinger som har krevd rask oppfølging. Det er behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og trivsel i borettslaget.

Drift og vedlikehold

2025 har vært et år med fokus på både vedlikehold og forbedringer.

Gjennomførte tiltak:
• Det har vært gjennomført en prosess knyttet til bygging av nye garasjer. Prosjektet viste seg å bli så kostbart at det ikke ble vurdert som økonomisk forsvarlig å gjennomføre.
• Det er inngått avtale med nytt vaskebyrå for renhold av fellesarealene i blokkene.
• Utvendig vask av blokkene er gjennomført.
• Innføring av OBOS-nøkkel (digital nøkkel for åpning av ytterdører).
• Det har vært arbeidet med utskifting av alle garasjeporter. Dette ble vurdert som for kostbart. Styret har derfor åpnet for at den enkelte kan skifte port, forutsatt at modell og farge er i samsvar med eksisterende løsninger.
• Det er inngått avtale med P-Service om håndheving av parkeringsreglene på tunene rundt blokkene. Ordningen trer i kraft fra 01.01.2026.
• Det er utarbeidet energirapport i samarbeid med OBOS Prosjekt, med støtte fra Enova.
• Det er gjennomført utbedring av flere bygningsskader, blant annet knyttet til vanninntrengning, armeringsskader, råte og manglende isolasjon.
• Det er montert måseskremmere på enkelte blokker, noe som har hatt positiv effekt, også i nærliggende områder.
• Garasjeanlegget på nordøstsiden har fått et nytt strøk med maling.

HMS (helse, miljø og sikkerhet)
Styret har hatt fokus på sikkerhet og gode rutiner gjennom året.
• Løpende oppfølging av tekniske anlegg og fellesområder.
• Det er ikke rapportert om alvorlige skader eller ulykker i perioden.

Arbeidsmiljø og ytre miljø
Borettslaget har et godt bomiljø. Det er ikke rapportert om forhold som påvirker det ytre miljøet negativt utover det som følger av normal drift.

Økonomi
Borettslagets økonomi vurderes som stabil.
• Årets resultat viser et underskudd.
• Borettslaget har fortsatt lån knyttet til tidligere investeringer og vedlikeholdsprosjekter.
• Økte kostnader til renter, energi og generelle prisøkninger har påvirket driften.

Styret har hatt fokus på kostnadskontroll og en forsvarlig økonomistyring.

Vesentlige hendelser i året
Det har i løpet av året vært særlig fokus på:
• Økte renteutgifter og et generelt høyere kostnadsnivå.
• Oppfølging av bygningsmessige forhold som krever videre vurdering.
• Dialog med leverandører og fagmiljøer for å sikre gode og bærekraftige løsninger.

Fremtidig utvikling
Styret forventer fortsatt fokus på:
• Vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.
• Økonomisk bærekraft i en tid med høyere kostnader.
• Tiltak som bidrar til trivsel og et godt bomiljø.

Fortsatt drift
Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn, og styret mener borettslaget har et godt grunnlag for videre drift.

UTDRAG FRA PROTOKOLL ÅRSMØTE 2026
Vedtatte saker årsmøte 2026 avholdt 20.04.2026:
• TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.
• Under forutsetning av godkjent utvidelse av parkeringsområder, kan en sette av plass til større biler.
• Bytte av TV-/internettleverandør til Telia (Tafjord) ble vedtatt.
• Det er vedtatt 10 % økning i andel felleskostnader fra 01.01.2026.

Innkalling og protokoll fra siste årsmøte avholdt 20.04.2026, årsmelding 2025 samt regnskap 2025/ budsjett 2026 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Innskudd
Kr. 66 200,-

Andel Fellesgjeld
Kr. 68 536,- pr. 03.11.2026

Kommentar fellesgjeld
Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Husbanken
Lånenummer: 14629631
Andel restsaldo: Kr. 68 536,05
Kapitalkostnader: Kr. 3 397,71
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) for denne andelsleiligheten utgjør altså kr 68 536,05 per 03.11.2026.

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

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 14629631
Lånetype: Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 2.88% pa.
Restsaldo per 03.08.2026: kr 20 756 342.00
Innfrielsesdato: Siste termin 01.06.2038
Type rente: Fastrente
Antall terminer i året: 2
IN-Ordning: Nei

OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt per 03.08.2026.

Andel Formue
Kr. 8 662,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: Overskudd kr 714 524,-

Årsresultat for 2025: Underskudd kr -2 376 741,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Det er vedtatt 10% økning i andel felleskostnader fra 01.01.2026.

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

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 406,-

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

Dyrehold
Generelt forbud mot inntak av dyr. Styret kan likevel godkjenne dyr, men da utifra spesielle hensyn. De som har dyr fra tidligere godkjennelse får beholde disse. Denne godkjennelse gjelder ikke hvis dyret utgår(nyanskaffelse). Hunder skal ikke hensettes alene i leilighet. Båndtvang når denne forlater leilighet. Det skal taes opp ekskrementer etter hunden. Regelbrudd vil medføre at godkjennelse annuleres.

Vedtekter/Husordensregler

UTDRAG FRA VEDTEKTER

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

UTDRAG FRA HUSORDENSREGLER

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

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

TILGJENGELIGE DOKUMENTER
Ovennevnte er kun et utdrag fra borettslagets vedtekter (vedtatt 15.11.1972, sist endret 26.04.2005) og husordensregler (vedtatt 03.04.2013). Komplette vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Se utdrag fra vedtekter i salgsoppgaven evt. vedlagte vedtekter.

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

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

18.11.2026

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgeby kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon
Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

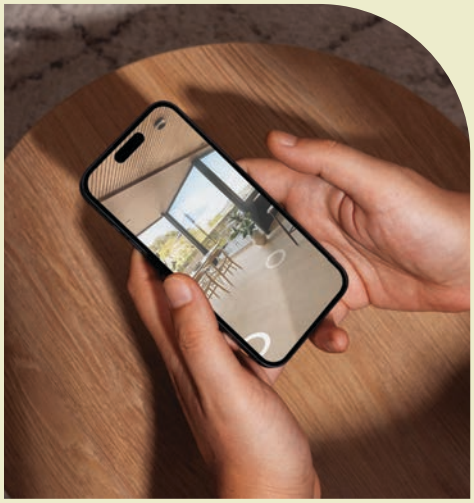
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

ole@notar.no
928 06 440

Hei!
Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg.
Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner. Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.
Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.
Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!

Østre Aspehaug 11

Vedlegg

- Tilstandsrapport Inkl. energiattest
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldt/godkjent plantegning blokk
- Ferdigattest brukstillatelse blokk
- Byggemeldt tegning garasje
- Ferdigattest garasje
- Vedtekter
- Husordensregler
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Situasjonsplan inkludert utbyggingsplaner naboeiendom gbnr 25/72
- Områdeanalyse
- Energiattest fra OBOS

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 25, bnr. 203
Andelsnummer 14

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1501 **Eiendomsverdi ref nr:** DI8876

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Aabrekk

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er fra 1981 og ligger i 3. etasje. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring, blant annet utettheter mellom vindu og karm og en utett inspeksjonsluke i våtsone på badet. Dette er ikke uvanlig for bygninger på denne alderen, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

Ifølge rekvirent ble badet oppusset ca. 2010, og kjøkkenfrontene er skiftet. Øvrige overflater er fra byggeår.

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

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

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av PVC med 2-lags isolerglass som er skiftet i 2007. Det er brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret, samt PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2007. Balkongen er oppført i betong og er flislagt. Rekkverket er utført i aluminium med fasadeplate.

Fasaden består av fasadeplater og mur. Ifølge mottatte dokumenter ble fasaden rehabilitert i 2005–2007. I vedtaket er det opplyst at fasadene ble endret fra aluminiumsplater til delvis forblending med tegl og Steni Color-plater. Vinduene ble skiftet, men samme plassering og størrelse ble beholdt.

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

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Veggene har vinyltapet på kjøkken, tekstiltapet på stue og malt miljøstrie på soverom og gang. I himlingene er det malte glatte flater. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er etasjeskiller av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad/ vaskerom er pusset opp i 2010, ifølge rekvirent. Veggene er flislagt, og himlingen har malt betong innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder, samt frittstående kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke mellom dusj og toalett. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2006. Berederen er plassert i kjøkkenskap.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og er plassert i fellesgang. Jordfeilbryteren er av typen automatsikring. Siste tilsynsrapport på det elektriske anlegget, er datert 21.11.2012.

Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

- Det er mottatt tegninger datert 19.09.1974.

Garasje

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

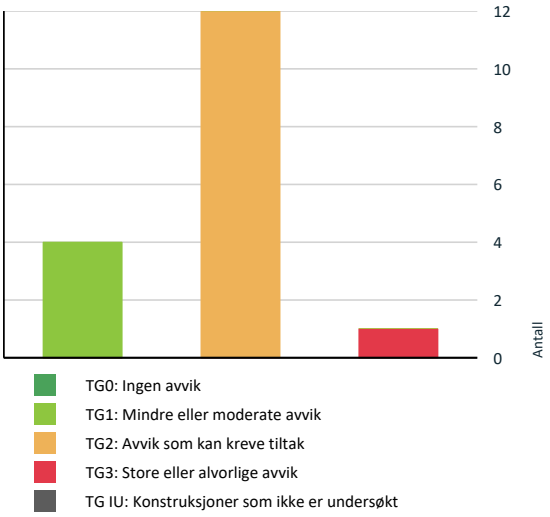
- Det er mottatt tegninger datert 30.03.1978.

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

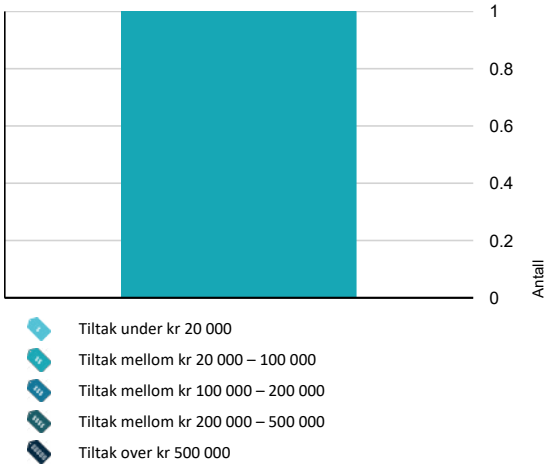
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Andre utvendige forhold
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst at det er utført arbeid i 2010 av Alfa Elektro. Gå til side

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

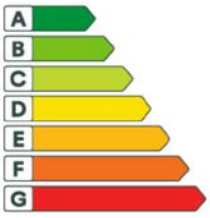
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 1981, bærekonstruksjon i betong, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2007

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Ikke bebodd

Standard
Det er normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 2-lags isolerglass som er skiftet i 2007.

Vurdering av avvik:

• På soveromsvinduet er det en åpning mellom pakningen og vinduet. Vinduet klemmer ikke tilstrekkelig mot pakning.

• Etter utskifting av vinduer har det vært utfordringer med inntrenging av fukt. Dette er synlig på soverommet, hvor foringen er noe svellet. Eier opplyser at forholdet ble utbedret på reklamasjon.

Konsekvens/tiltak

• Åpningen mellom pakning og vindu bør utbedres slik at vinduet klemmer tilstrekkelig. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning og videre skader på foring og omkringliggende konstruksjon.

• Området bør følges opp videre for å avdekke om det fortsatt forekommer fuktinntrenging. Ved vedvarende eller økende tegn til fukt bør ytterligere undersøkelser og utbedringer gjennomføres for å unngå risiko for fuktskader og muggutvikling.



Vinduet klemmer ikke skikkelig mot pakning.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret, samt PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2007.

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført i betong og er flislagt. Rekkverket er utført i aluminium med fasadeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekk i flis på balkongen. Rekvirent opplyser at det ligger reservefliser i en av bodene i underetasjen.
- Saltutslag er observert i flisfugene på balkongen.
- Flisfugene på balkongen er i dårlig forfatning og bør utbedres for å hindre fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Sprekk i flis på balkongen bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader i betongkonstruksjonen.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
- Saltutslag i flisfugene bør fjernes, og årsaken til saltutslaget bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktproblematikk.
Dersom fuktproblemer ikke utbedres, kan dette føre til forringelse av konstruksjonen og redusert levetid for balkongen.
- Flisfugene bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til skader på betongkonstruksjonen og redusert levetid for balkongen. Manglende utbedring kan medføre økte vedlikeholdskostnader og risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Sprekk i fliser.



Knust flis.



Saltutslag i fuger.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Fasaden består av fasadeplater og mur. Ifølge mottatte dokumenter ble fasaden rehabilitert i 2005–2007. I vedtaket er det opplyst at fasadene ble endret fra aluminiumsplater til delvis forblending med tegl og Steni Color-plater. Vinduene ble skiftet, men samme plassering og størrelse ble beholdt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. På soverommet er det målt ca. 20 mm over en avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Slike lokale høydeforskjeller kan medføre ujevnheter i gulvet, som kan gi redusert komfort og i noen tilfeller føre til knirk eller utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Tiltaket vurderes sjelden som økonomisk rasjonelt alene, men kan vurderes ved fremtidig oppussing.

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

- På stue/ kjøkken er det målt 7 mm over 2 meter og 7 mm gjennom hele rommet.
- På soverom er det målt 20 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Døren inn til soverommet subber noe mot karmen.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er pusset opp i 2010, ifølge rekvirent. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Veggene er flislagt, og himlingen har malt betong innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er en sprekk i flisen der kranen til vaskemaskinen er festet.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i flis bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.



Sprekk i flis hvor vannkranen til vaskemaskinen er plassert.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Fallet er målt til 12 mm fra dørterskel til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt frem til dusjsonen.

• Det er observert små hull i flisfugen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon dersom vann trenger gjennom. Utbedring anbefales for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort og for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og soppdannelse.

• Hull i flisfugen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Dersom vann trenger gjennom fugene, kan det føre til skader på gulvet og eventuelt elektriske varmekabler.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

• Rett ved dusjen, i våtsonen, er det en inspeksjonsluke. Luken er ikke tilstrekkelig tett i seg selv. Det er ikke kjent om membranen er klemt inn på siden av inspeksjonsluken.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets fremtidige funksjon.

• Det er observert membran i sluk, men det har ikke vært mulig å bekrefte at denne er klemt fast under inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes om membranen er korrekt ført og klemt inn rundt inspeksjonsluken, og om luken er tilstrekkelig tett. Mangelfull tetting eller feil utførelse kan føre til fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, sopp og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og høy alder på membranen medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å bekrefte at membranen er korrekt klemt i sluket.
Manglende klemring eller feil utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Inspeksjonsluka gir utettheter i våtsone og er ikke tett nok for denne plasseringen. Siden stoppekranen er plassert bak luka, må tilkomst opprettholdes. Det anbefales at det prosjekteres og bygges en tett løsning, alternativt at stoppekranen flyttes til tilkomst utenfor våtsone. Kostnadsestimatet er usikkert, da løsning ikke er avklart og det er uvisst hvordan membranen er avsluttet mot luka.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluken er en eldre plastsluk.



Inspeksjonsluke ved dusj.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er to avtrekksventiler på badet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling nærmest mulig dusjsonen/våtsonen, fra inspeksjonsluke plassert mellom dusj og toalett. Stendere og bunnsvill er av aluminium, men det er en lekt av trevirke under inspeksjonsluken hvor det er foretatt måling med piggelektrode. Det ble målt 8,0 vektprosent fuktighet i trevirket.

Vektprosent fuktighet graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Hulltaking er ikke utført, men det er foretatt fuktmåling fra tilgjengelig inspeksjonsluke.



Fuktmåling i inspeksjonsluke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder, samt frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke mellom dusj og toalett.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Eldre kobberrør har usikker gjenværende levetid, og det kan oppstå plutselige skader som kan medføre store kostnader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• ABS-plastrør eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales at rørlegger vurderer avløpsrørene, for eksempel ved rørinspeksjon med kamera, for å avklare behovet for utskifting. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være lekkasjer i rør eller skjøter, med påfølgende fuktskader. Eventuell utskifting bør koordineres med borettslaget, da avløpsrørene er knyttet til felles avløpsstamme i blokka.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er vindusventil på kjøkkenet og soverommet. Kjøkken og stue er vurdert som ett større areal enn det en enkelt vindusventil er tilstrekkelig for.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres flere ventiler eller forbedres ventilasjonsløsning i kjøkken og stue for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2006. Berederen er plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og er plassert i fellesgang. Jordfeilbryteren er av typen automatsikring. Siste tilsynsrapport på det elektriske anlegget, er datert 21.11.2012.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst at det er utført arbeid i 2010 av Alfa Elektro.

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eier har kontaktet Alfa Elektro, men de har ikke samsvarserklæringen. Anbefaler at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst at det er utført arbeid i 2010 av Alfa Elektro.

Konsekvens/tiltak
• Eier har kontaktet Alfa Elektro, men de har ikke samsvarserklæringen. Anbefaler at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er ikke kjent og er satt på grunnlag på byggeår på blokken.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/48 m²

Leilighet: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	8 662
Fradrag for andel felles gjeld	-	70 916
Konklusjon markedsverdi		**2 350 000**

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Markedsvurdering

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

Objektet ligger nærme Moa handelssentrum, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker.

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Aspehaug 14 ,6010 ÅLESUND 49 m² 1981 1 sov	20-01-2025	2 590 000	**2 750 000**	75 569	2 825 569	**57 665**
2	Østre Aspehaug 12 ,6010 ÅLESUND 49 m² 1981 1 sov	08-06-2026	2 750 000	**2 700 000**	70 916	2 770 916	**56 549**
3	Østre Aspehaug 11 ,6010 ÅLESUND 49 m² 1981 1 sov	03-03-2025	2 500 000	**2 650 000**	74 415	2 724 415	**55 600**
4	Østre Aspehaug 9 ,6010 ÅLESUND 49 m² 1981 1 sov	30-10-2024	2 400 000	**2 642 000**	77 000	2 719 000	**55 490**
5	Østre Aspehaug 9 ,6010 ÅLESUND 49 m² 1981 1 sov	16-01-2026	2 650 000	**2 580 000**	70 915	2 650 915	**54 100**
6	Østre Aspehaug 13 ,6010 ÅLESUND 49 m² 1981 1 sov	22-12-2025	2 250 000	**2 250 000**	70 916	2 320 916	**47 366**
7	Østre Aspehaug 13 ,6010 ÅLESUND 77 m² 1981 2 sov	14-10-2026	3 490 000	**3 490 000**	95 930	3 585 930	**46 571**

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.

