

Østre Aspehaug 12

MOA | ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr. 2 300 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 49/69 kvm
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Østre Aspehaug 12

Lys og innbydende 2-roms leilighet med sentral beliggenhet på Moa | Garasje | Balkong | 3 boder | 2. etasje |

Adresse	Østre Aspehaug 12 6010 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld	Kr 68 536,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 2 386 932,-
Fellesutgifter	Kr 3 099,-
BRA-i/BRA Total	49/69 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1981
Soverom	1
Etasje	2

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Østre Aspehaug 12 – 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 andre 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 en sørvestvendt balkong på ca. 9 m².

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 andre etasje gir en lettvinnt og komfortabel hverdag.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	46
Vedlegg	48
Budgivning	147

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten er beliggende i blokk nr 12 på Aspehaugen. Aspehaugen er et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er vurdert av 52 lokalkjente, og beskrives som «Trygt og koselig, med kort vei til det meste.» Opplevd trygghet er vurdert til 89/100, kvalitet på skolene til 84/100 og naboskapet til 67/100.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 95/100. Støynivået er vurdert til 92/100, og gateparkering til 87/100.

Det er kort vei til offentlig transport. Spjelkavikskiftet ligger 4 min gange/0.3 km avstand unna, med totalt 13 ulike linjer. Ålesund Lufthavn, Vigra ligger en 27 min biltur unna.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) ligger 13 min gange unna og 1.1 km fra eiendommen. Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 10 min gange unna og 0.9 km fra eiendommen. Borgund videregående skole ligger 11 min gange unna og 0.9 km fra eiendommen, mens Spjelkavik videregående skole ligger 13 min gange unna og 1.1 km fra eiendommen. Tommeliten Fus barnehage ligger 7 min gange unna og 0.6 km fra eiendommen, og Høgvoll barnehage ligger 9 min gange unna og 0.7 km fra eiendommen.

Daglige innkjøp er enkelt tilgjengelig med Rema 1000 Moa 5 min gange unna og Kiwi Spjelkavik 6 min gange unna. Post i butikk ligger 0.4 km unna, og søndagsåpen butikk ligger 0.5 km unna. Thon senter Moa ligger 8 min gange unna, og Apotek 1 Moa Gård ligger 5 min gange unna.

Det er også gode tilbud for trening og aktivitet i området. Spjelkavik barne- og ungdomsskole Aktivitetshall ligger 10 min gange unna og 0.9 km fra eiendommen, og Spjelkavikhallen ligger 11 min gange unna og 0.9 km fra eiendommen. EasyFit Ålesund ligger 8 min gange unna, og Family Sports Club Moa ligger 12 min gange unna.

For el-bil finnes Recharge Esso Spjelkavik 5 min unna og AMFI Moa - Nord 8 min unna.

ADKOMST































Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Østre Aspehaug 12, 6010 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0165/26

SELGER

Per Helge Vatne

MATRIKKEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 203, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 66 i Borettslaget Aspehaugen AL med orgnr.: 954004023 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

D

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

Selger har ikke opplyst årlig strømforbruk. Beregnet levert energi i lokalt klima er 8 400 kWh per år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

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 beplantning, 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 03.08.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1981

BYGGEMÅTE

BLOKK/BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Blokk/boligbygg med flere boenheter. Byggeår 1981. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er normalt vedlikeholdt.

Vinduene er malte og med 2-lags glass. Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkongen er oppført med dekke i betong, kledd med terrassebord. Rekkverk i stål og fasadeplater.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Det er registrert oppsprekking og avskalling i betongdekket på balkongen, med synlig korrosjon på armeringen enkelte steder. Rustangrep i armeringen medfører volumøkning, noe som igjen kan føre til ytterligere oppsprekking og avskalling av betongen.

GARASJE

Garasje i rekke. Byggeår 1981. Garasjen er oppført med gulv på grunn og ringmurer av betong. Yttervegger er av bindingsverk kledd med bordkledning på utsiden. Taket har pulttaksform tekket med takmembran. Garasjen har vippeport i tre. Det er innlagt strøm i garasjen til belysning og stikkontakt. Bygget har enkel standard.

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

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 trekker frem følgende i sin egenerklæring datert 30.07.2026 (utdrag):

Når kjøpte du boligen: 07.03.2005.

Hvor lenge har du bodd i boligen: 21 år og 4 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

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

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

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid eller vært kontroll på vann/avløp? Nei.

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

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

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

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

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

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

10.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Nei.

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

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

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

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

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

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

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Nei.

18.2. Er det foretatt radonmåling? Nei.

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Nei.

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

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

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Nei.

Spørsmål for borettslag/sameie

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

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/skatteleie? Nei.

Beskrivelse: «Utskifting av gamle vannrør vurderes.»

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Nei.

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

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Innføring av OBOS-nøkkel (digital nøkkel for åpning av ytterdører).
- Utbedring av flere bygningsskader, blant annet knyttet til vanninntrenging, armeringsskader, råte og manglende isolasjon.
- Det er montert måseskremmere på enkelte blokker, noe som har hatt positiv effekt, også i nærliggende område.
- Garasjeanlegget på nordøstsiden har fått nytt strøk med maling.
- Fuglesikring

2024:

- Fuglesikring

2023:

- Ladestasjoner
- Parkanlegg
- Store stuevinduer mot balkong skiftet.

2016 – 2017

- Rehabilitering av ganger – Maling og legging av nytt gulvbelegg.

2014

- Rehabiliterert garasjeanlegg

2013

- Lagt inn fibernett TV og data
- Reparasjon av tak blokk 6

2012

- Dreneringsarbeid blokk 10

2010 – 2011

- Skiftet hovedinngangsfelt inngangsdører. Solgt vaktmesterleilighet.

2008

- Skiftet tak på garasjene.

2005 - 2006

- Rehabilitering av alle blokker - Skiftet vinduer (unntatt store stuevinduer), verandadører, entredører. Foretatt etterisolering og ny kledning.

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 suppleringscenter 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 03.08.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 03.08.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på 16 berørte datasett:

- Tettsteder 2025
- Radon aktsomhet
- Kulturminner – SEFRÅK-bygninger
- Landbruk – Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata – Landbruk – ar5
- Nedbørfelt til hav
- Flom aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Løsmasser
- Dyrkbar jord
- SR16 – Skogressurskart 16x16 meter
- Vassdragsområde
- Naturtyper i Norge – Landskap
- Stormflo og havnivå
- Tilgjengelighet

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

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.
- Varmekabler i gulv på bad.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fibernet tv og data ble installert i 2013. Tv/internett fra Telia (Tafjord) er inkludert i felleskostnadene.

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.

BEBYGGELSE

På borettslagets eiendommer er det oppført 9 fire etasjers blokker med kjelleretasjer. Området for øvrig er bebygget med eneboliger og flermannsboliger. Moa/kjøpesentrene ligger like nord for blokkene.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

BARNEHAGER

Tommeliten Fus barnehage (1-5 år) - 7 min gange

Høgvoll barnehage (0-5 år) - 9 min gange

Brisk barnehage (0-5 år) - 13 min gange

SKOLER

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) - 13 min gange
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) - 10 min gange
Borgund vidaregåande skole - 11 min gange
Spjelkavik vidaregåande skole - 13 min gange

SPORT OG TRENING

Spjelkavik barne- og ungdomsskole m/aktivitetshall - 10 min gange
Spjelkavikhallen - 11 min gange
EasyFit Ålesund - 8 min gange
Family Sports Club Moa - 12 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik (Spjelkavik barneskole og Spjelkavik Ungdomsskole)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Spjelkavikskiftet som ligger som ligger ca 4 minuttss gange/0.3 kvm fra eiendommen. Her passerer totalt 13 ulike linjer.

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 borettslaverne. 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 en midlertidig brukstillatelse datert 25.05.1981 knyttet til nybygg boligblokk (blokk 12). Gjenstående arbeider som måtte fullføres før begjæring av ferdigattest var:

- 1) Innpussing av kjellervinduer og slemming av grunnmur.
- 2) Bedre klemming av topplist på grunnmursplater.
- 3) Fullføring av adkomstveger.

Det foreligger ingen ferdigattest.

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

Midlertidig brukstillatelse følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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 andre etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, soverom og bad. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

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

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.

LOVLIGHET 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.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

STANDARD

GULV, VEGGER OG HIMLINGER

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Gulv er belagt med parkett.

Veggene er tapetserte og himlingen har malt betong.

INNENDIGE DØRER

Innendige dører er malte, slette dører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte, lyse fronter og benkeplater i mørk laminat. Det er overskap, underskap, skuffer og høyskap. Veggflater over benkeplater er flislagt. Kjøkkenet har dobbel oppvaskum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og ventilator i rustfritt stål over komfyr. Det er avsatt plass til kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD

Våtrommet har flis på veggene og på gulvet samt innvendig malt tak/himling. Det er vegghengt servantinnredning med glatte fronter, heldekkende servant med ettgreps armatur og speil over servant. Videre er det gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger og glassdør. Dusjen har veggmontert armatur og hånddusj. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberør. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på badet.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereider/tank: Det er en ca 120 liters varmtvannstank innebygget i kjøkkeninnredning, så denne var ikke mulig å befare.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer. Det er ikke kjent at det er gjort endringer etter byggeår, med unntak av montering av AMS-måler i 2018.

Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater - gulv

Vurdering av avvik: Parketten har lokale fargeforskjeller etter tepper og møbler som følge av ulik UV-påvirkning. Videre er det stedvis bruksslitasje.

Våtrom - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom - Bad - Overflater gulv

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er innebygget i kjøkkeninnredningen, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av tanken.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

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

Frittstående komfyr med keramisk platetopp samt oppvaskmaskin medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

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

INNBO OG LØSØRE

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

AREALER

BRA – i: 49 m²

BRA – e: 20 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 9 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² 2 boder og matbod.

2. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Generell orden

Utgangsdører skal til enhver tid være låst. Trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene.

Barnevogner og gæstoler må plasseres slik at de ikke er til hinder. Sykler, leker etc. skal ikke stå i gangene. Ballspill i ganger er ikke tillatt. Plener og beplantning må vernes. Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av tepper. Markiser, skilter eller lignende må ikke settes opp uten styrets 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.

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 tørkevlite kjøpes av vaktmester.

Kjøretøy og parkering

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

Se for øvrig vedlagte vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Boligbygg med flere boenheter

• 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: Skillevegger mellom garasjeplasser er ikke inntegnet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 300 000,-

VERDITAKST

Kr 2 300 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 099,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Andel felleskostnader kr 2 721,40

Tv og fiber kr 377,00

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. 562 363,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 249 451,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 300 000,- (Prisantydning)

kr. 68 536,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 368 536,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 8 406,- (Gebyr ved bruk av forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 386 932,- (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:

BORETTSLAGET

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 203 i 1508 ÅLESUND kommune:

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1980/4785-1/58 15.08.1980

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL

ORG.NR: 954 004 023

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1980/4785-2/58 15.08.1980 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Skjøte datert 21.03.1980/tinglyst 15.08.1980; Ved denne overskjøting forbeholder Ålesund kommune, herunder Elektrisitetsverket, seg rett til uten vederlag å trekke linjer og legge ledninger for elektrisitet, vann, kloakk og drenasje over arealene og på samme vilkår å kunne foreta vedlikehold av disse. De samme rettigheter har ovennevnte når det gjelder plassering av master, hydranter, sluk o.l., men forutsetningen er at den som utfører arbeidet så langt råd er setter grunnen i samme stand som før arbeidet var gjort. På samme vilkår har også Televerket rett til framføring av sine linjer og ledninger over eiendommen.