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 110 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**1 900 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	48 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 960 000**

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.	500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 450 000**

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

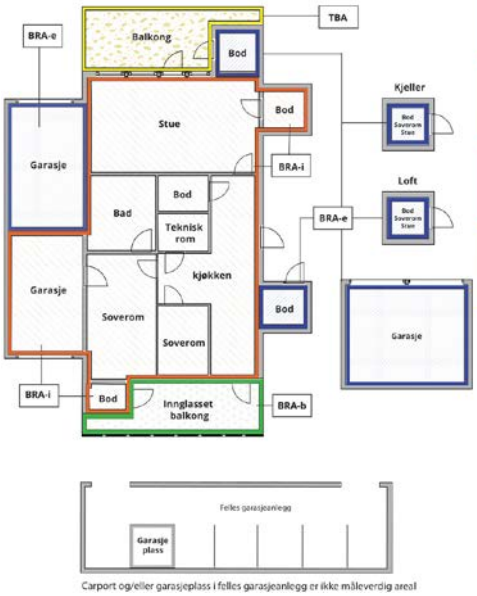
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	48			48	8
Underetasje		5		5	
SUM	**48**	**5**			**8**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Romhøyden er målt til ca. 2,39 m.
- Den ene boden (nettingskap) i underetasjen er ikke målbar.

- 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er mottatt tegninger datert 19.09.1974.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 19.09.1974. Rett innenfor inngangspartiet er det på tegningen vist en bod i enden av entréen, mot naboleiligheten. Denne boden finnes ikke i dag og er innlemmet i gangen. Badet er på tegningen vist med en liten vinkel inn mot boden. Denne er ikke der i dag, og badet har rektangulær form. I enden av gangen er det tegnet inn et skap. Våtromsinstallasjonene på badet (toalett, vask, dusj og vaskemaskin) er i dag plassert annerledes enn på tegningen. Flytting av installasjoner i brannskille (sluk, vannrør mv.) kan være søknadspliktig. Det kan ikke fastslås om det er utført arbeid i brannskillet, men det bemerkes at dagens plassering avviker fra tegningen.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 01.07.1981.
- Det foreligger ferdigattest på fasadeendring/ rehabilitering, datert 29.03.2007.

Anbefaling:
- Boden i entréen (tilleggsdel) er innlemmet i gangen (hoveddel). Dette er en søknadspliktig bruksendring. Flytting av installasjoner gjennom brannskille kan også være søknadspliktig. Artikon anbefaler å avklare forholdene med kommunen og eventuelt søke godkjenning. Det må påregnes saksgebyr.

Garasje

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Det er mottatt tegninger datert 30.03.1978.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 30.03.1978.
Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert 01.07.1981.

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	203		0	33078.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østre Aspehaug 11

Hjemmelshaver
Borettslaget Aspehaugen Al

Kommentar
Arealet er felles for borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL	954004023	H0303	OBOS	Riksheim Oddrun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	100	66 200	8 662	*31.12.2025*	70 916	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		20 800
Omløpsmidler:		2 943 311	Samlet innskuddskapital:		19 350 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	479 931	Langsiktig gjeld (+):	+	21 477 029
Disponible midler:		2 463 380	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		40 827 129

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

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Holen, Moa i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, blokker, næringsbygg og det er kort vei til Moa Handelssentrum.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

1508 1504225 Spjelkavikplanen, reg.plan for område BK 1, m/best (7.8.1974)
1508 1504225A Endring for BS 1 og BS 2, samt flytting av veg 3 (27.11.1986)
1508 1504264 Spjelkavikplanen, reg.plan for område B 3 - Spjelkavik sentrum

Eiendommen er regulert til: Blokkbebyggelse, Felles grøntareal, Felles parkeringsplass, Gang-/sykkelvei, Gatetun, Kjørevei, Offentlig bygg - institusjon, Bolig/Forretning/Kontor og kjørevei.

Det er pågående reguleringsarbeid - 1508 2019013734 Moa - områdeplan

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	30.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2026		Gjennomgått		Nei

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	13.11.2026	
3	13.11.2026	Justert ferdigattest garasje
4	17.11.2026	Kommentarer fra kunde, vedrørende kursfortegnelse og avtrekk på bad som fungerer.
5	17.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
Gnr 25 - Bnr 203
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0222/26

Selger 1 navn
Anita Karin Tennøy Brekke

Gateadresse
Østre Aspehaug 11

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Oddrun Riksheim

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0222/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 avhendigsloven § 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0222/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Tennøy Brekke	f8619aaeae4304ff76ed4-d7af128ad476b8fc5b6	05.11.2026 09:25:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0222/26

- 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

Østre Aspehaug 11 - Nabolaget Fremmerholen/Nedre Holen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Spjelkavikskiftet Totalt 13 ulike linjer	3 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	27 min

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	11 min 1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	12 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Spjelkavik	4 min
AMFI Moa - Nord	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

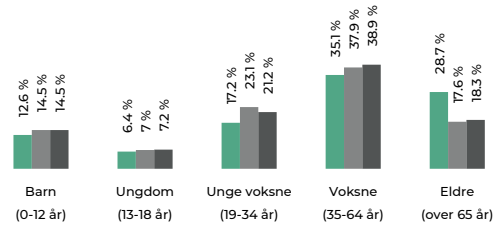
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fremmerholen/Nedre Holen	2 346	1 193
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høgvoll barnehage (0-5 år) 96 barn	8 min 0.7 km
Tommeliten Fus barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Brisk barnehage (0-5 år) 42 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Moa Post i butikk	4 min 0.3 km
Kiwi Spjelkavik Søndagsåpent	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

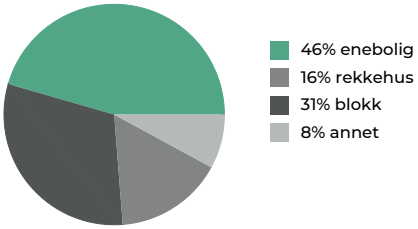
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Spjelkavik barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 0.9 km
Sandingane sandvolleyballbaner Sandvolleyball	11 min 1 km
EasyFit Ålesund	8 min
Family Sports Club Moa	10 min

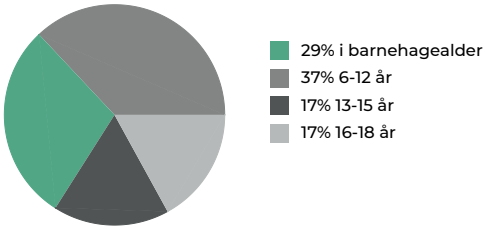
Boligmasse



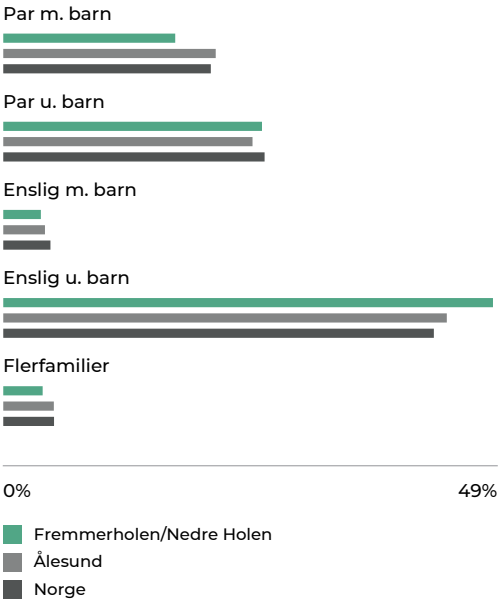
Varer/Tjenester

AMFI Moa	8 min
Apotek 1 Moa Gård	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



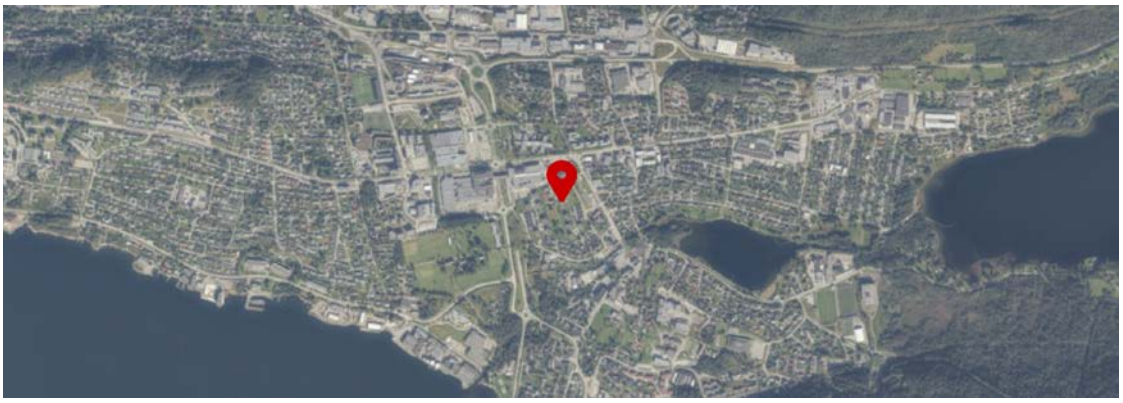
Familiesammensetning

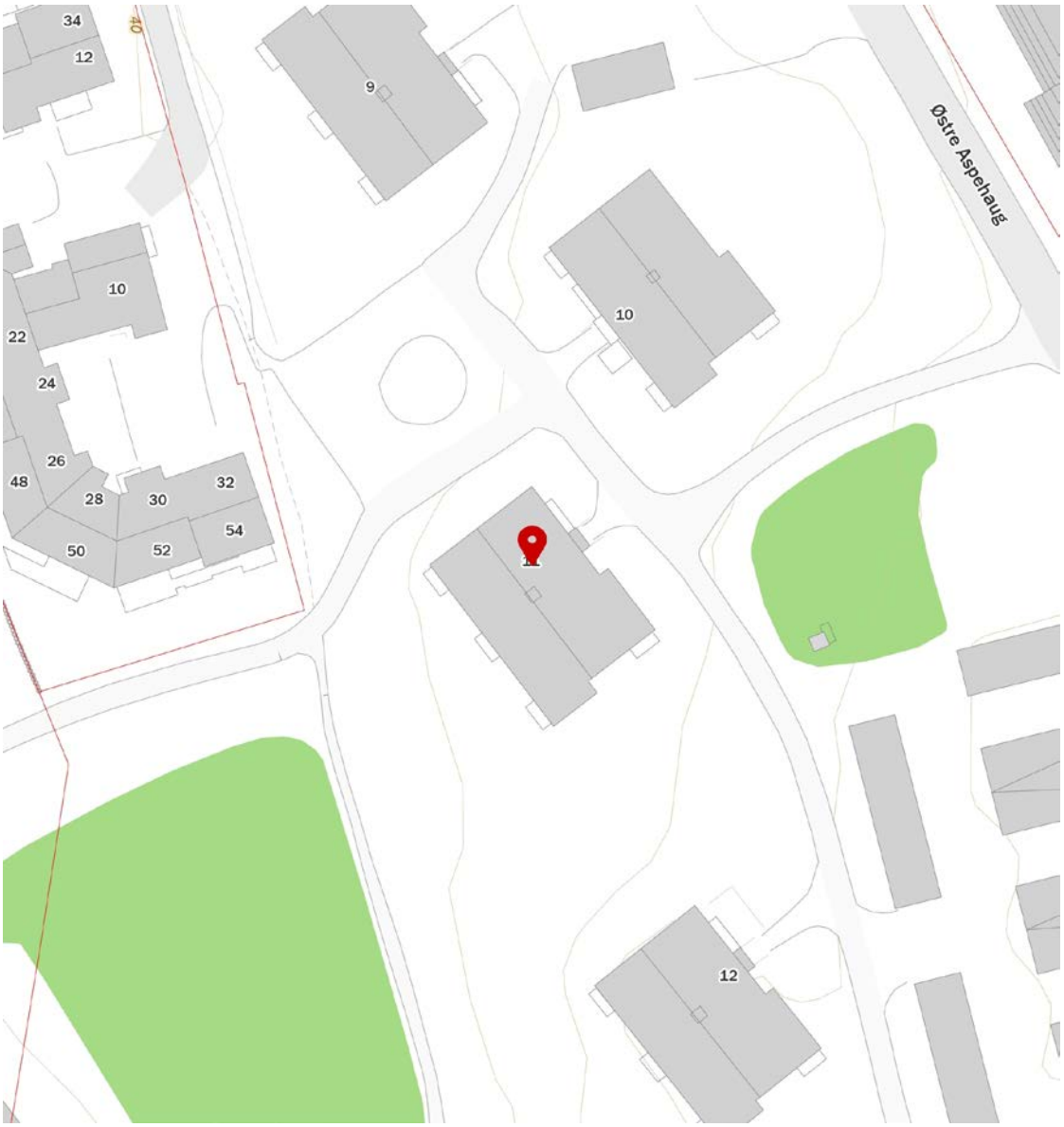


Sivilstand

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

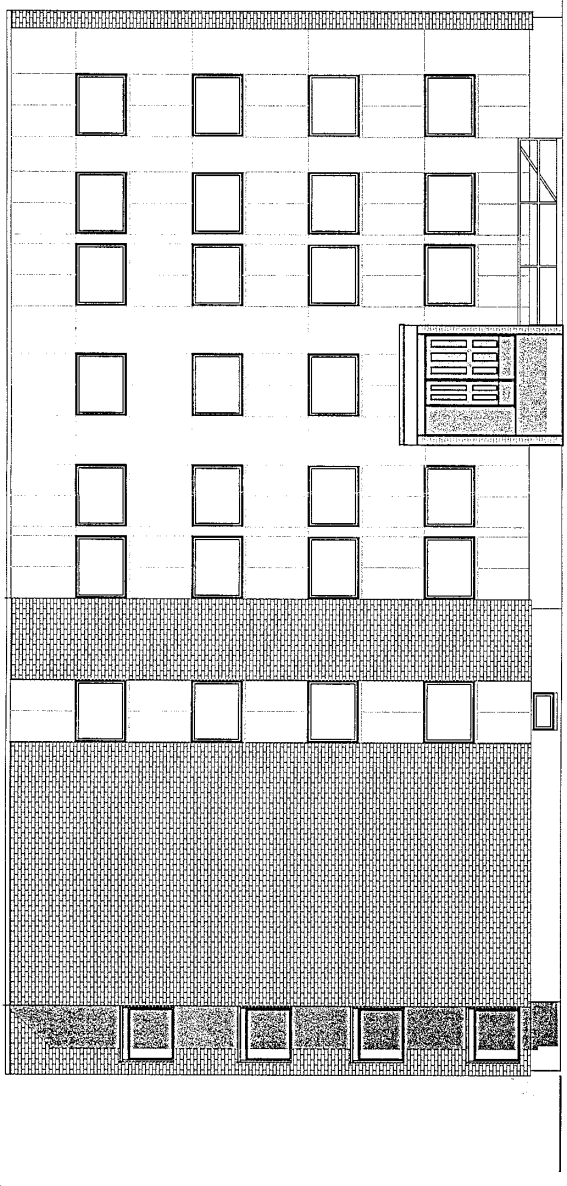
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

E - 14



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L

REHABILITERING AV FASADER.

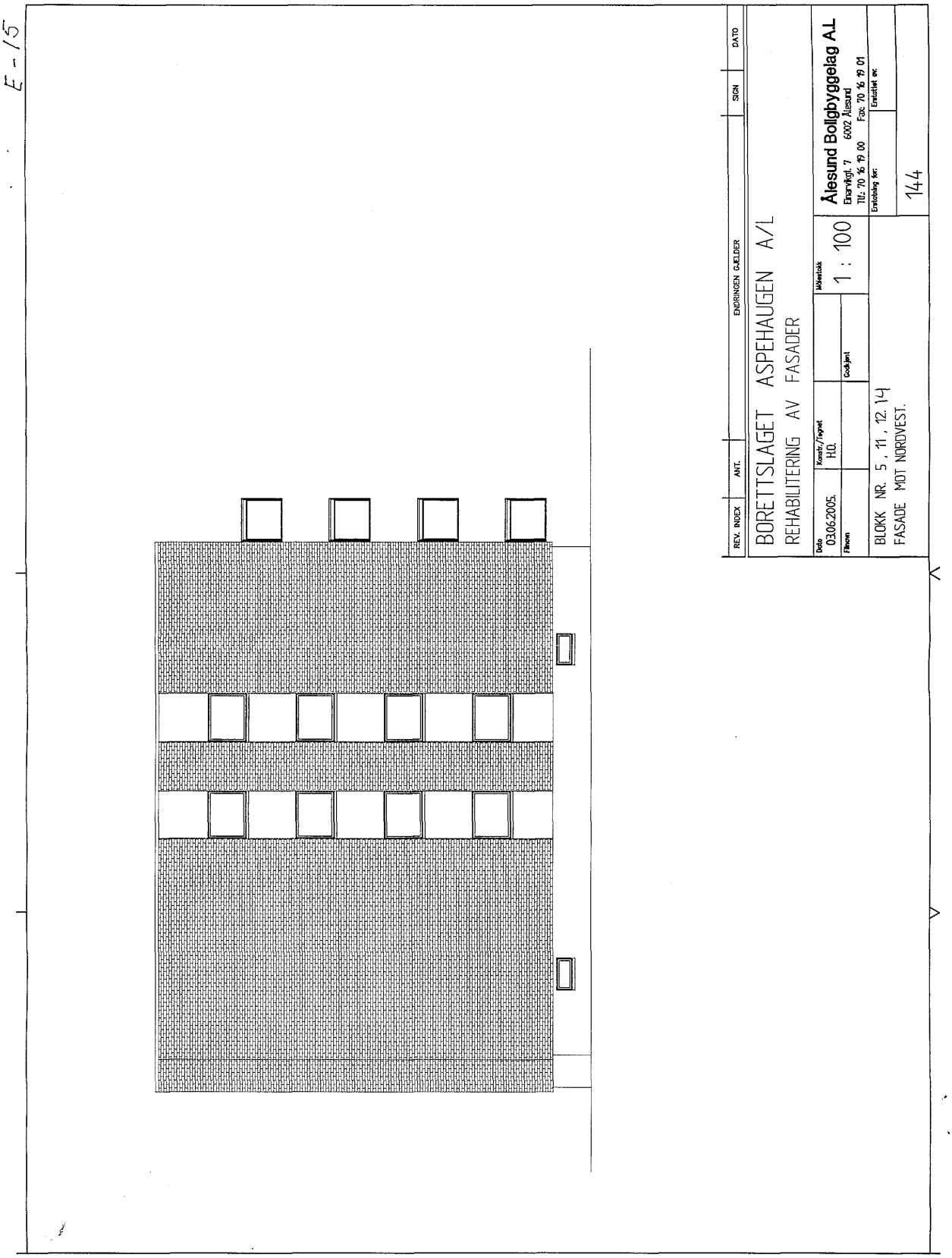
Dato	Konstr./Tegnet		M/Mestokk
03.06.2005	H.O.		1 : 100
Filnavn		Godkjent	

BLOKK NR. 5 , 11 , 12. 14

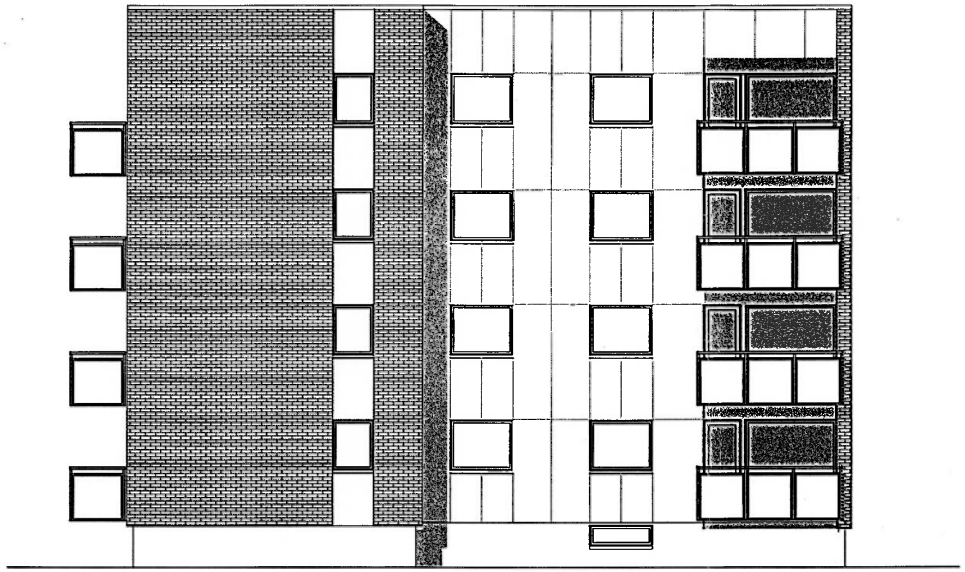
FASADE MOT NORDØST.