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 SLETNING 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: 203

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitut: 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

Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 10.10.1964/tinglyst 26.01.1965; Til felles bruk for parsellen Bjørneli III, samt 2 evt. 3 parseller som skal utskilles senere er utlagt en 3 m bred fellesvei av lengde ca 42 resp. ca 56 m, som antydnet i målebrevet, frem til gårdsveien. Ved gårdsveien er fellesveien forutsatt utlagt med veisvinger med 5 m radius. Parsellen plikter, når der skal oppføres hovedbygning på denne, å opparbeide og stedsevarende vedlikeholde ca 14 m av fellesveiens lengde, samt delta forholdsmessig i vedlikeholdet av den del av gårdsveien den skal ha rett til å bruke, nemlig strekningen fra nevnte fellesvei, nordover til riksvei 185. Ifall de øvrige nevnte parseller ikke er bebygget, skal parsellen ha rett til å opparbeide fellesveien i inntil ca 42 m lengde. Ved begyggelsen av de øvrige parseller tilkommer nærværende parsell refusjon for opparbeidelse utover sin andel (ca 14 meter) av disse, etter bindende takst av det kommunale ingeniørvesen.

Parsellen skal ha rett til å føre frem nødvendige ledninger (vann-, kloakk-, kraft-, etc) østover til riksvei 580, langs grensen mot gnr 25, bnr 117, etter anvisning av selgeren. Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende.

1965/306329-1/58 13.12.1965 BESTEMMELSE OM VEG

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

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 18.11.1965/tinglyst 13.12.1965; Parsellen er tillagt de samme rettigheter og plikter som er anført for eiendommen "Bjørneli III", gnr 25, bnr 147 i skylddelingsforretning for denne.

ANDELEN

Andelsnummer 66 i BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL, Organisasjonsnummer 954004023.

HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/154950-1/201 07.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

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

GRUNNBOKSDATO

25.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

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. 03.08.2026

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 03.08.2026.

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 f.eks. 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 tæs opp ekskrementer etter hunden. Regelbrudd vil medføre at godkjennelse annulleres.

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 karmen.

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

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

- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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 unødige ulemper 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 FORPLIKTELSE 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

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:

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

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

LEGALPANT

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 godkjenning 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

01.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no
Mobil: 476 07 840

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no
Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr 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. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler 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 dekningsvalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport Inkl. energiattest
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldt/godkjent plantegning
- Midlertidig brukstillatelse blokk
- Byggemeldt tegning garasje
- Ferdigattest garasje
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Situasjonsplan inkludert utbyggingsplaner naboeiendom gbnr 25/72
- DOK-analyserapport
- 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.

BUDGIVNING

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

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

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

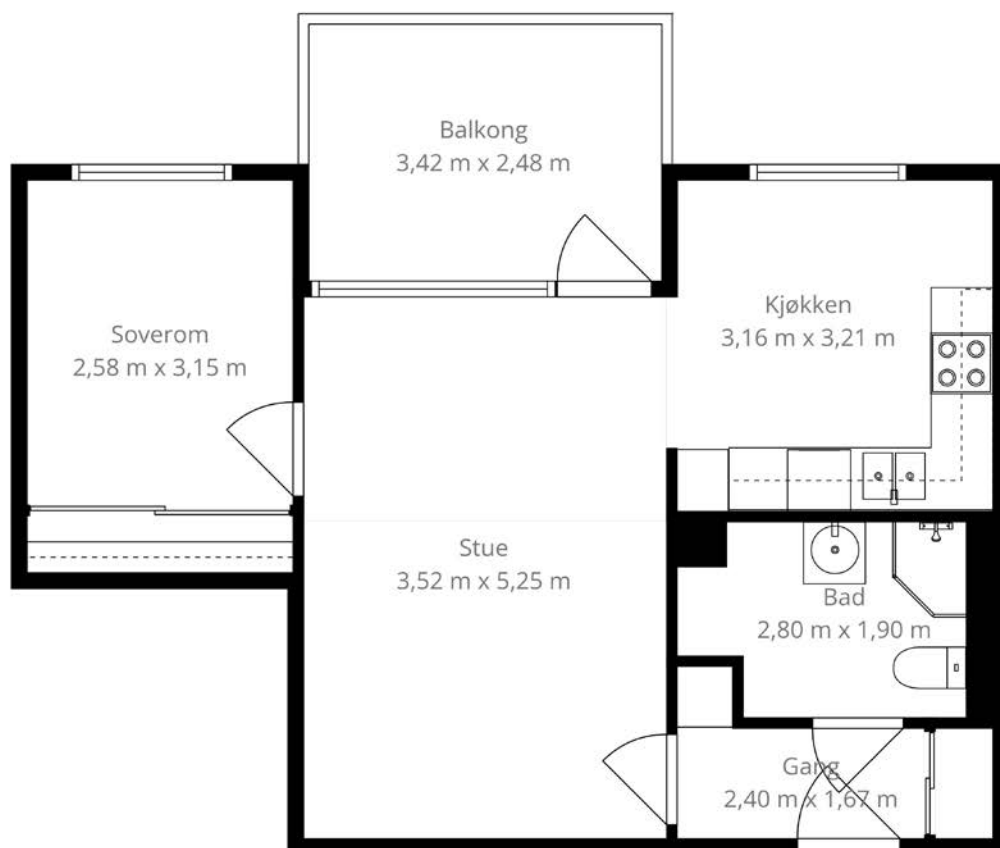
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



naava
T A K S T

M3I Beregnet Med Cubicasa-Teknologi. De Annes Å Være Meget Pålitelige. Men Ikke Garanterte.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØSTRE ASPEHAUG 12

- Tilstandsrapport Inkl. energiattest
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldt/godkjent plantegning
- Midlertidig brukstillatelse blokk
- Byggemeldt tegning garasje
- Ferdigattest garasje
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Situasjonsplan inkludert utbyggingsplaner naboeiendom gbnr 25/72
- DOK-analyserapport
- 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.