Ålesund Boligbyggelag A.L.
Enarvikgt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01

Endrabeg. for:	Endrablad nr:
	143


E - 15
REV. INDEX
ANT.
ENDRINGEN GJELDER
SIGN
DATO
BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L
REHABILITERING AV FASADER
Dato
03.06.2005.
Tegnet
Konstr./Tegnet
H.O.
Godkjent
Målestokk
1 : 100
Ålesund Boligbyggelag A.L
Enarvikgt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01
Endr.dato/sign.
Endr.dato/sign.
BLOKK NR. 5 , 11 , 12. 14
FASADE MOT NORDVEST.
144

E - 13



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L

REHABILITERING AV FASADER.

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
03.06.2005.	H.O.		1 : 100
Filnavn		Godkjent	

Ålesund Bollgbyggelag A.L
Elnarvikgt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01

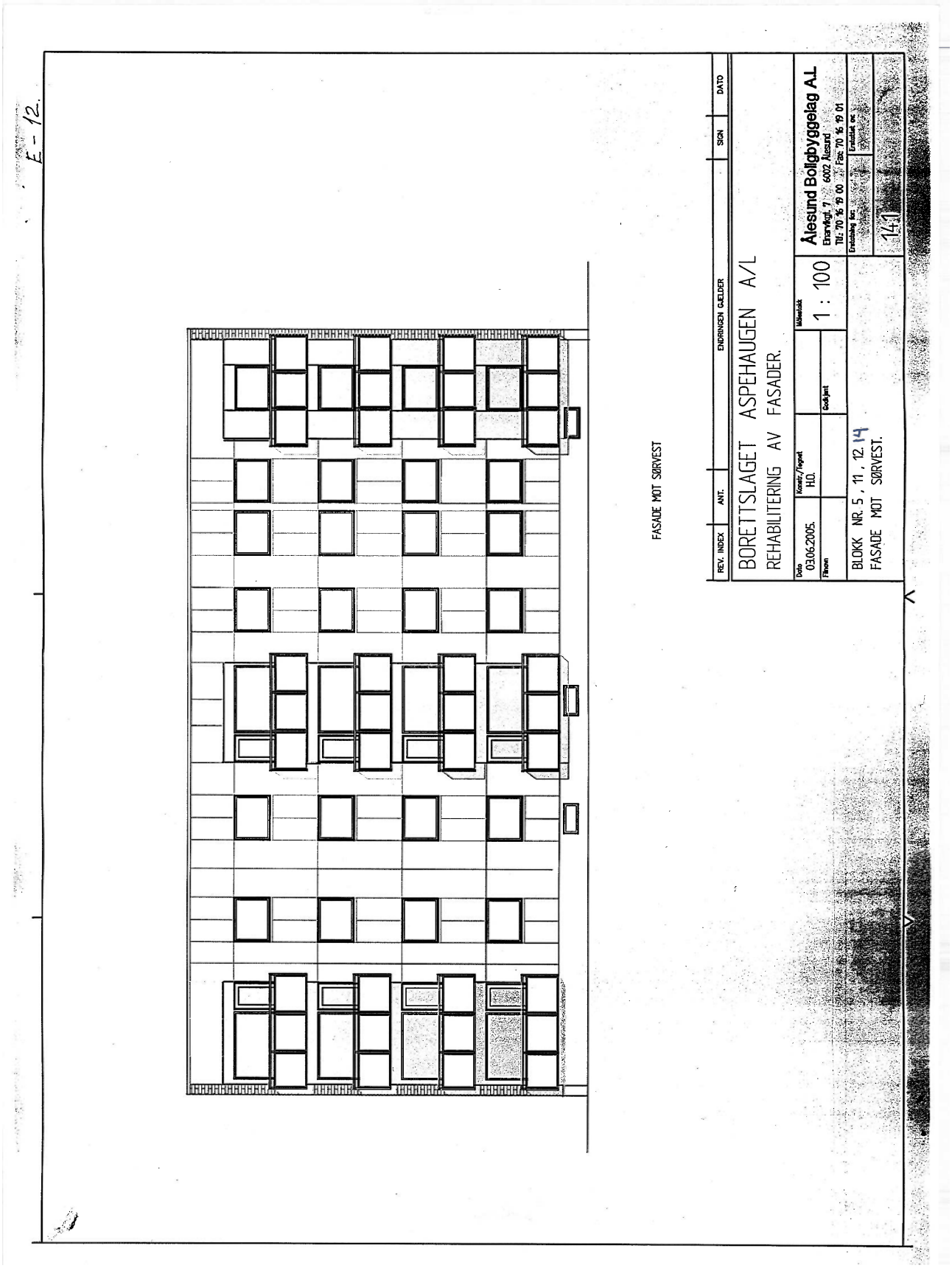
BLOKK NR. 5 , 11 , 12. 14

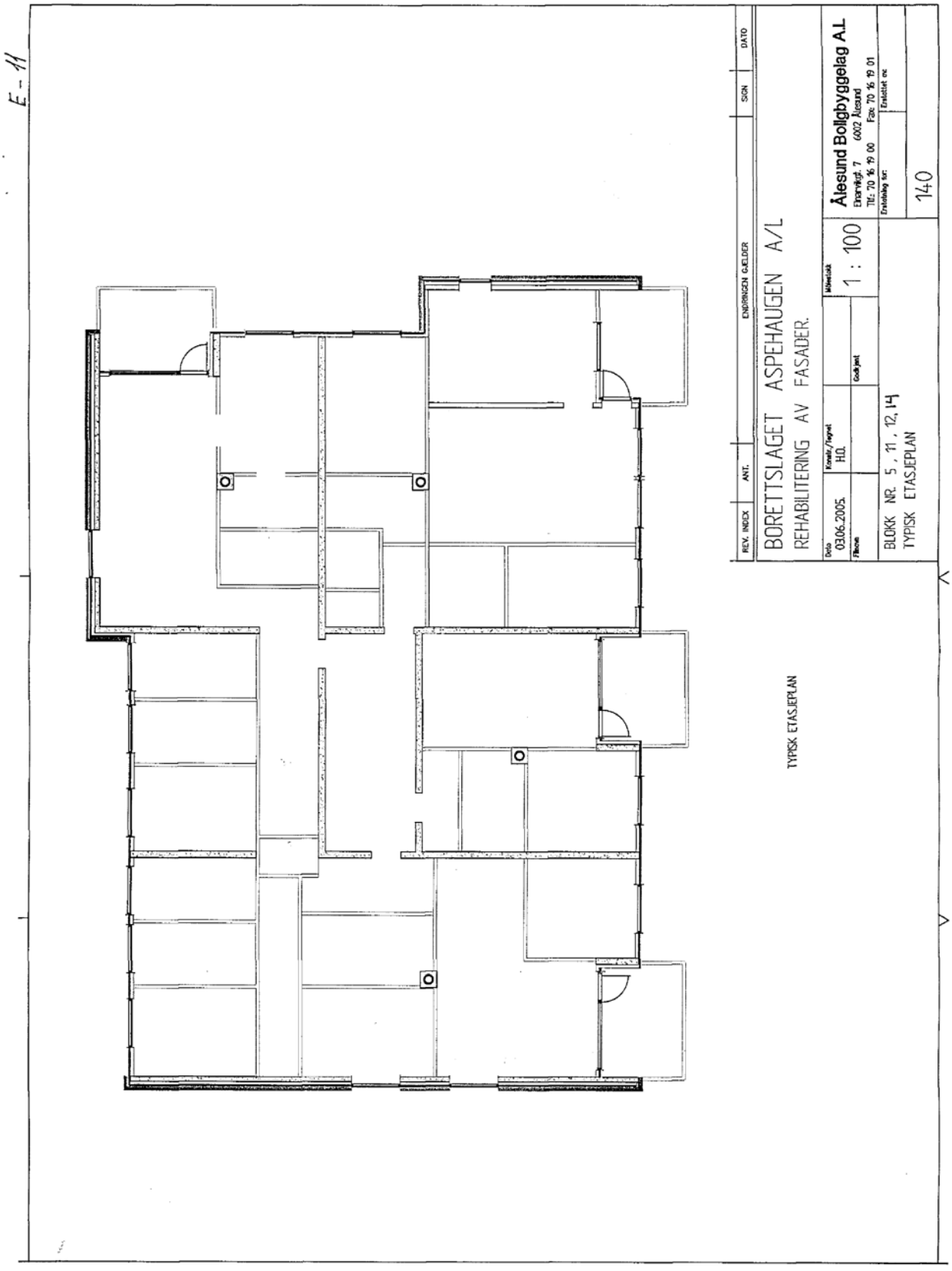
FASADE MOT SØRØST.

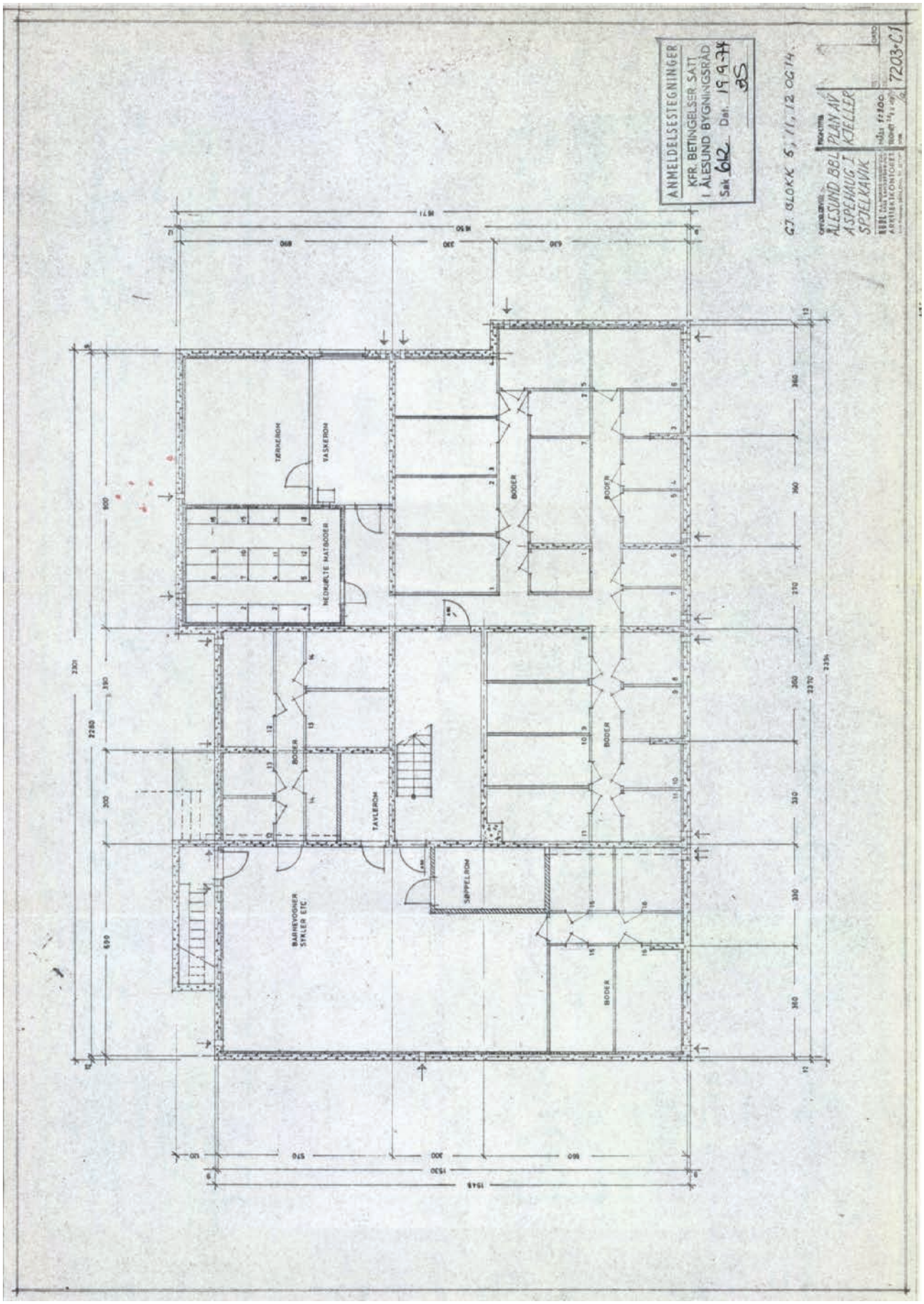
Erstatning for:	Erstattet av:

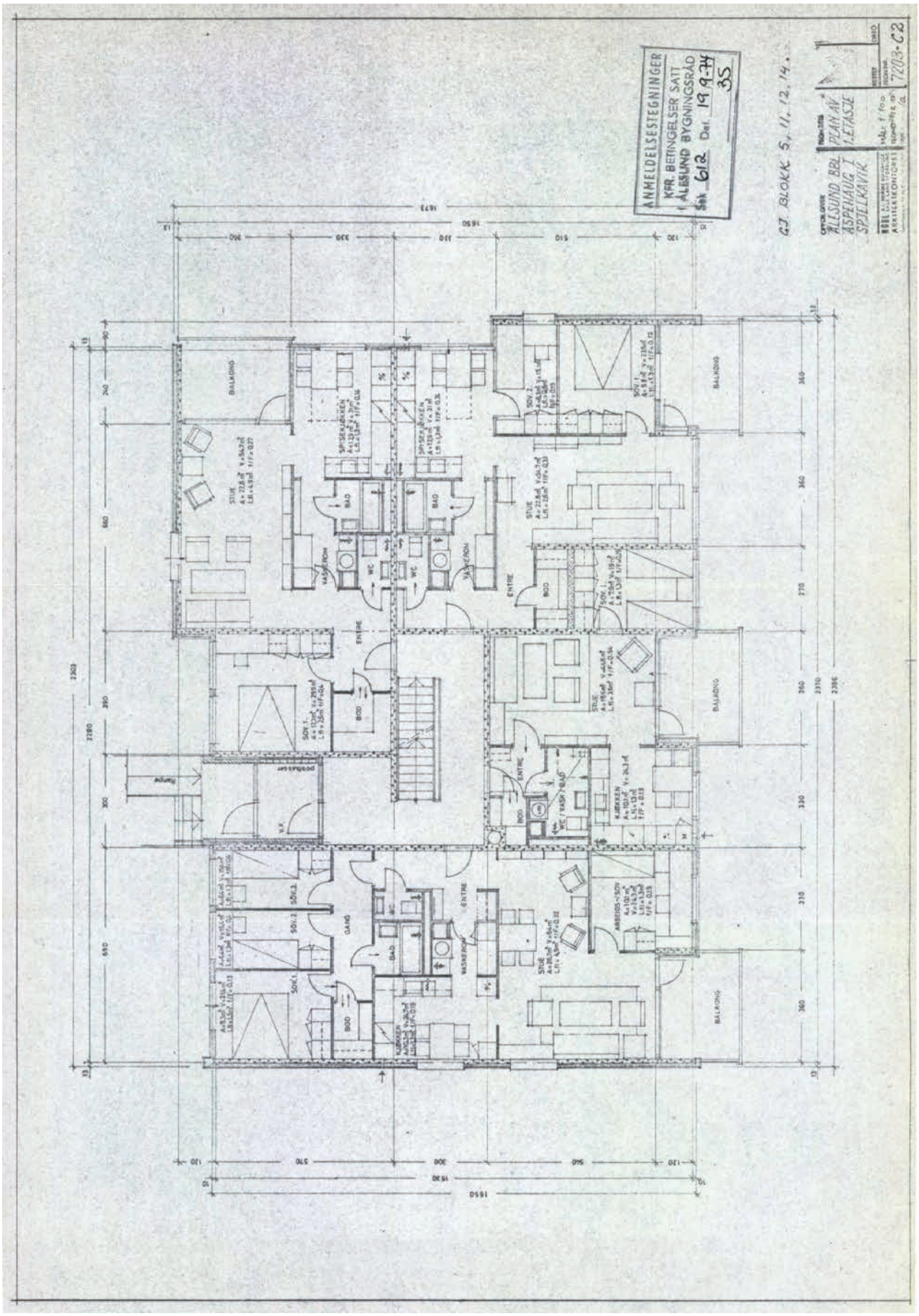
142

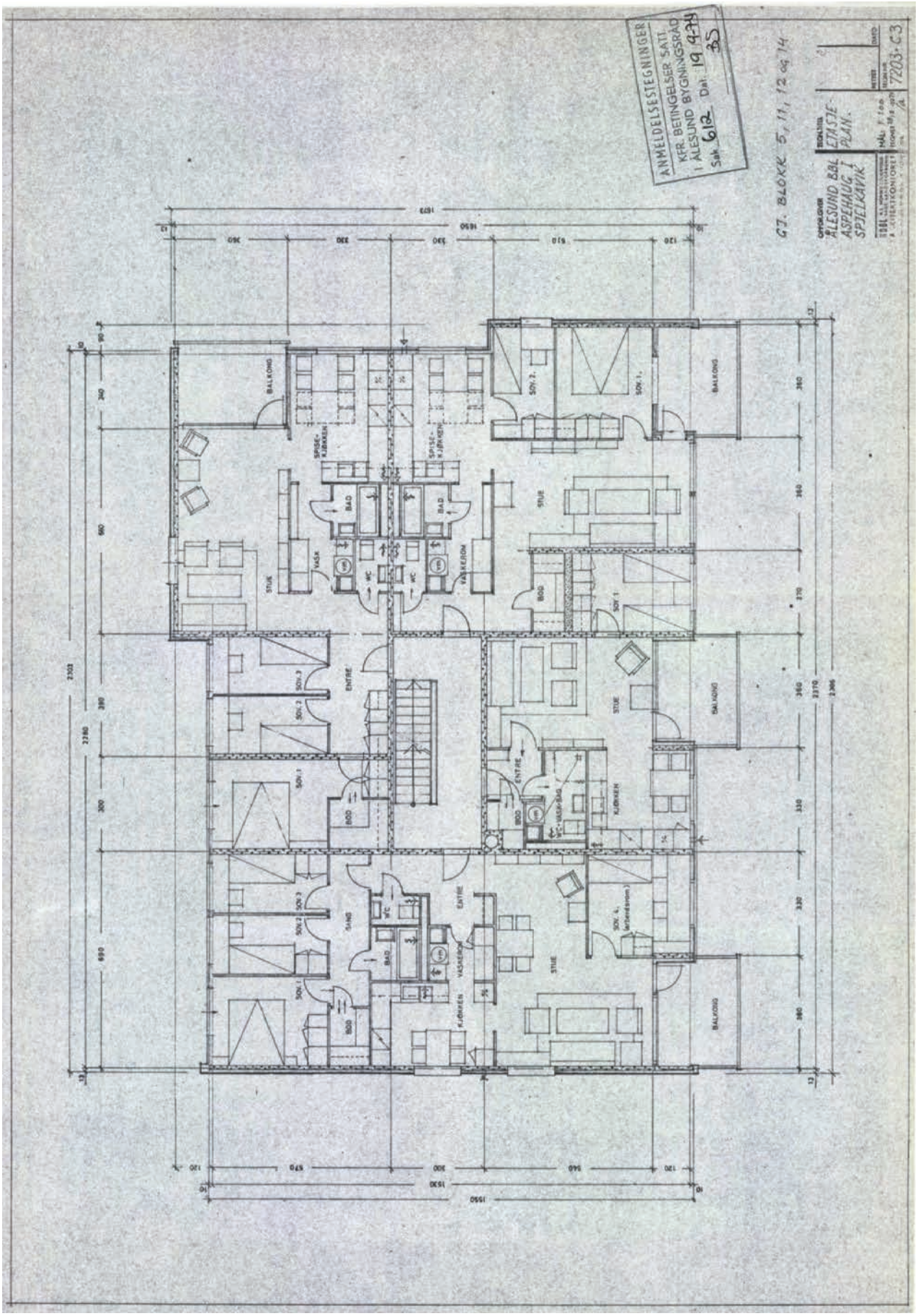
notar.no

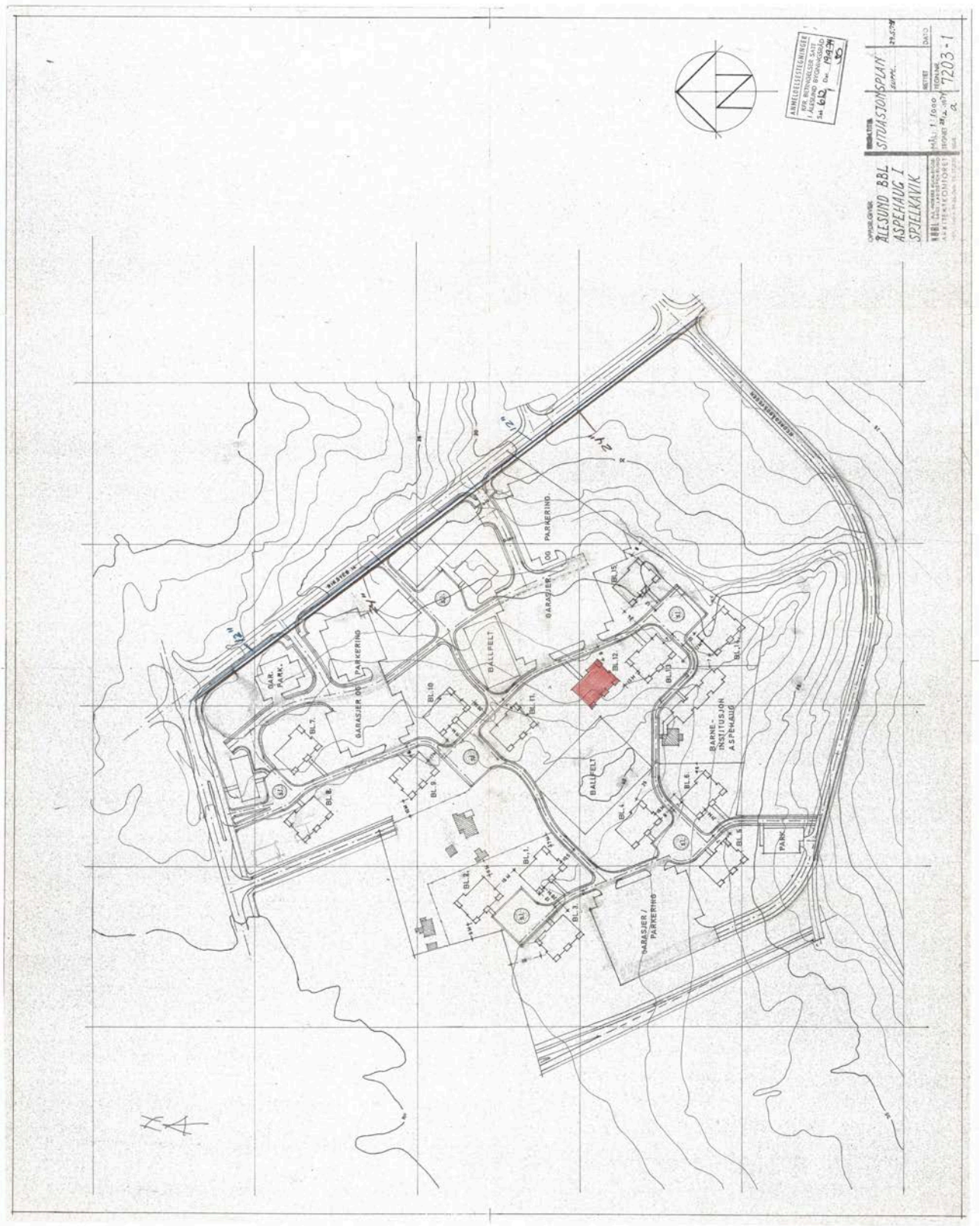

E - 12.
FASADE MOT SØRVEST
REV. INDEX
ANT.
ENDRINGEN GJELDER
SIGN
DATO
BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L
REHABILITERING AV FASADER.
Dato 03.06.2005.
Konstr./Tegnet HØ.
Godkjent
Målestokk 1 : 100
Ålesund Boligbyggelag A.L
Elvevegt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01
Erstatter dok.
Erstattet av
BLOKK NR. 5 , 11 , 12. 14
FASADE MOT SØRVEST.
111


E - 11
REV. INDEX
ANT.
ENDRINGEN GJELDER
SIGN
DATO
BORETTSLAGET ASPEHAUGEN A/L
REHABILITERING AV FASADER.
Dato 0306.2005.
Konstr./Tegnet HØ.
Godkjent
Målestokk 1 : 100
Ålesund Boligbyggelag A.L
Enerhaugt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01
Entreprenør for:
Entreprenør ans:
BLOKK NR. 5 , 11 , 12, 14
TYPISK ETASJEPLAN
140
TYPISK ETASJEPLAN


ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 612 Dat. 19.9.74
GT. BLOKK 6, 11, 12 OG 14.
ÅLESUND BBL
ASPEHAUG I
SPJELKAVIK
PLAN AV
KJELLER
7203-C1
TØRKEROM
VASKEROM
NEDMURTE HATBODER
BODER
TAVLEROM
SKYPPELROM
BARNEVOGNER
SYKLER ETC


ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 612 Dat. 19-9-74
35
GT. BLOKK 5, 11, 12, 14.
ÅLESUND BRL
ASPEHAUG I
SPJELKAVIK
PLAN AV
1.ETASJE
7203-02
BALKONG
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
BAD
WC
VASKEROM
ENTRE
BOD
GANG
KJØKKEN
SPISEHUKEN
DAGROM
ARBEIDS-SOV
VASK/BAD


ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT.
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 612 Dat. 19 4 74
35
GT. BLOKK 5, 11, 12 og 14
ÅLESUND BAL.
ASPEHAUG I
SPJELKAVIK
ETASJE-
PLAN.
7203-C3
BALKONG
SPISE-
KJØKKEN
BAD
WC
VASK
VASKEROM
STUE
SOV. 1.
SOV. 2.
SOV. 3
BOD
ENTRE
GANG
KJØKKEN
VASK-BAD
SOV. 4.
(arbeidsrom)


ÅLESUND BBL
ASPEHAUG I
SPJELKAVIK
SITUASJONSPLAN
1:1000
7203-1
ADKOMSTVEI
PARKERING
GARASJER
BALLFELT
BARNE-
INSTITUSJON
ASPEHAUG
GARASJER/
PARKERING
PARK.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Aspehaugen		25	203	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligblokk	29/12-77 17/2-78	dato 30/3-78	sak 207/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ålesund Boligbyggelag A/L	Kongensgt. II, 6000 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/L Norske Boligbyggelags Landsforb.	Boks 6517, Rodelökka Oslo 5.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Erik Austnes	6017 Åsestranda	

NB. Byggearbeidet ble påbegynt 16/10-80.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Attesten omfatter blokk nr. II.

Ålesund den 1/7-81.

bygningssjefen
for Kjell Fjærtoft
Arnvid Godöy
ingeniör

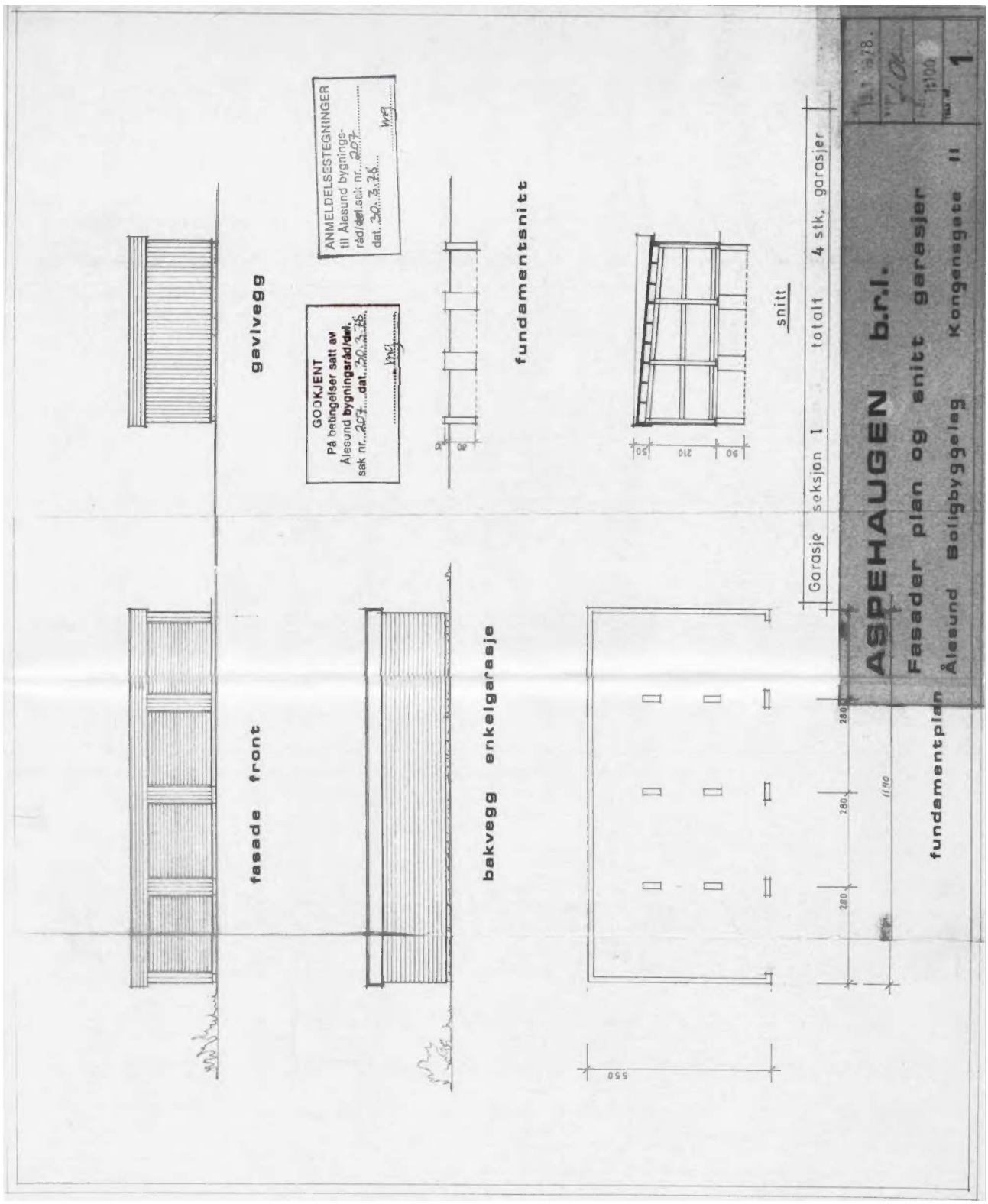
Sendes:

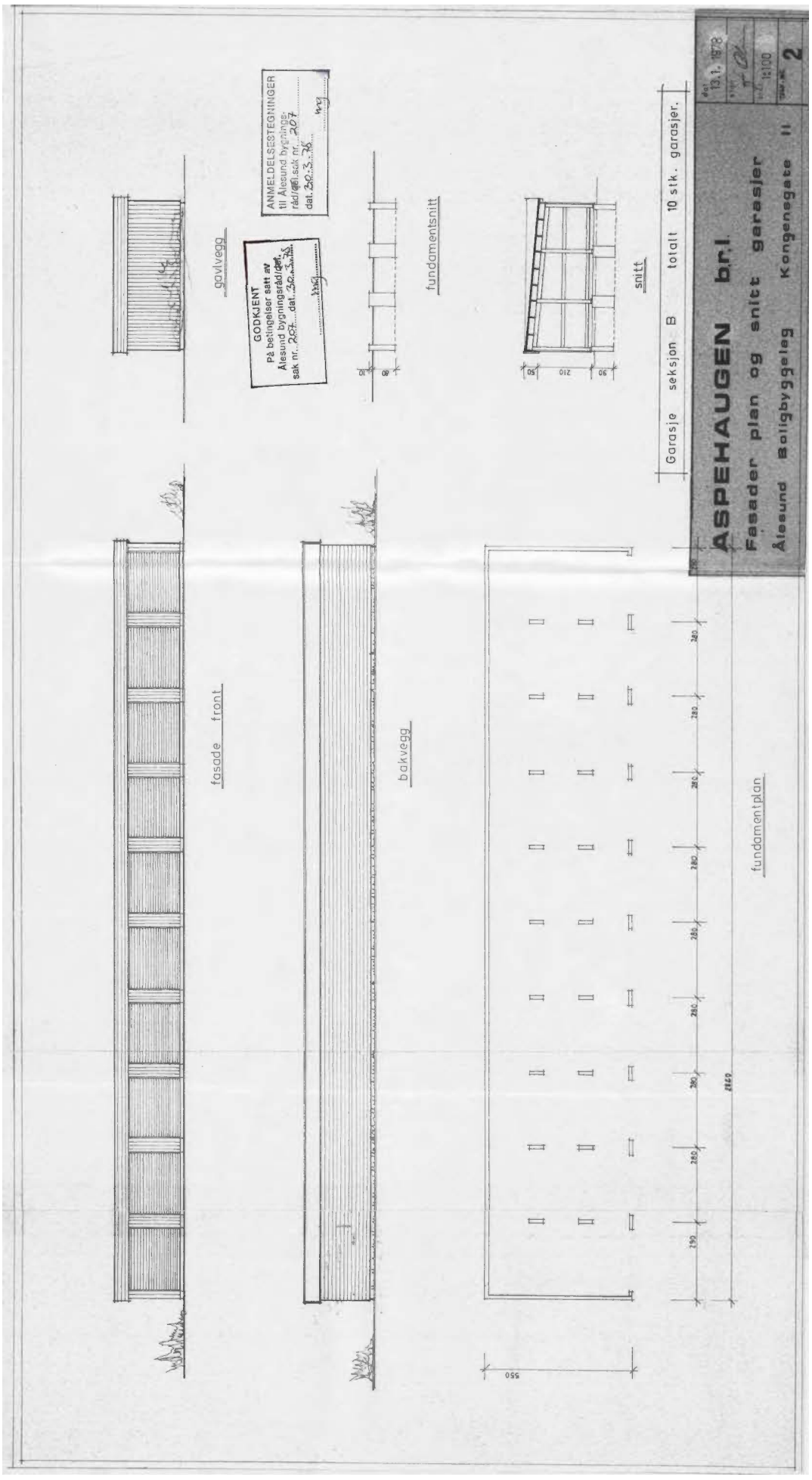
- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