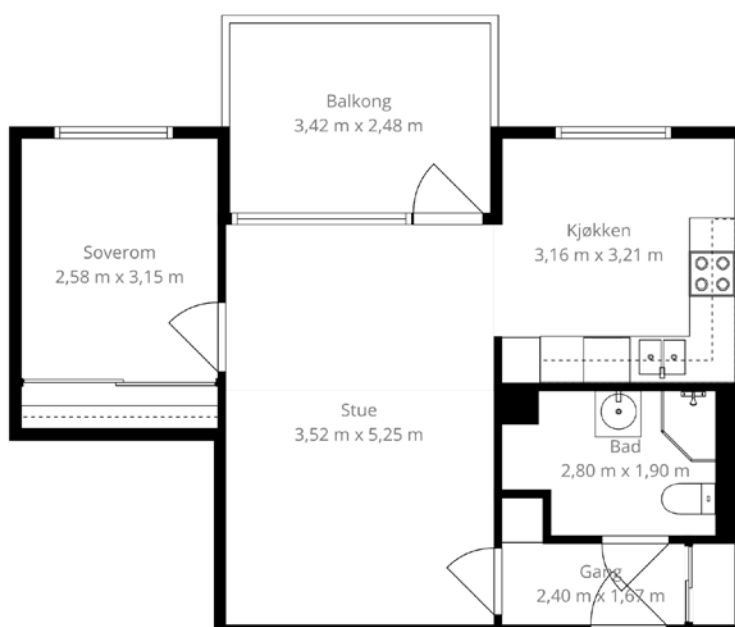
Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Østre Aspehaug 12 , 6010 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 gnr. 25, bnr. 203
 Andelsnummer 66

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 21643-1372

Eiendomsverdi ref nr: ZK4396

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
T A K S T



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

Norsk takst

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



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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jacob@naava.no
469 49 615



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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkongen er oppført med dekke i betong, kledd med terrassebord.
Rekkverk i stål og fasadeplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett.
Veggene er tapetserte og himlingen har malt betong.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte, slette dører.
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv. Fall mot sluk er målt til ca. 13 mm pr meter fra dør.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm.
Det er vegghengt servantinnredning med glatte fronter, heldekkende servant med ettreps armatur og speil over servant.
Videre er det gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger og glassdør. Dusjen har veggmontert armatur og hånddusj.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte, lyse fronter og benkeplater i mørk laminat. Det er overskap, underskap, skuffer og høyskap.
Veggflater over benkeplater er flislagt.

Kjøkkenet har dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettreps blandebatteri. Det er frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og ventilator i rustfritt stål over komfyr. Det er avsatt plass til kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på badet.
Innvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank innebygget i kjøkkeninnredning, så denne var ikke mulig å befare.
Sikringsskap med skrusikringer. Det er ikke kjent at det er gjort endringer etter byggeår, med unntak av montering av AMS-måler i

2018.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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.

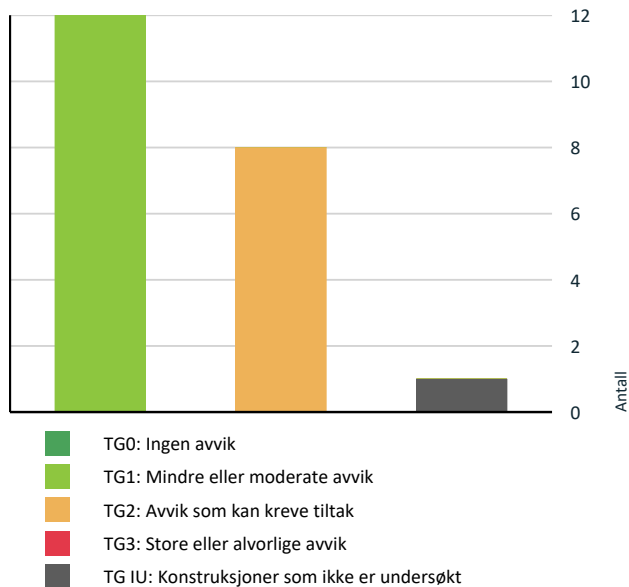
Garasje

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

Skillevegger mellom garasjeplasser er ikke inntegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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.

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført med dekke i betong, kledd med terrassebord. Rekkverk i stål og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert oppsprekking og avskalling i betongdekket på balkongen, med synlig korrosjon på armeringen enkelte steder.

Rustangrep i armeringen medfører volumøkning, noe som igjen kan føre til ytterligere oppsprekking og avskalling av betongen.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør undersøkes nærmere av fagperson, og skadet betong samt korrodert armering må utbedres for å begrense videre nedbrytning.
- Omfanget av korrosjon og eventuelle skjulte skader i betongdekket kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene, noe som medfører risiko for ytterligere oppsprekking, avskalling og redusert bæreevne dersom tiltak ikke iverksettes.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med parkett.

Vurdering av avvik:

- Parketten har lokale fargeforskjeller etter teppe og møbler som følge av ulik UV-påvirkning.
- Videre er det stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Avviket vurderes som kosmetisk, men for å utbedre avviket må parketten overflatebehandles eller skiftes ut.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetserte og himlingen har malt betong.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, slette dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Fall mot sluk er målt til ca. 13 mm pr meter fra dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er vegghengt servantinnredning med glatte fronter, heldekkende servant med ettgrips armatur og speil over servant. Videre er det gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger og glassdør. Dusjen har veggmontert armatur og hånddusj.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte, lyse fronter og benkeplater i mørk laminat. Det er overskap, underskap, skuffer og høyskap. Veggflater over benkeplater er flislagt.