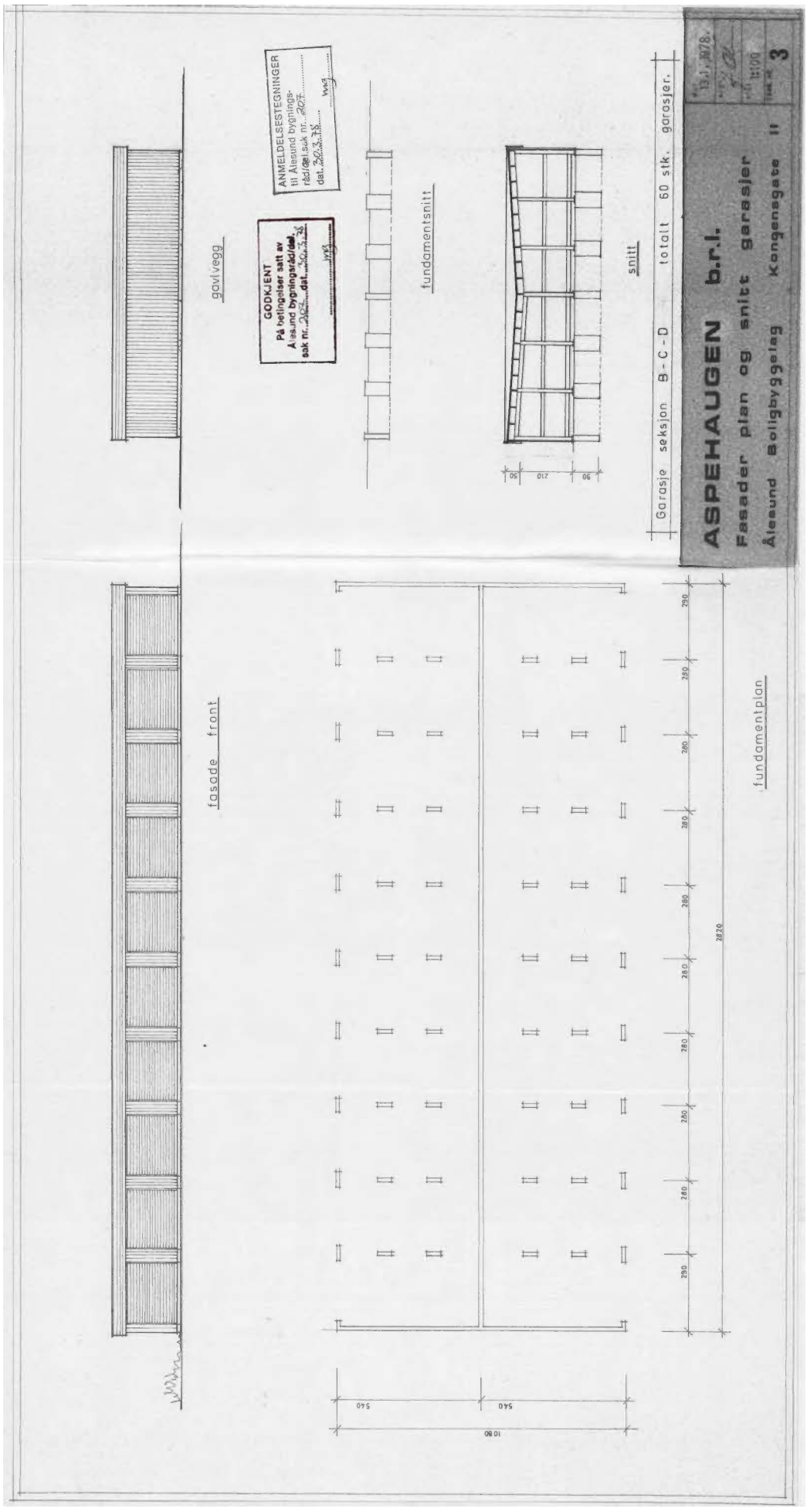
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

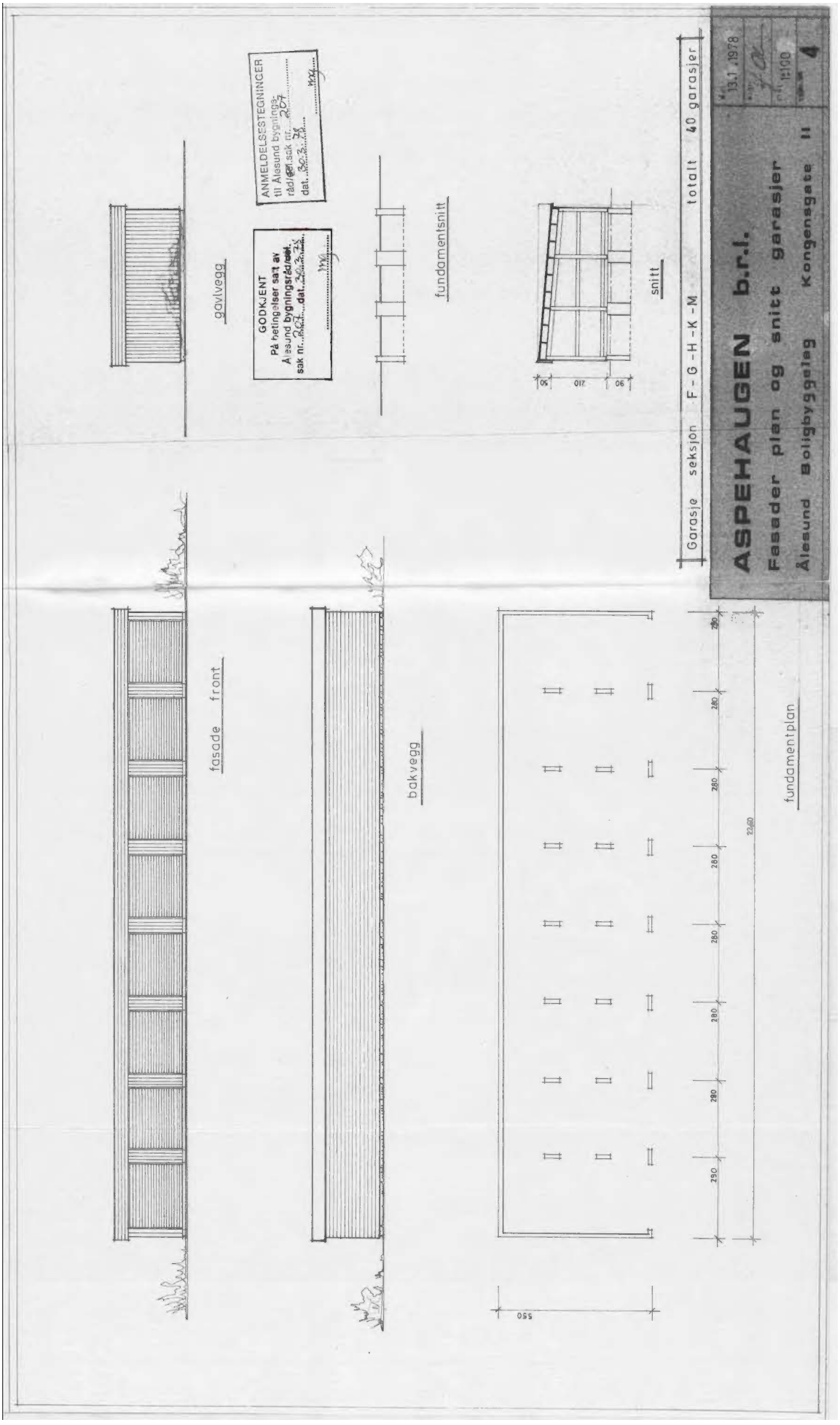
K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

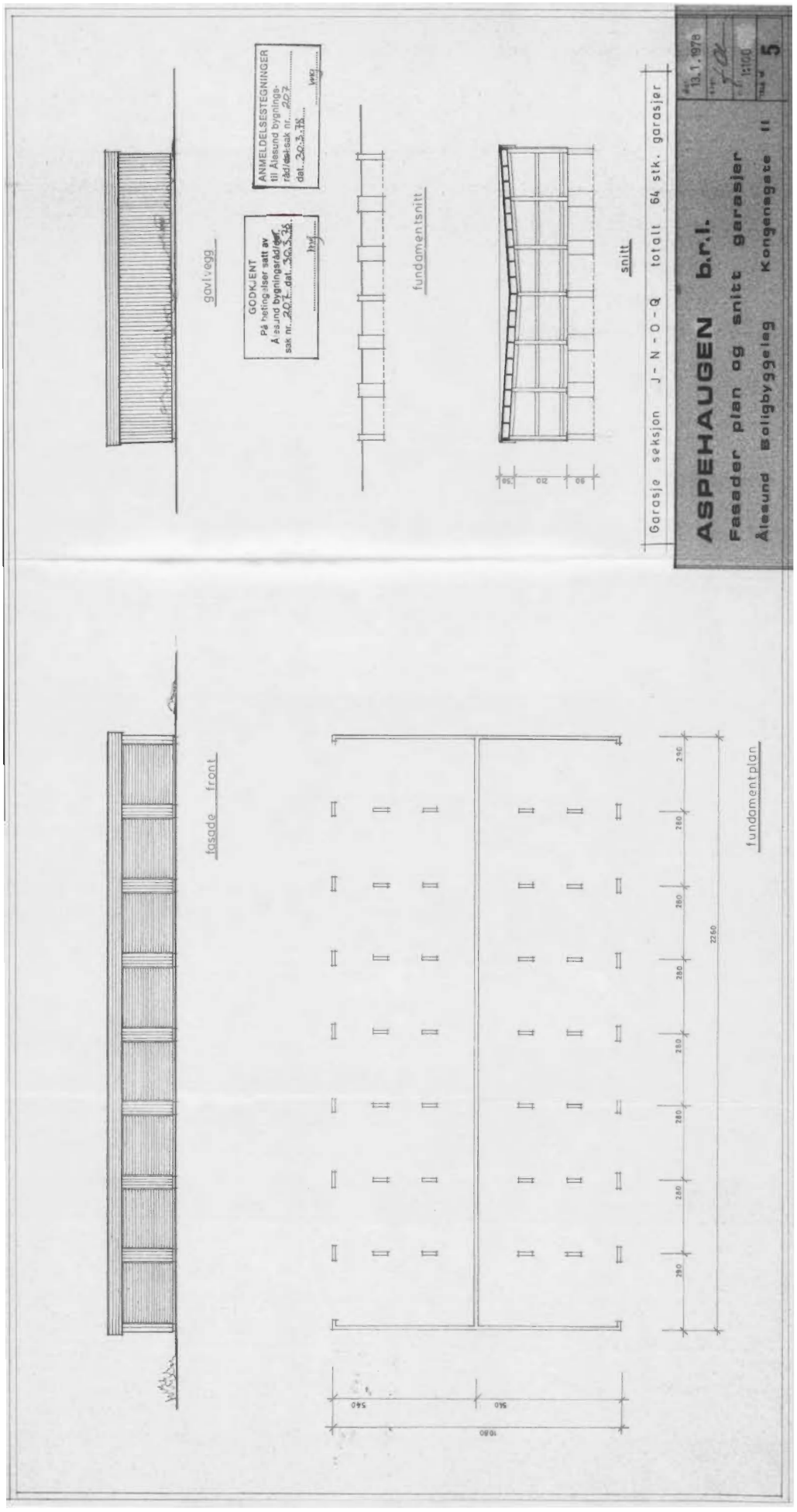
E. B. A/S. Otta.

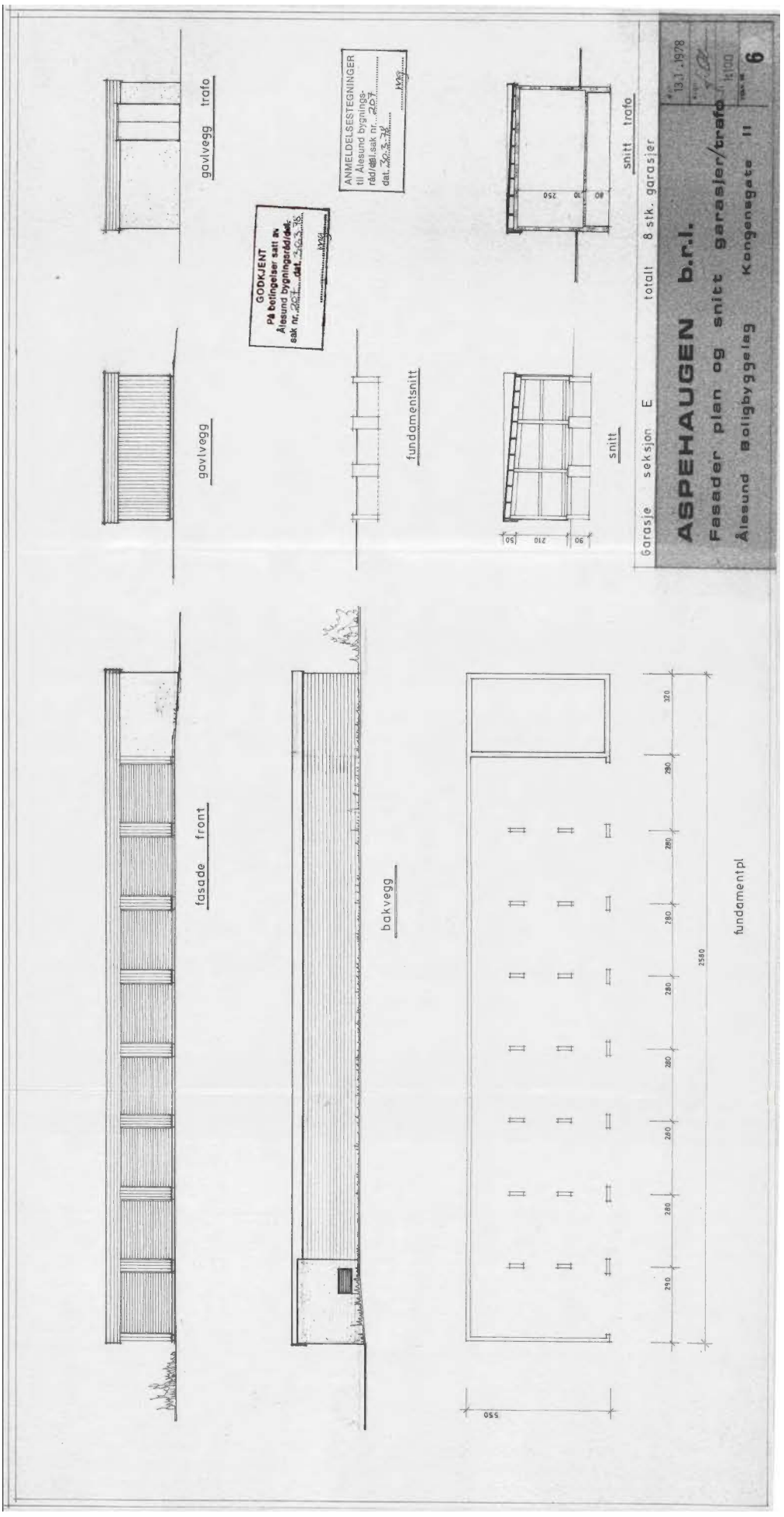

ASPEHAUGEN b.r.l.
Fasader plan og snitt garasjer
Ålesund Boligbyggelag Kongensgate 11
fundamentplan
1:100
1
gavlvegg
fasade front
bakvegg enkelgarasje
fundamentsnitt
snitt
Garasje seksjon 1 totalt 4 stk. garasjer
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/dir.
sak nr. 207 dat. 30.3.76.
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/dir. sak nr. 207
dat. 30.3.76.
50
210
90
280
280
280
1140
550

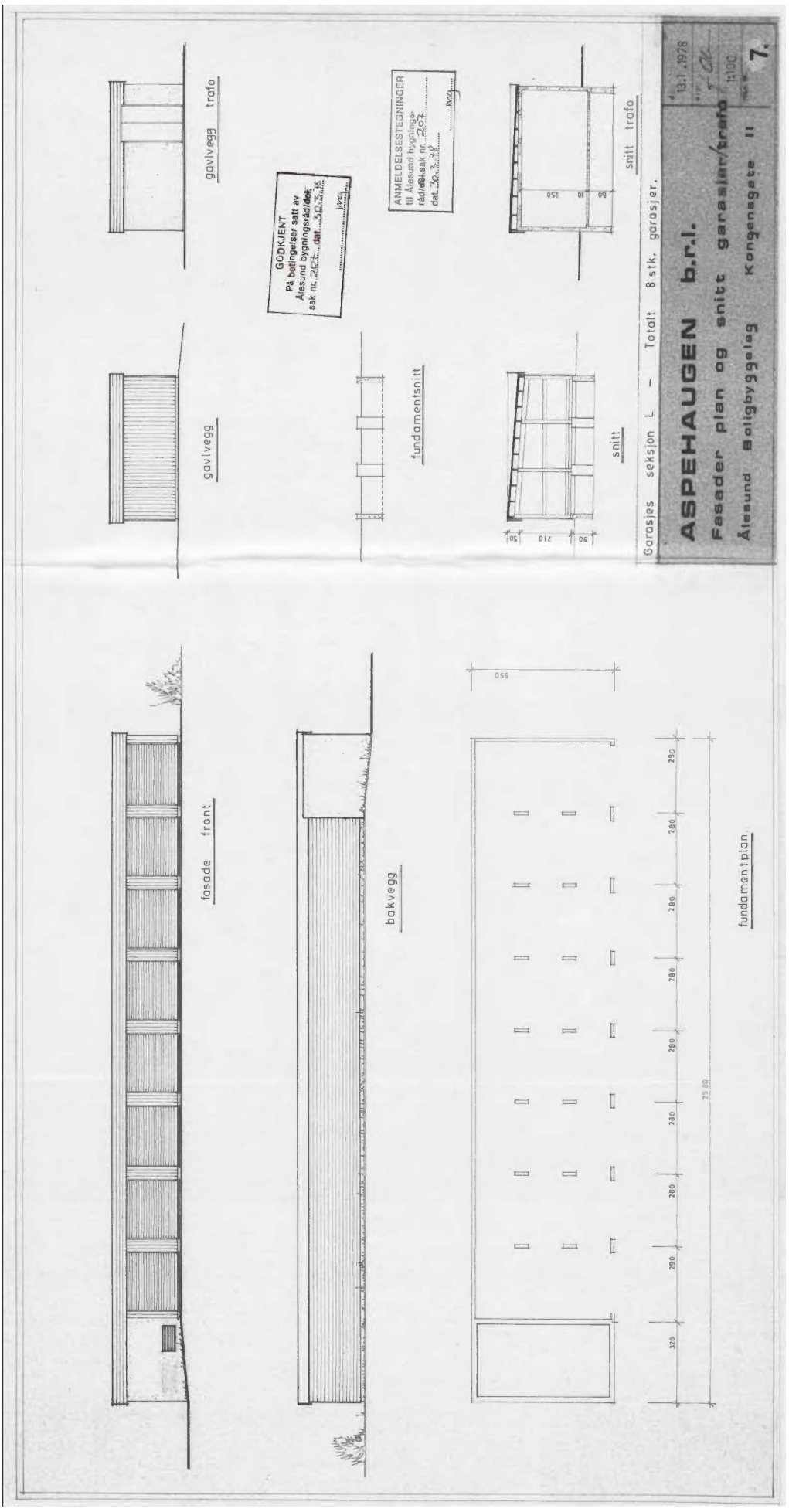

ASPEHAUGEN br.I
Fasader plan og snitt garasjer
Ålesund Boligbyggelag Kongensgate 11
2
1:100
13.1.1978
Garasje seksjon B totalt 10 stk. garasjer.
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/dept.
sak nr. 207 dat. 30.3.78
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd/dept.
sak nr. 207
dat. 30.3.78
gavlvegg
fundamentsnitt
snitt
fasade front
bakvegg
fundamentplan

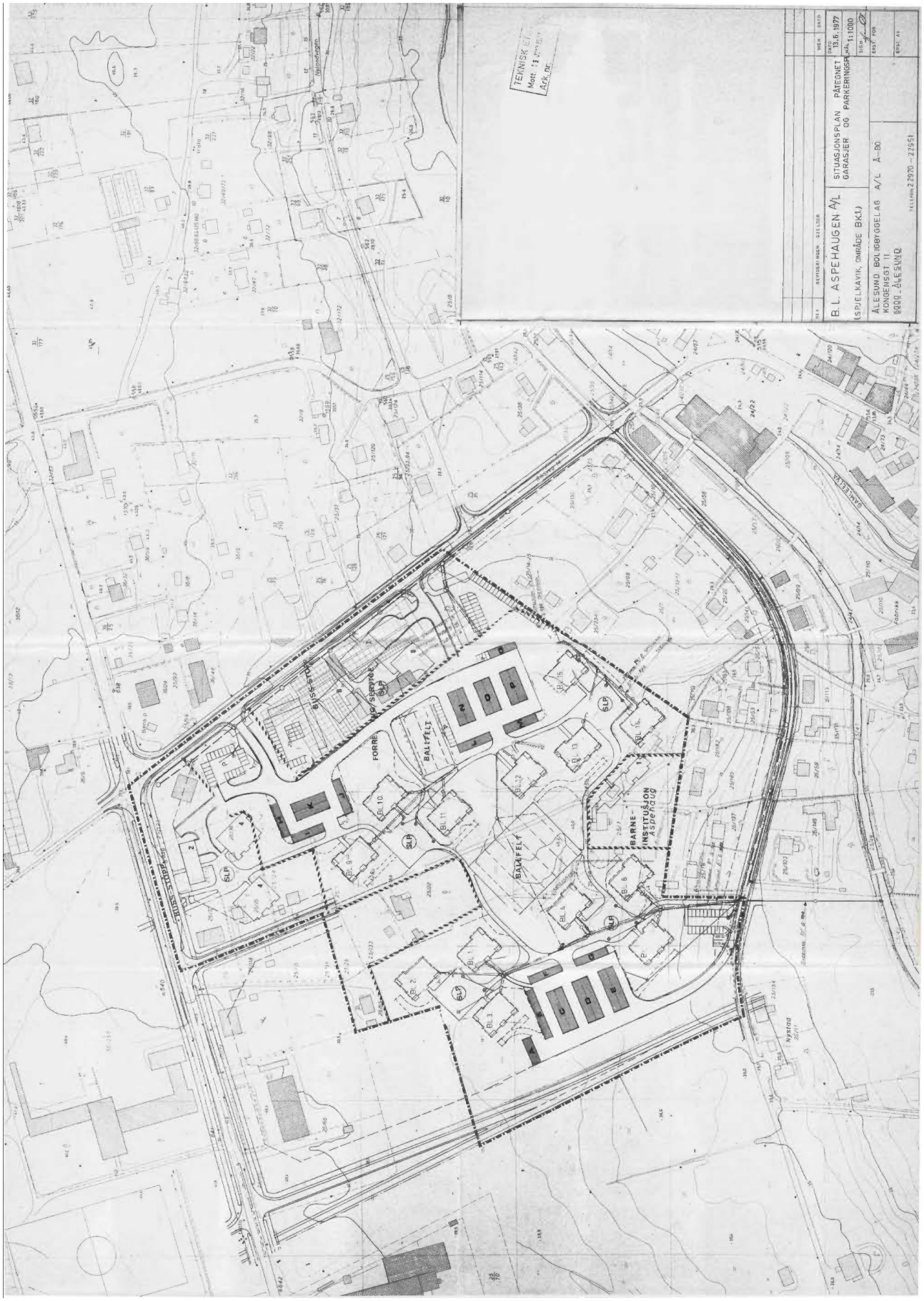

ASPEHAUGEN b.r.i.
Fasader plan og snitt garasjer
Ålesund Boligbyggelag Kongensgate 11
3
Garasje seksjon B - C - D totalt 60 stk. garasjer.
snitt
fundamentsnitt
gavlvegg
fasade front
fundamentplan
ANMELDELSESTEGNINGER
GODKJENT


ASPEHAUGEN b.r.l.
Fasader plan og snitt garasjer
Ålesund Boligbyggelag Kongensgate 11
13.1.1978
1:100
4
Garasje seksjon F-G-H-K-M totalt 40 garasjer
gavlvegg
fasade front
bakvegg
fundamentsnitt
snitt
fundamentplan
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsr.
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund Bygningsråd/sek.


gavlvegg
GODKJENT
På nefing.ilser satt av
Ålesund bygningsråd/kgv.
sak nr. 207 dat. 30.3.78
hvf
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/kgl.sak nr. 207
dat. 20.3.78 hvg
fundamentsnitt
snitt
Garasje seksjon J - N - O - Q totalt 64 stk. garasjer
ASPEHAUGEN b.r.l.
Fasader plan og snitt garasjer
Ålesund Boligbyggelag Kongensgate 11
13.1.1978
1:100
5
fasade front
fundamentplan
540
540
1080
280
280
280
280
280
280
280
2240


ASPEHAUGEN b.r.l.
Fasader plan og snitt garasjer/trafo
Ålesund Boligbyggelag Kongensgate 11
garasje seksjon E totalt 8 stk. garasjer
13.1.1978
1:100
6
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 267 dat. 26.5.78
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd sak nr. 267
dat. 22.3.78
gavlvegg trafo
gavlvegg
fundamentsnitt
snitt trafo
snitt
fasade front
bakvegg
fundamentpl
550
2560
320
290
280
280
280
280
280
250
210
90
50
250
90
80


gavlvegg trafo
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/dek
sak nr. 26/1 dat. 30.3.76
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/dek sak nr. 207
dat. 30.3.76
snitt trafo
gavlvegg
fundamentsnitt
snitt
Garasjes seksjon L – Totalt 8 stk. garasjer.
ASPEHAUGEN b.r.l.
Fasader plan og snitt garasjer/trafo
Ålesund Boligbyggelag Kongensgate 11
13.1.1978
1:100
7.
fasade front
bakvegg
fundamentplan
550
320
290
280
280
280
280
280
280
250
2580


TEKNISK GT
Mott 1:1
Ark. nr.
B.L. ASPEHAUGEN A/L
SITUASJONSPLAN PÅTEGNET
GARASJER OG PARKERINGSA
DATO 13.6.1977
1:1000
(SPJELKAVIK OMRÅDE BK.1)
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L Å-80
KONGENSGT. 11
6000 ÅLESUND
TELEFON 22970 – 22951
BLISSTUVEIEN
FORRE
BALIFELT
BARNE-INSTITUSJON
ASPEHAUG
SLP
Nystad

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Aspehaugen		25	203	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets ~~eller bygningskontorets~~ vedtak
Nybygg	Garasjer	17/2-78	dato 30/3-78 sak 207/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ålesund Boligbyggelag A/L	Kongensgt. II, 6000 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/L Norske Boligbyggelags Landsforb. Boks 6517, Rodelökka Oslo 5.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Erik Austnes	6017 Åsestranda	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Attesten omfatter garasje L-K-N-M.

Ålesund den 1/7-81.

bygningssjefen
for Kjell Fjærtoft
Peter Gjelsvik
avd. ing.

Arnvid Godöy
ingeniör

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Vedtekter

for Aspehaugen AL borettslag org nr 954 004 023.

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Aspehaugen AL borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Aspehaugen Borettslag A/L

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

§1 – Generell orden

Utgangsdører skal til enhver tid være låst. Trapperom og ganger må til enhver tid
være ryddige og rene. Barnevogner og gåstoler må plasseres slik at de ikke er til
hinder. Sykler, leker etc. skal ikke stå i gangene. Ballspill i ganger er ikke tillatt.
Plener og beplantning må vernes. Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av
tepper. Markiser, skilter eller lignende må ikke settes opp uten styrets
godkjennelse. Spikring og skruing i inngangsdør til leiligheter er forbudt. Likeså i
plater på veranda og fasade. Kasting av mat til dyr/fugler fra veranda er forbudt.Dette forbud gjelder også på Borettslagets uteområder.
Alle beboere skal vaske ganger, trapper, tørke støv og pusse vindu i utgangsdør.
Dette utføres etter oppsatte vaskelister i hver blokk.

§2 – Generell ro

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

§3 - Dyrehold

Generelt forbud mot inntak av dyr.Styret kan likevel godkjenne dyr, men da utifra spesielle hensyn.De som har dyr fra tidligere godkjennelse får beholde disse. Denne godkjennelse gjelder ikke hvis dyret utgår(nyanskaffelse)
Hunder skal ikke hensettes alene i leilighet.Båndtvang når denne forlater leilighet. Det skal taes opp ekskrementer etter hunden.Regelbrudd vil medføre at godkjennelse annuleres.

§4 – Boder og fellesrom

Kjeller og boder må holdes i orden og der må ikke hensettes noe som lukter. Bruk ikke bart lys i kjeller eller boder. Slukk lyset og lås dørene etter bruk.
Husholdningsavfall må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakt. Annet avfall må beboer selv sørge for å fjerne. Papir og papp skal legges i blå papircontainere ved garasjene. Det skal ikke kastes annet avfall i disse. Det er ikke tillatt å bruke fellesrommene til oppbevaring av skrot. Møbler etc, som settes ned for kortere perioder, skal merkes. Kun sykler som er i bruk er tillatt å ha i felles kjeller.
Hobbyrom er tilgjengelig for alle beboere. Det skal alltid ryddes etter bruk.
Hobbyrom, vaskerom og tørkerom skal ikke brukes til lagerplass. Poletter for tørkevifte kjøpes av vaktmester.

§5 – Kjøretøy og parkering

Det er ikke tillatt å parkere større firmabiler,lastebiler på Borettslagets eiendom.
Det er ikke tillatt å bruke tunet som parkeringsplass. Kun kortere av - og pålessing.
Biler og kjøretøy skal i alminnelighet parkeres i garasje. Dette for å frigi areal til

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

§5 - Vedlikehold

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

§6 – Framleie, klager og pålegg

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

ambita

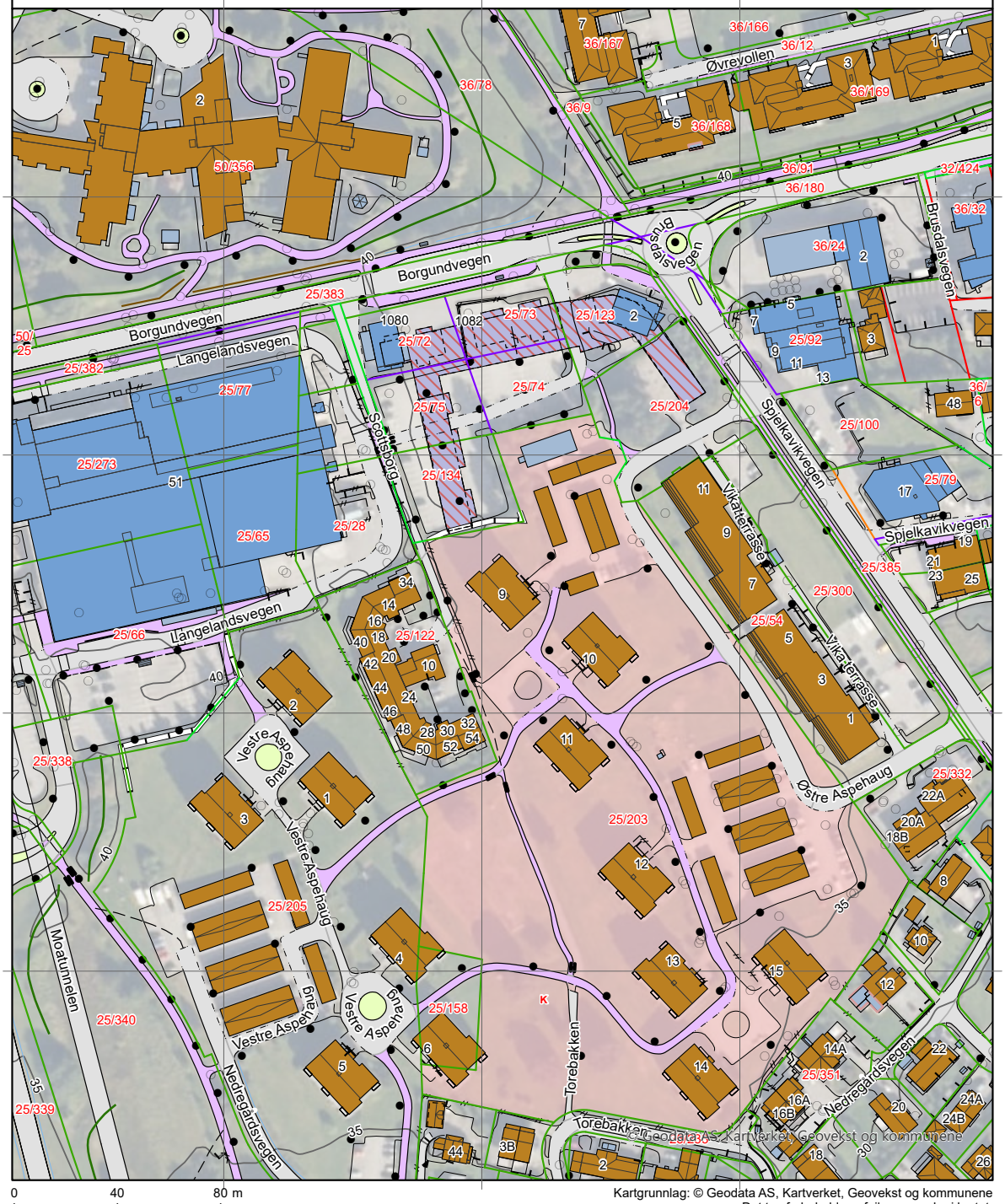
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/25/203/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.10.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

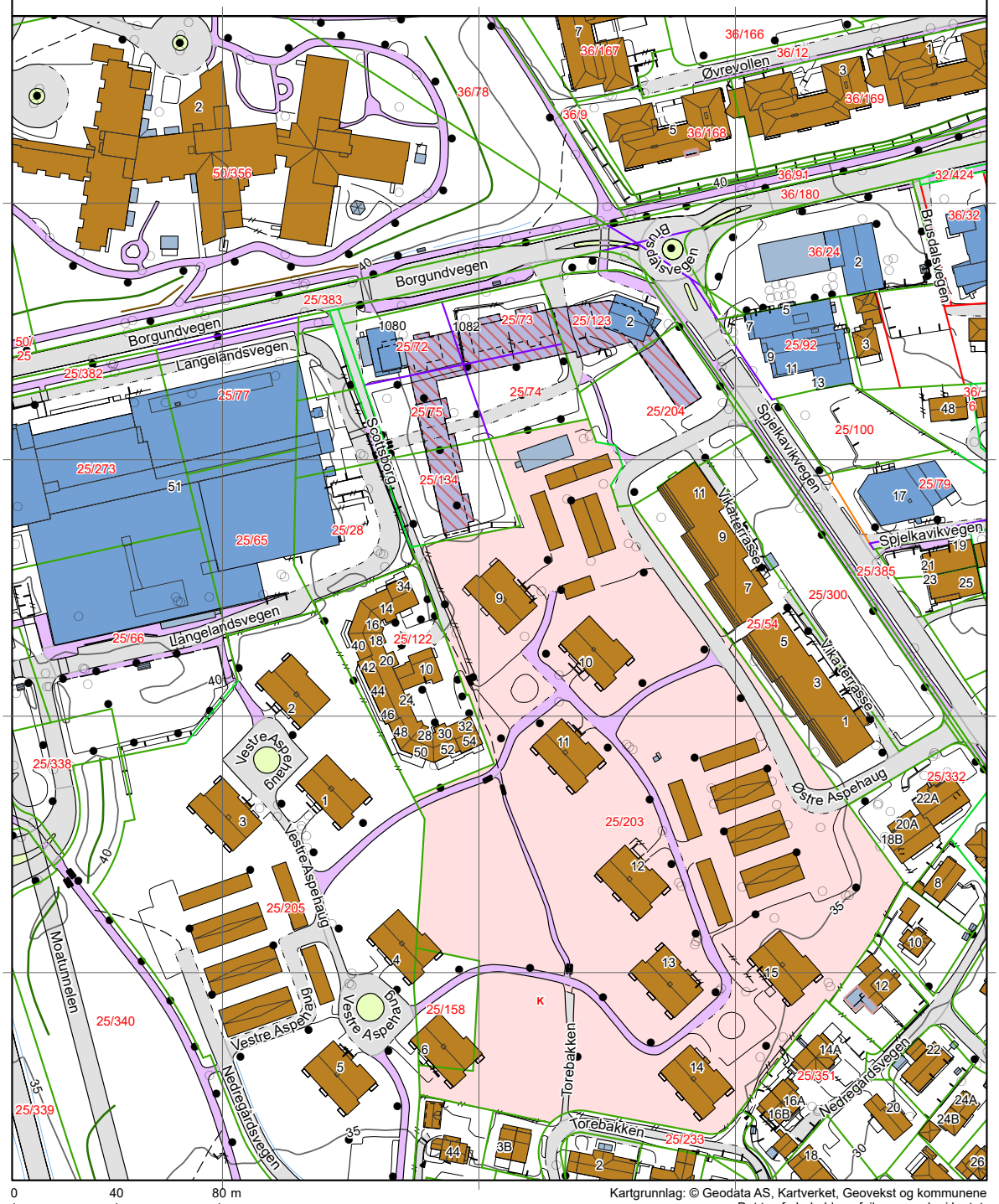
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/25/203/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