Kjøkkenet har dobbel oppvaskum i rustfritt stål med ettgrep blandebatteri. Det er frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og ventilator i rustfritt stål over komfyr. Det er avsatt plass til kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på badet.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank innebygget i kjøkkeninnredning, så denne var ikke mulig å befare.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er innebygget i kjøkkeninnredningen, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å sørge for bedre tilgjengelighet til varmtvannstanken slik at visuell inspeksjon kan gjennomføres.
- Begrenset tilgjengelighet gir økt usikkerhet om tankens tilstand, alder og eventuelle avvik, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, lekkasjer eller funksjonssvikt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer. Det er ikke kjent at det er gjort endringer etter byggeår, med unntak av montering av AMS-måler i 2018.

Vurdering av avvik:

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en kontroll av anlegget, og tiltak må påregnes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse

Garasje er oppført med gulv på grunn og ringmur av betong. Yttervegger er av bindingsverk kledd med bordkledning på utsiden. Taket har pulttaksform tekket med takmembran. Garasjen har vippeport i tre. Det er innlagt strøm i garasjen til belysning og stikkontakt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/49 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Soverom,
Stue/kjøkken, Gang, Bad, 3 Bod*

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

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

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 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
2 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
3 Øvrevollen 1 ,6018 ÅLESUND 68 m² 2006 1 sov	17-08-2026	3 600 000	3 600 000		3 600 000	52 941
4 Gamle skoleveg 23J ,6018 ÅLESUND 62 m² 2005 1 sov	21-06-2026	3 300 000	3 250 000		3 250 000	52 419
5 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
6 Nybøbakken 7D ,6011 ÅLESUND 70 m² 2003 2 sov	12-08-2026	3 250 000	3 250 000	28 853	3 278 853	46 841
7 Østre Aspehaug 14 ,6010 ÅLESUND 98 m² 1981 2 sov	26-03-2026	3 500 000	3 450 000	127 736	3 577 736	36 508
8 Østre Aspehaug 9 ,6010 ÅLESUND 77 m² 1981 1 sov	09-04-2026	2 850 000	2 700 000	99 259	2 799 259	36 354
9 Østre Aspehaug 10 ,6010 ÅLESUND 89 m² 1981 3 sov	09-06-2026	3 000 000	3 070 000	116 322	3 186 322	35 801
10 Vestre Aspehaug 2 ,6010 ÅLESUND 92 m² 1980 3 sov	05-05-2026	2 800 000	2 650 000	119 347	2 769 347	30 102

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 990 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 53 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 010 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

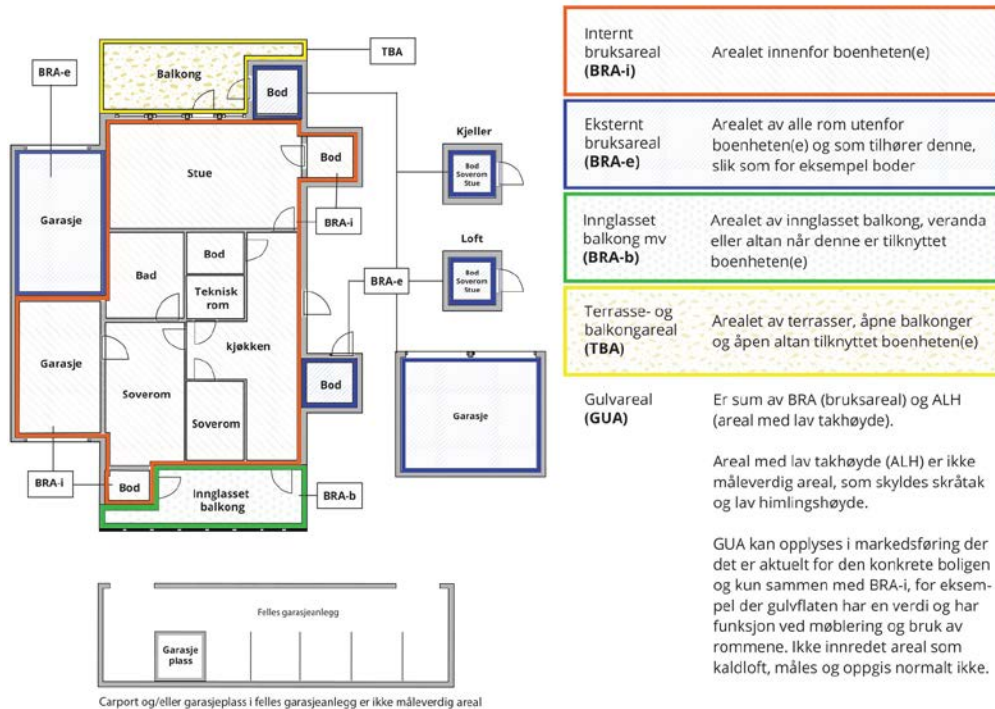
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49			49	9
Kjeller		6		6	
SUM	49	6			9
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, stue/kjøkken, gang, bad		
Kjeller		Bod, bod, matbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Skillevegger mellom garasjeplasser er ikke inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Per Helge Vatne	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Østre Aspehaug 12

Hjemmelshaver

Borettslaget Aspehaugen AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954004023			Vatne Per Helge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
66

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Aspehaugen i Ålesund Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plener og beplanting, asfalterte trafikkarealer, garasjeanlegg, gangveier, lekeareal

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinholdet 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 tilstandsgraden.

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 byggeskiikk 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 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."*



Adresse

Østre Aspehaug 12, 6010 ÅLESUND

Dato for energimerking

26.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-338634

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

179026392

Gårdsnummer

25

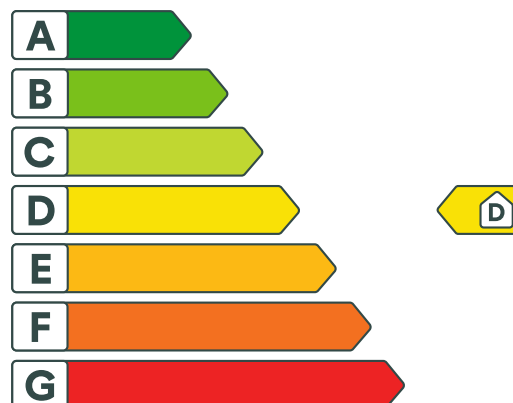
Bruksnummer

203

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0203


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

176,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

171,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 400 kWh



Østre Aspehaug 12, 6010 ÅLESUND



Detaljering

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



Østre Aspehaug 12, 6010 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sunnmøre Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	2-0165/26
Adresse	Østre Aspehaug 12		
Postnr.	6010	Sted	Ålesund
Når kjøpte du boligen?	07.03.2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	21 År 4 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Per Helge	Etternavn	Vatne
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	30.07.2016	Sted	Flesund
------	------------	------	---------

Signatur selger 1: Per Vatne

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Østre Aspehaug 12 - Nabolaget Fremmerholen/Nedre Holen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Spjelkavikskiftet	4 min 
Totalt 13 ulike linjer	0.3 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	27 min 

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	13 min 
548 elever, 26 klasser	1.1 km
Åse skole (1-7 kl.)	21 min 
276 elever, 15 klasser	1.8 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 
489 elever, 19 klasser	0.9 km
Borgund videregående skole	11 min 
730 elever, 54 klasser	0.9 km
Spjelkavik videregående skole	13 min 
492 elever	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Esso Spjelkavik	5 min 
 AMFI Moa - Nord	8 min 

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

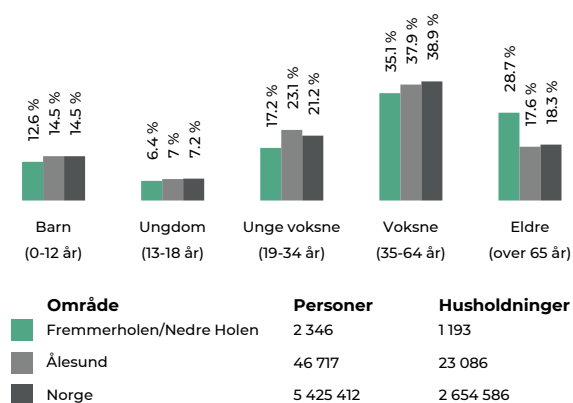
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tommeliten Fus barnehage (1-5 år)	7 min 
52 barn	0.6 km
Høgvoll barnehage (0-5 år)	9 min 
96 barn	0.7 km
Brisk barnehage (0-5 år)	13 min 
42 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Moa	5 min 
Post i butikk	0.4 km
Kiwi Spjelkavik	6 min 
Søndagsåpent	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

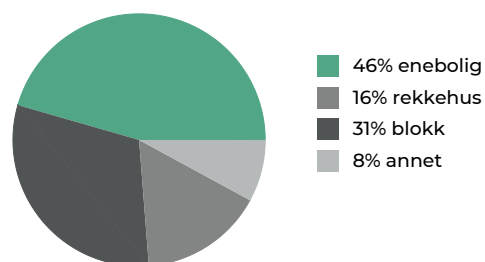
Spjelkavik barne- og ungdomsskole 10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.9 km