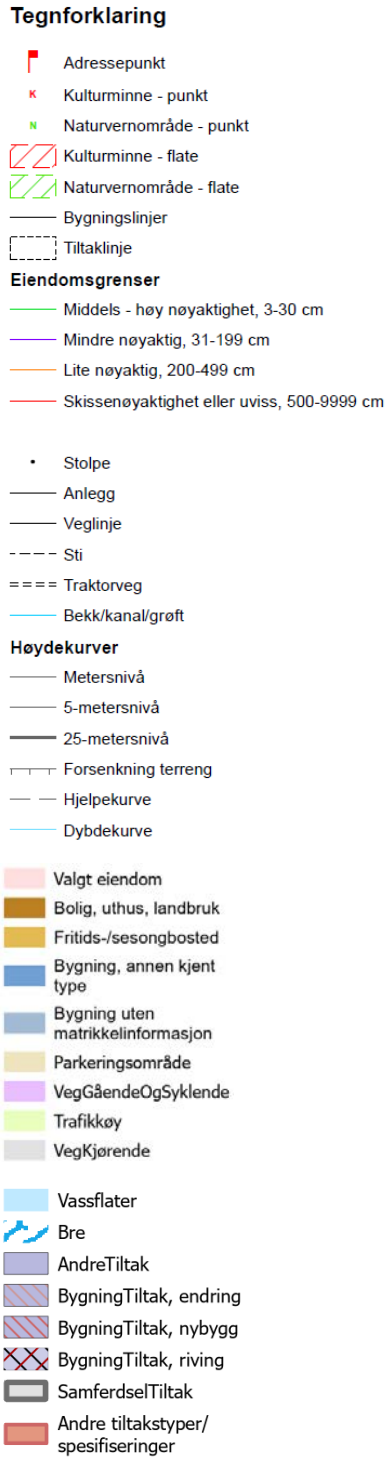
N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

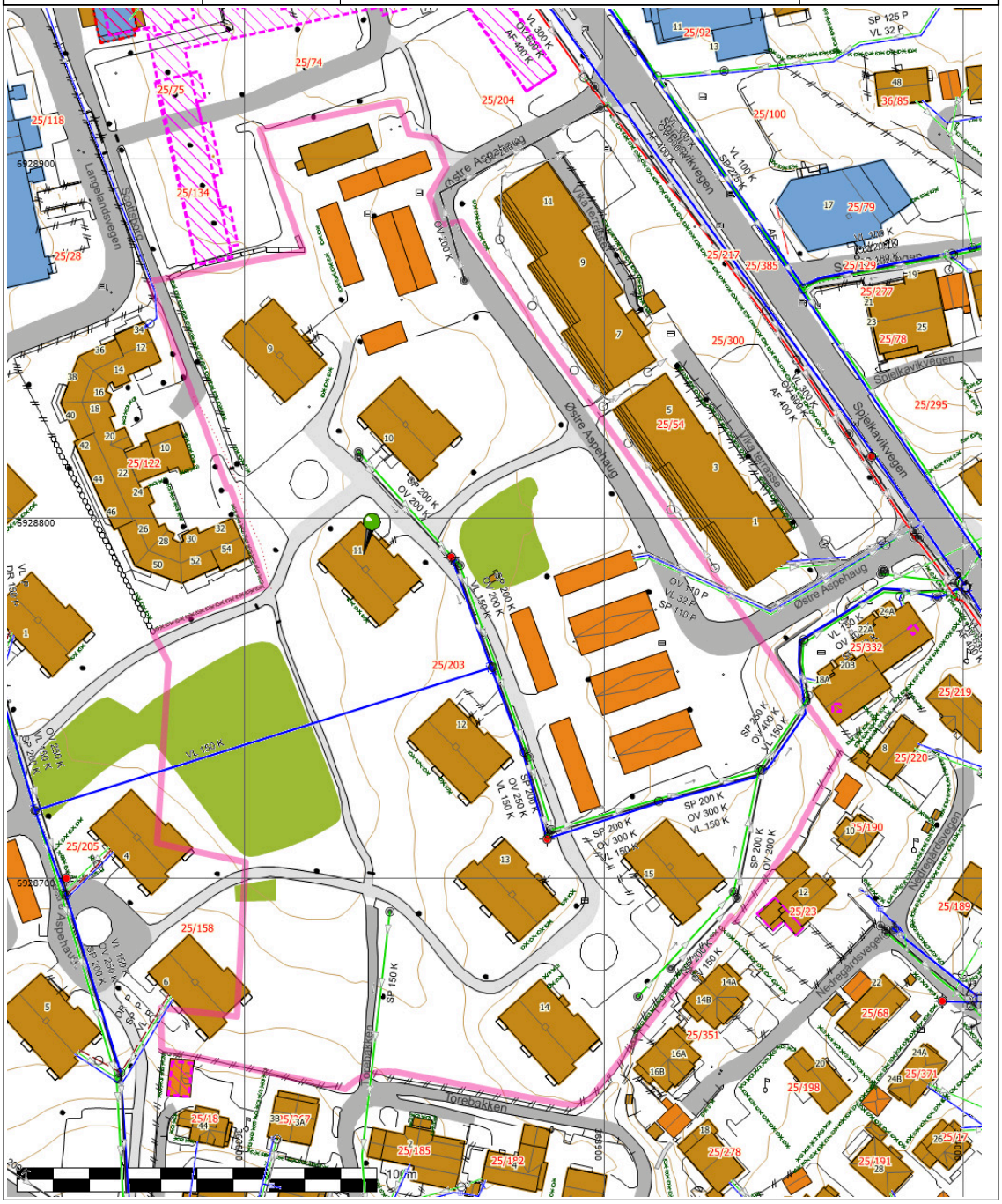


Ålesund kommune

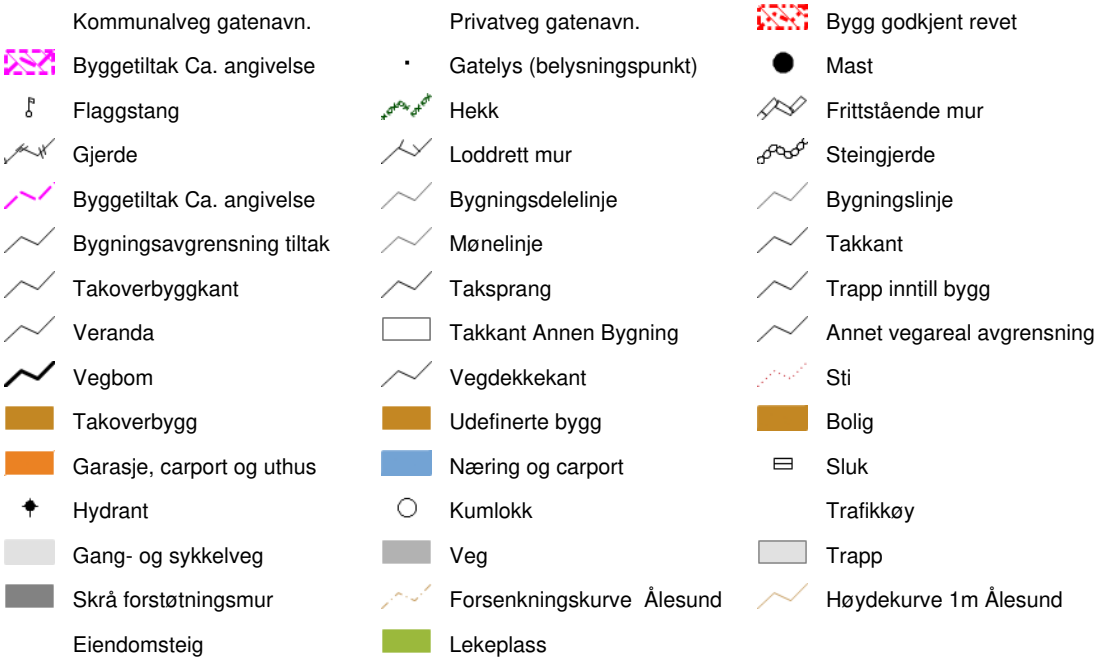
Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Aspehaug 11 6010 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

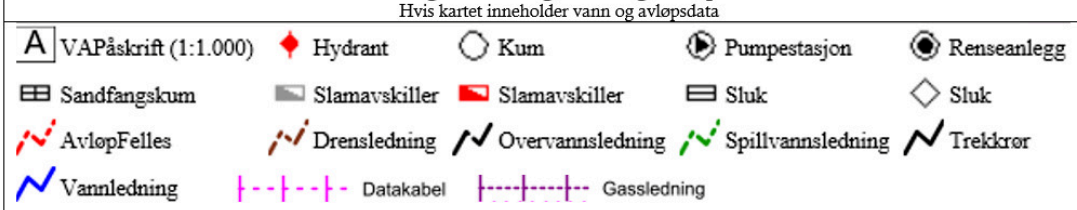


Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



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.

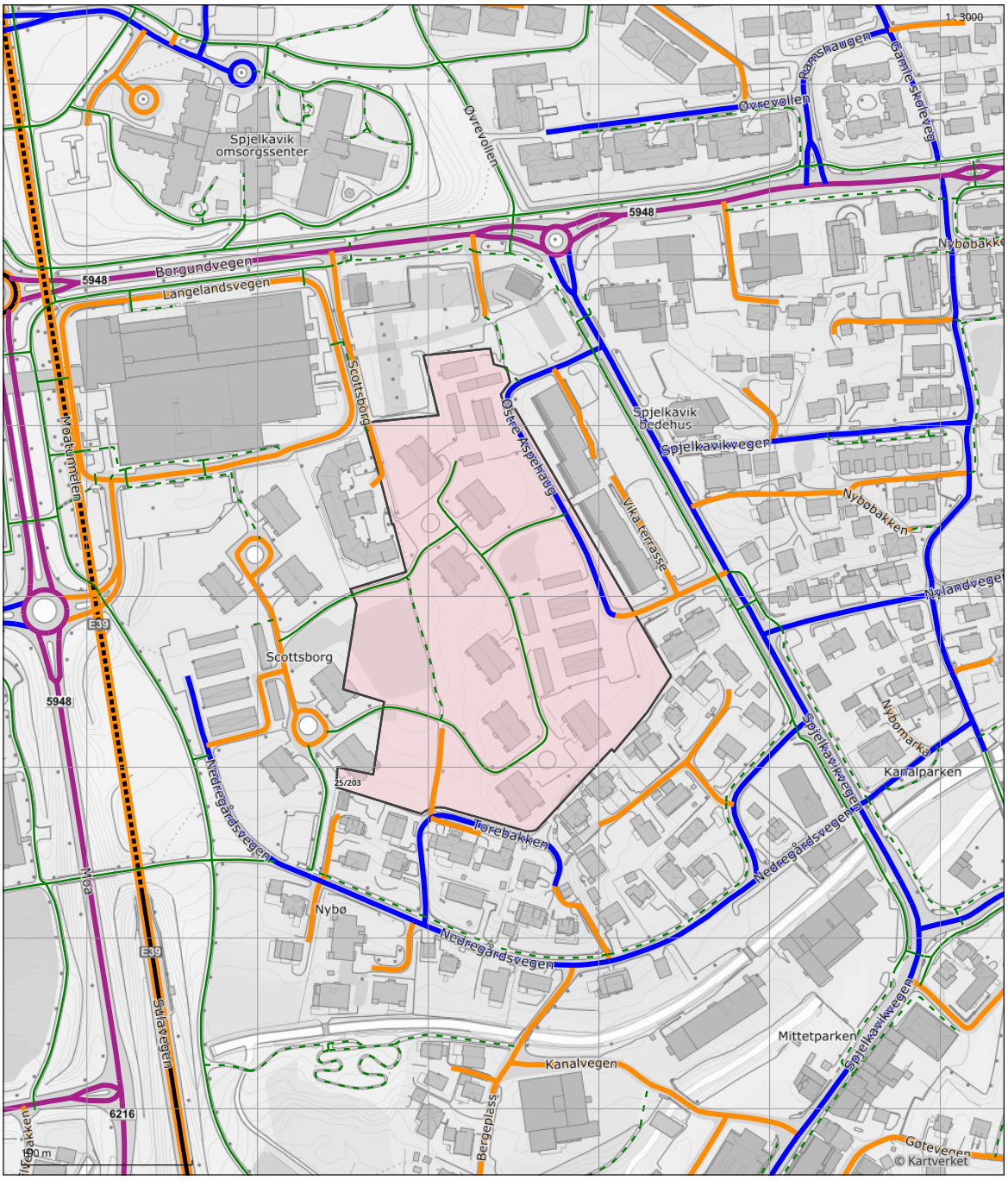
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

ambita Vegstatuskart

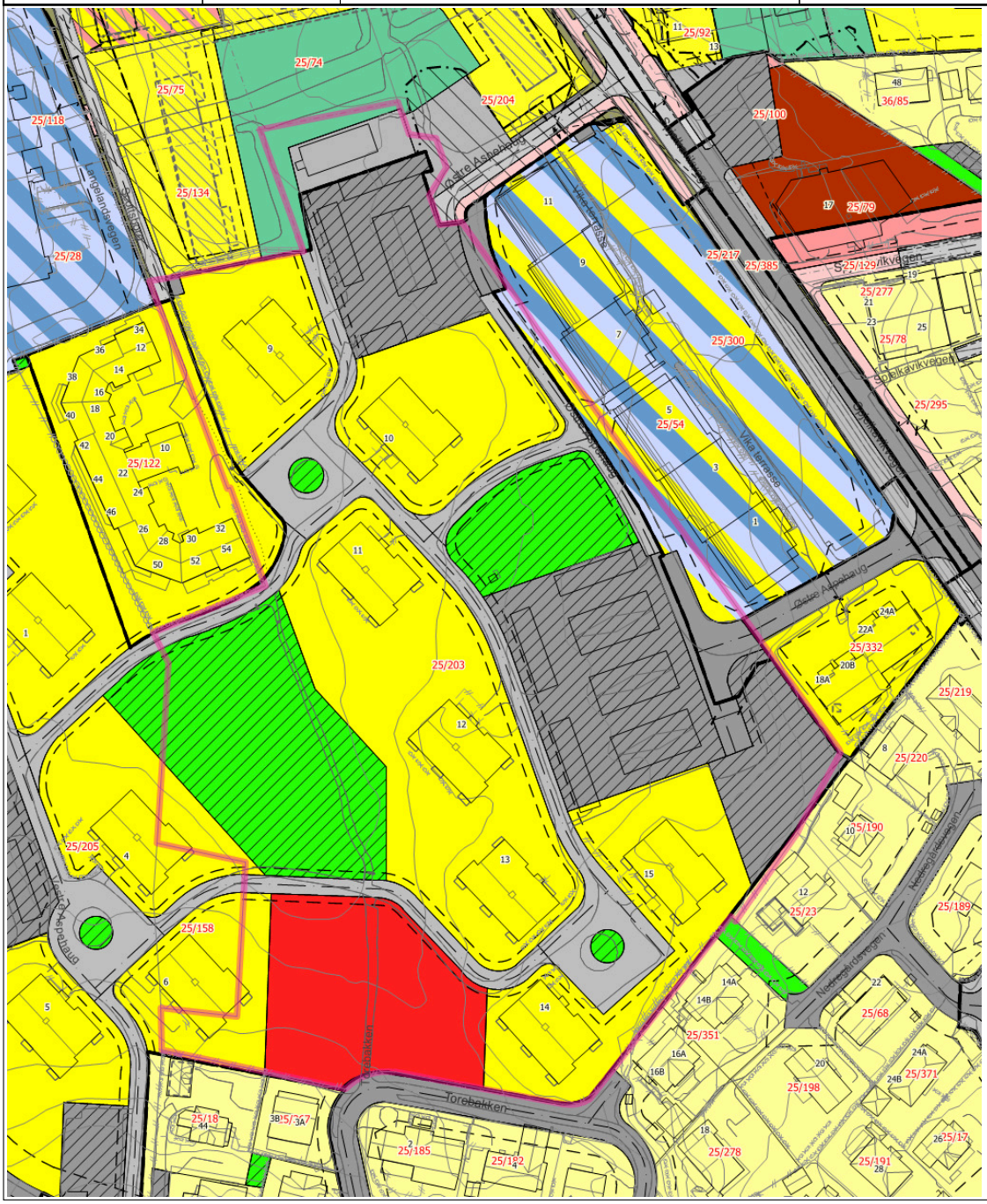
Kommune: Ålesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/203/0/0
Adresse: Østre Aspehaug 9, 6010 ÅLESUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Østre Aspehaug 11 6010 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				