Spjelkavikhallen 11 min
Aktivitetshall 0.9 km

EasyFit Ålesund 8 min

Family Sports Club Moa 12 min

Boligmasse

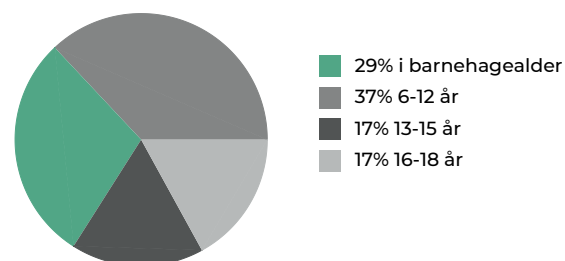


Varer/Tjenester

AMFI Moa 8 min

Apotek 1 Moa Gård 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

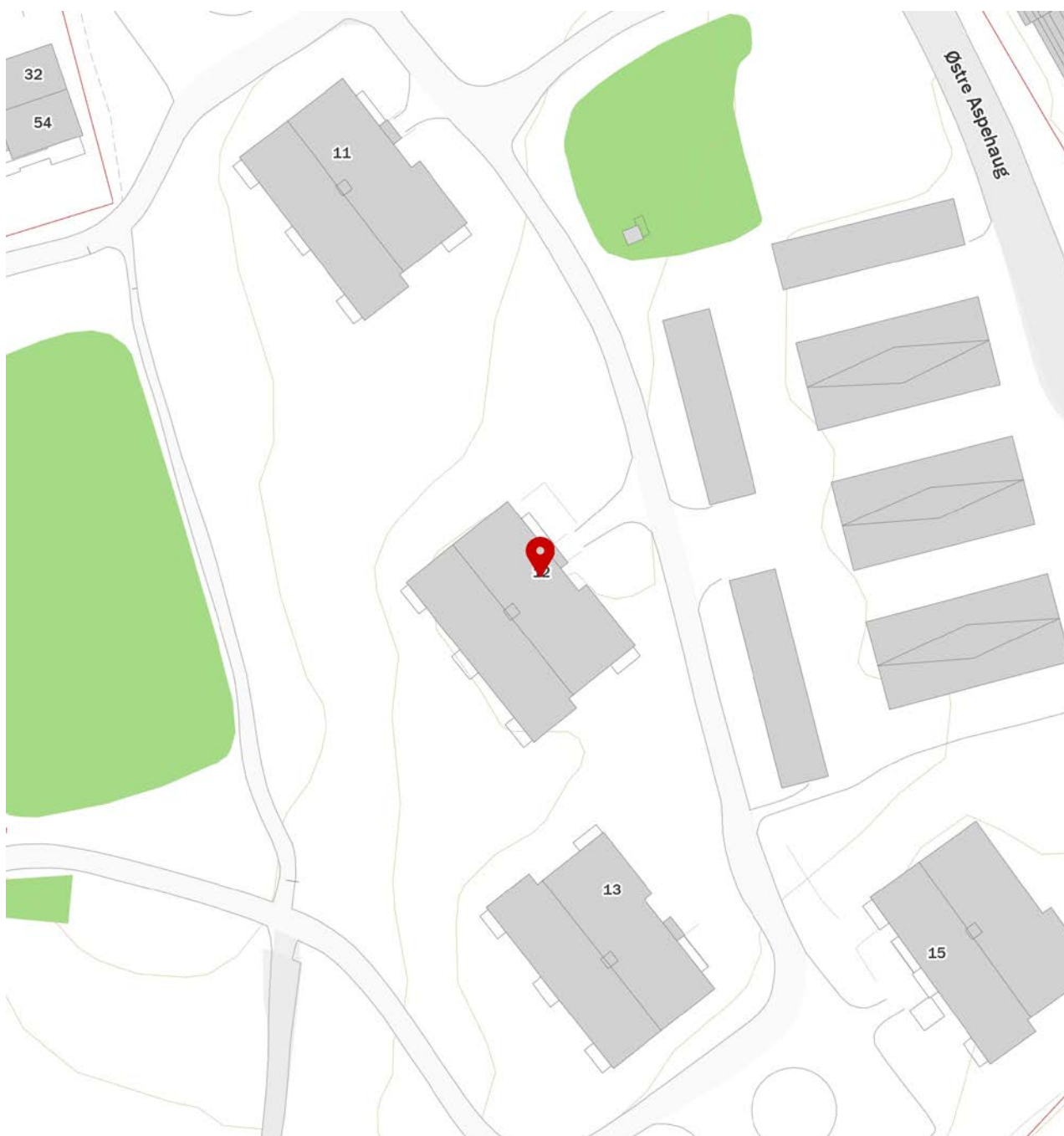
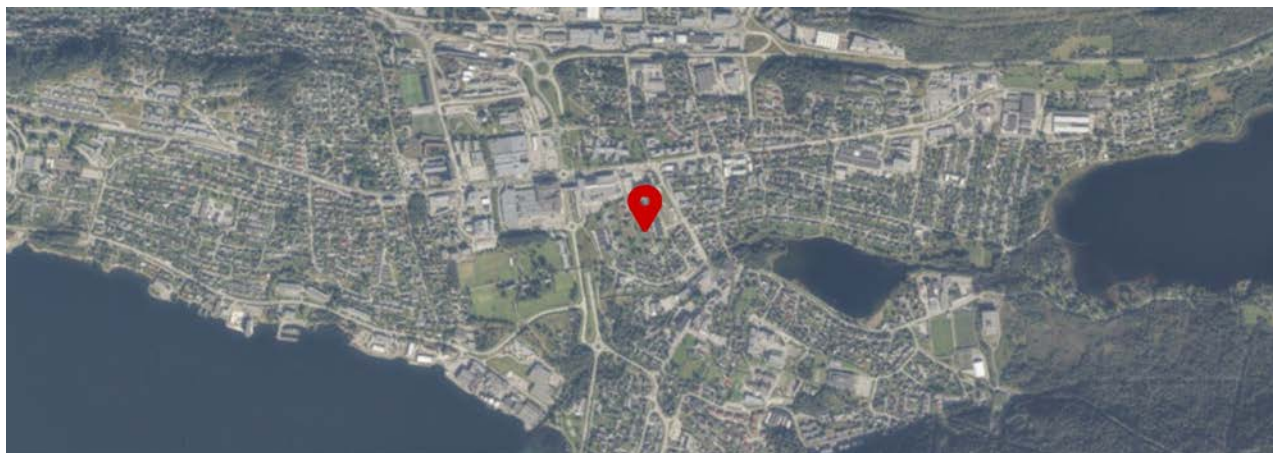
Fremmerholen/Nedre Holen

Ålesund

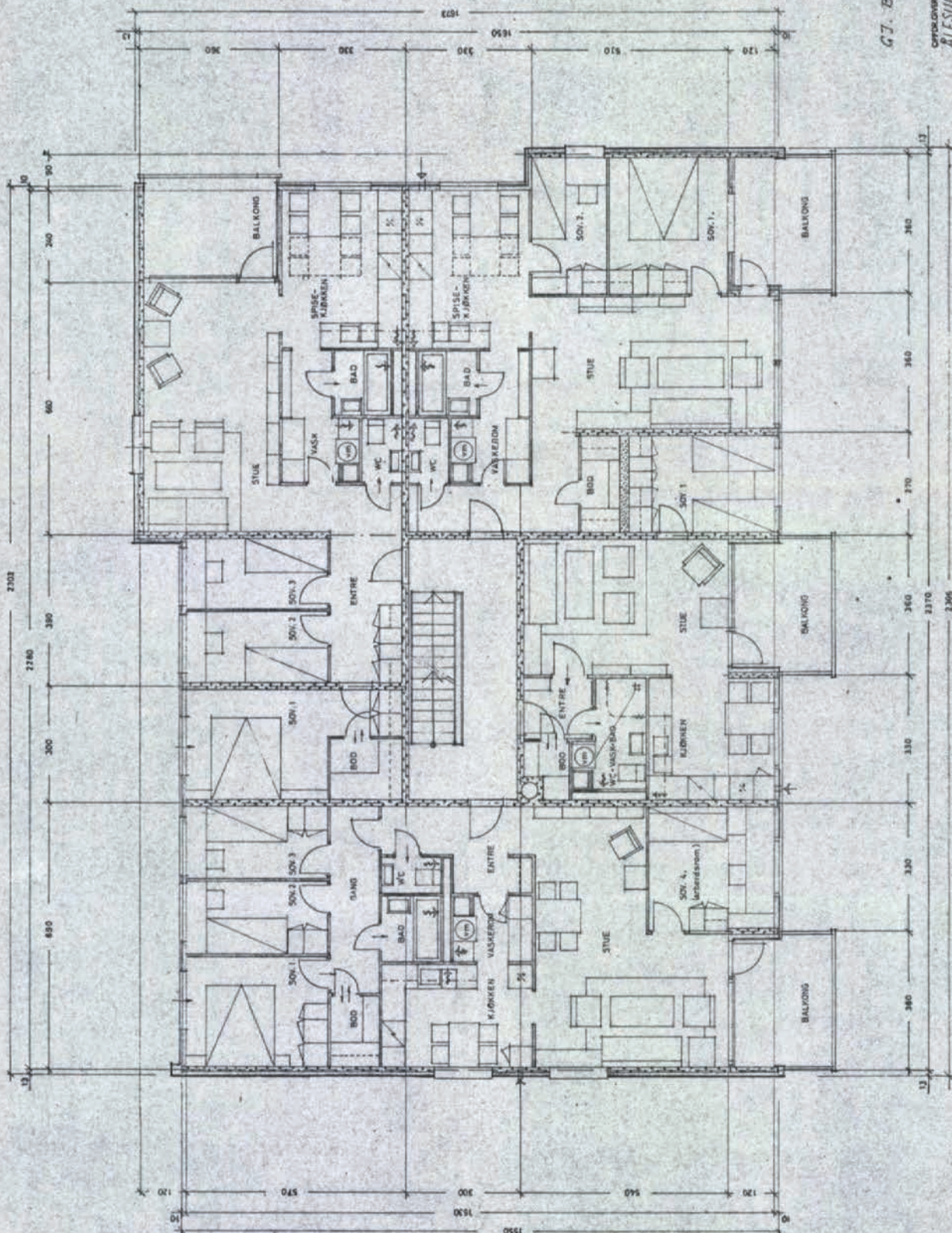
Norge

Sivilstand

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



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



ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ALESUND BYGNINGSRÅD
Sak 612 Dat. 19.4.74
35

GT. BLOKK 5, 11, 12 og 14

OPPLØSNING
ALESUND BBL
ASPEHAUG 1
SPJELKAVIK
MÅL 1:100
100% KONTROLLERT
NETT
DATO
7203-C3

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

✓

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6010 Spjelkavik			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. 11, 6000 Ålesund		25691	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/L Norske Boligbyggelags Landsforening		Postboks 6517 Rodeløkka, Oslo 5			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ing. Erik Austnes		Boks 145, 6017 Åsestranda		44063	

Anmeldt boligbygg mottatt den 30.12.77

Byggearbeid påbegynt den 11.9.80

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

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

- 1) Innpussing av kjellervinduer og stemming av grunnmur
- 2) Bedre klemming av topplist på grunnmurplater
- 3) Fullføring av atkomstveger

Dette arbeid må være fullført innen

25.6.81

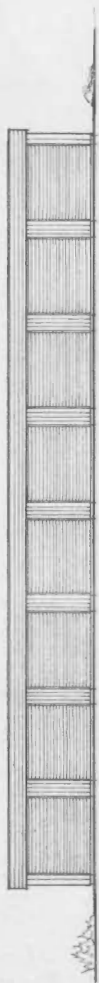
Ålesund den 25.5.81

Sendes:

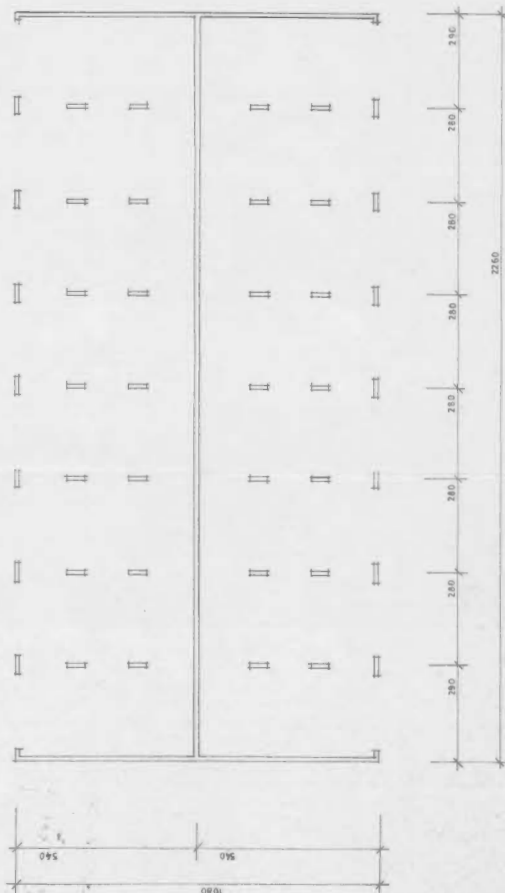
- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggebyråmyndighet
☒ feiermester
☐
☐

bygningsjef
Kjell Fjærtøft

Jan Hansen
avd.ing.



fasade front



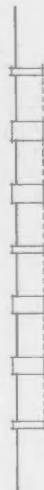
fundamentplan



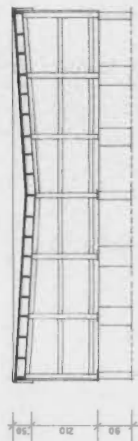
golvvegg

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund Bygningssråd
sak nr. 2071, dat. 30.3.78

ANMELDSELSTEKNIKER
til Ålesund bygningss-
råd sak nr. 2072
dat. 30.3.78



fundamentsnitt



snitt

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

ASPEHAUGEN b.r.l.

Fasader plan og snitt garasjer