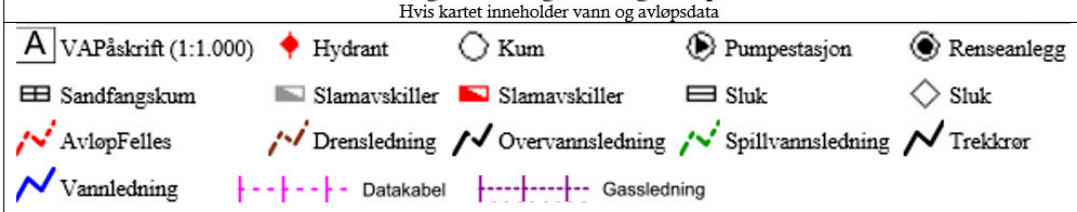
Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Bygg godkjent revet	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense	RpRegulertHøyde
Stengning av avkjørsel	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt
Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse	Offentlig bygg - institusjon	Almennyttig formål
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Gatetun	Anlegg for lek	Kommunalteknisk virksomhet
Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass	Felles lekeareal
Felles grøntareal	Bolig/Forretning/Kontor	Forretning/Kontor
Bestemmelsesområde	Frisikt	Rød sone iht. T-1442
Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Boligbebyggelse, blokker	Forsamlingslokale for tro- og livssynsutøvelse	Lekeplass
Kombinert bolig og tjenesteyting	Veg	Kjøreveg
Fortau	Gang- og sykkelveg	Gangveg, gangareal eller gågate
Annen veggrunn, tekniske	Annen veggrunn, grøntareal	Parkering

anlegg

Parkeringsplasser

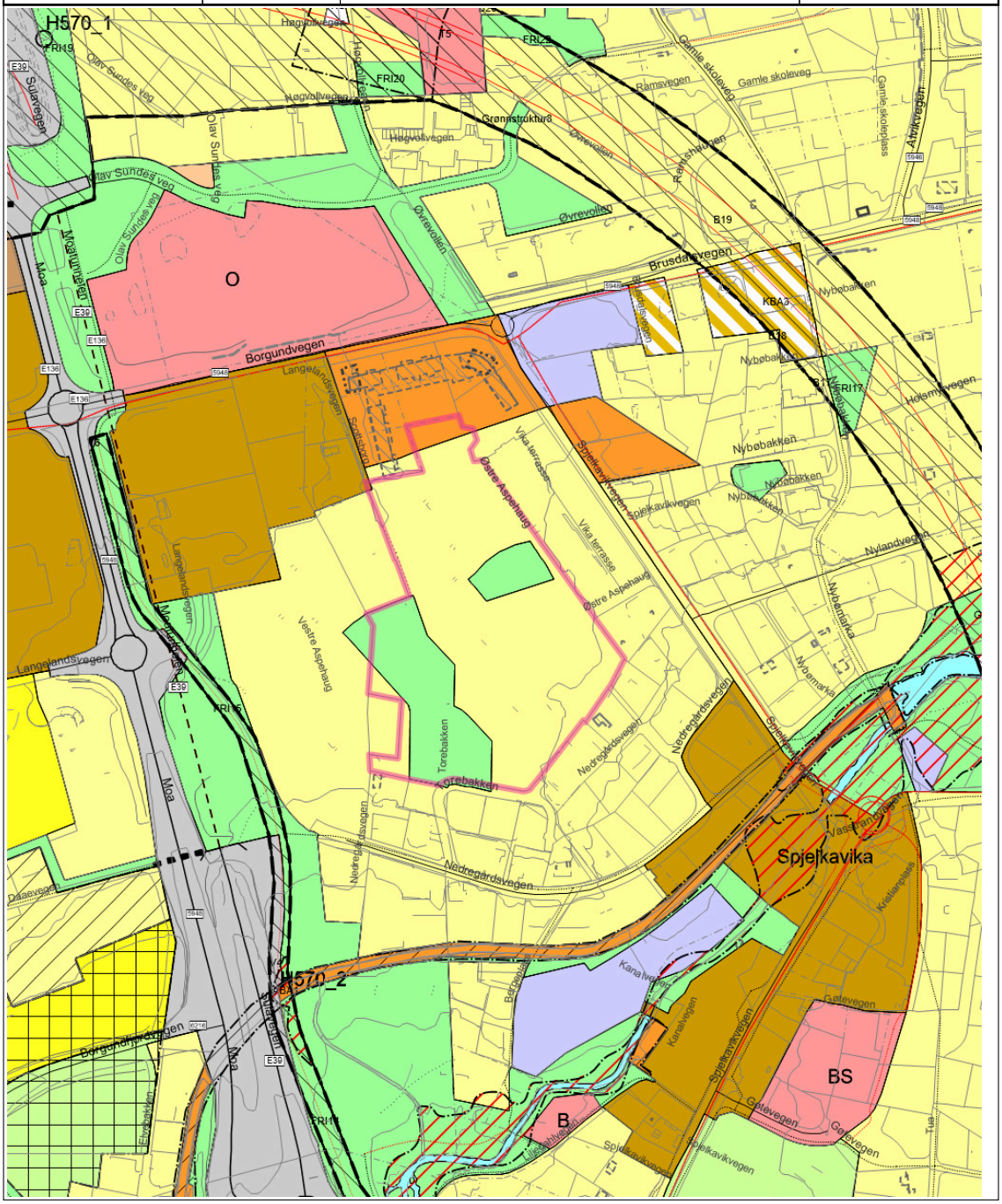
Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Østre Aspehaug 11 6010 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Samferdsel tiltak	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Stikningsberegnet	Plangrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - Bro mv. - Nåværende
Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for båndleggingsoner	Grense for faresoner	Grense for sikringsoner
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging for regulering etter pbl. - Nåværende	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
Flomfare	Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende	Forretninger - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Andre typer anlegg - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Boligbebyggelse - Fremtidig
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	Veg - Nåværende	Kollektivknutepunkt - Nåværende
Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	Naturområde - Nåværende	

og gårdstilknyttet
næringsvirksomhet basert på
gårdens ressursgrunnlag -
Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



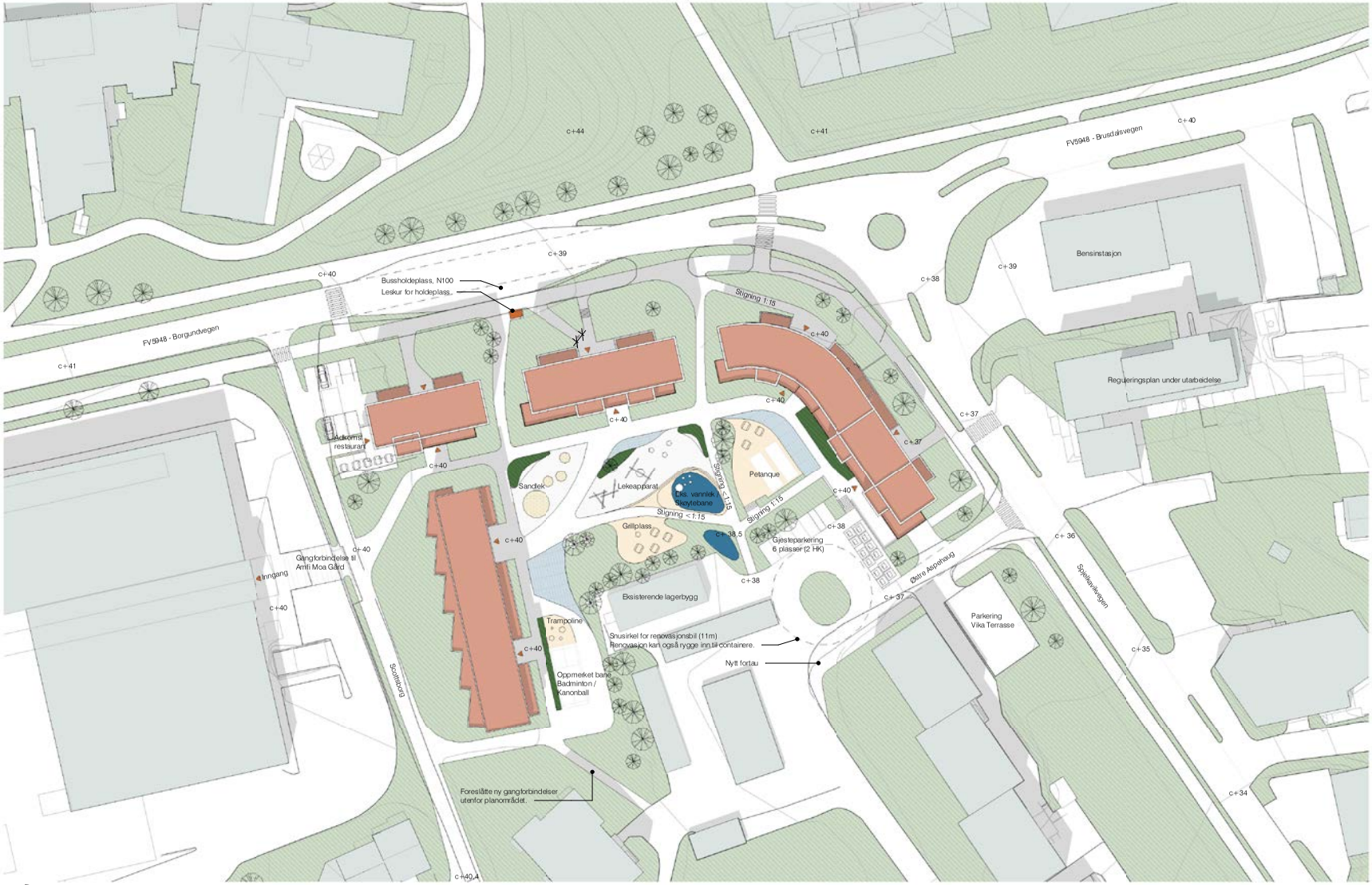
Tegnforklaring Vann og Avløp
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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	



- BOLIGPROSJEKT NORDRE ASPEHAUG | Situasjonsplan - Inkl utbygging gbnr. 25/72 | 1 : 750 | 08.08.2024 | SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER

10 002


- BOLIGPROSJEKT NORDRE ASPEHAUG
Perspektiv fra sørvest
03.11.2023
SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER
00 012 A


ESSO






FELLINI



- BOLIGPROSJEKT NORDRE ASPEHAUG

Perspektiv fra uteområde

03.11.2023

SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER

00 016 A

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1508-25/203, Østre Aspehaug 11, 6010 ÅLESUND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.10.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	19.10.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

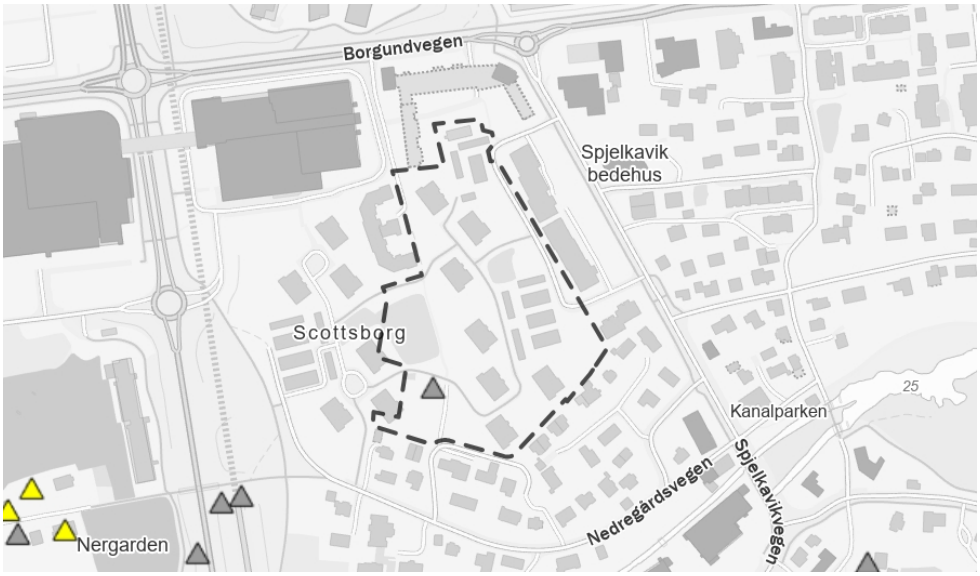
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	19.10.2026	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	19.10.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.10.2026	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	23.10.2026	Ikke funnet	0.88 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.53 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.01 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	19.10.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	19.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

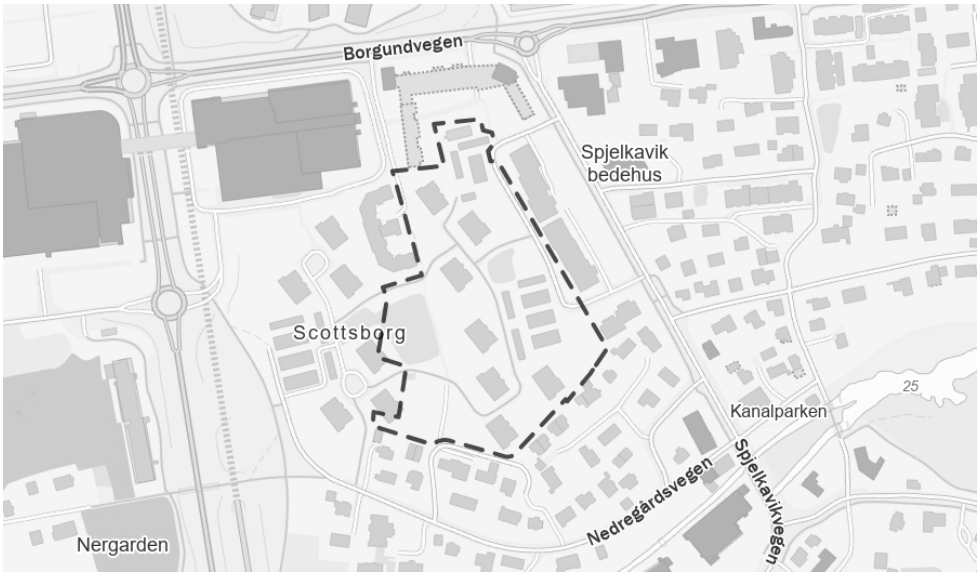
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Østre Aspehaug 11, 6010 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377231**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **179009382**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **203**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **137,11**

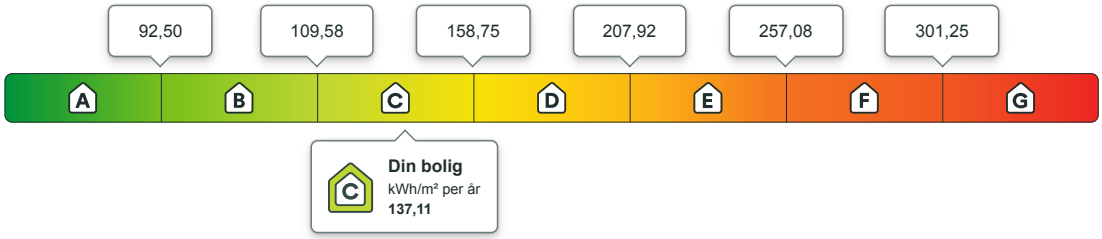
Østre Aspehaug 11, 6010 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 253,42	**130,28**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Østre Aspehaug 11, 6010 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1981
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	bc40a06d274402b15af4eb3e84ef71af20fc58d8
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	30.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	ÅLESUND
Klimakorreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.31 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	66,86 m²
Areal tak	48,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7,20 m²
Oppvarmet BRA	48,00 m²
Oppvarmet luftvolum	102,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	2,84 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,59 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,77 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	1 183 042,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,19 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,31 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	31,33 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	31,33 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	51,52 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,30
2	Tak	2,84
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	1,59
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**4,87**
6	Infiltrasjon	0,07
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**4,94**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**5,35**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	70,35	0,00	70,35	1,00	70,35
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	31,33	5,95	37,28	1,19	31,33
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,14	0,00	0,14	1,00	0,14
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,19	0,00	17,19	1,00	17,19
Totalt	**130,42**	**5,95**	**136,38**	**-**	**130,42**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	6 253	130,28
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**6 253**	**130,28**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**6 253**	**130**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 379	28,74
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	3 377	70,35
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	1 497	31,19
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**6 253**	**130,28**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**6 253**	**130,28**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	130,28	1,00	130,28
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**130,28**		**130,28**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	130,28 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

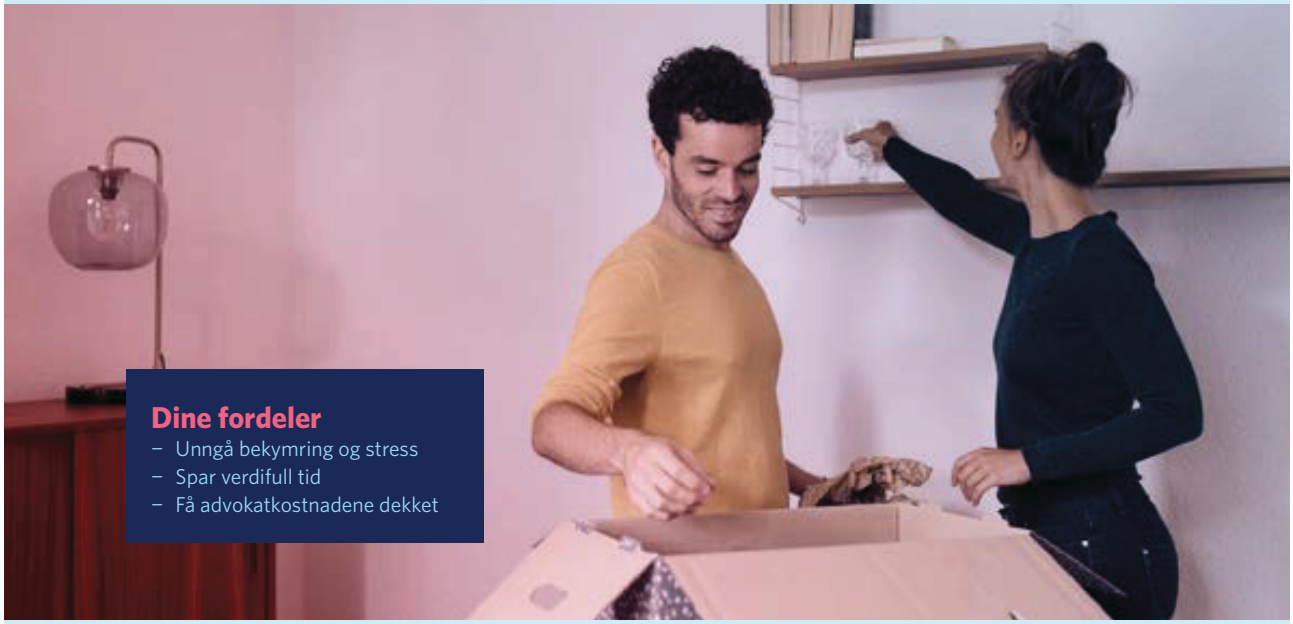
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar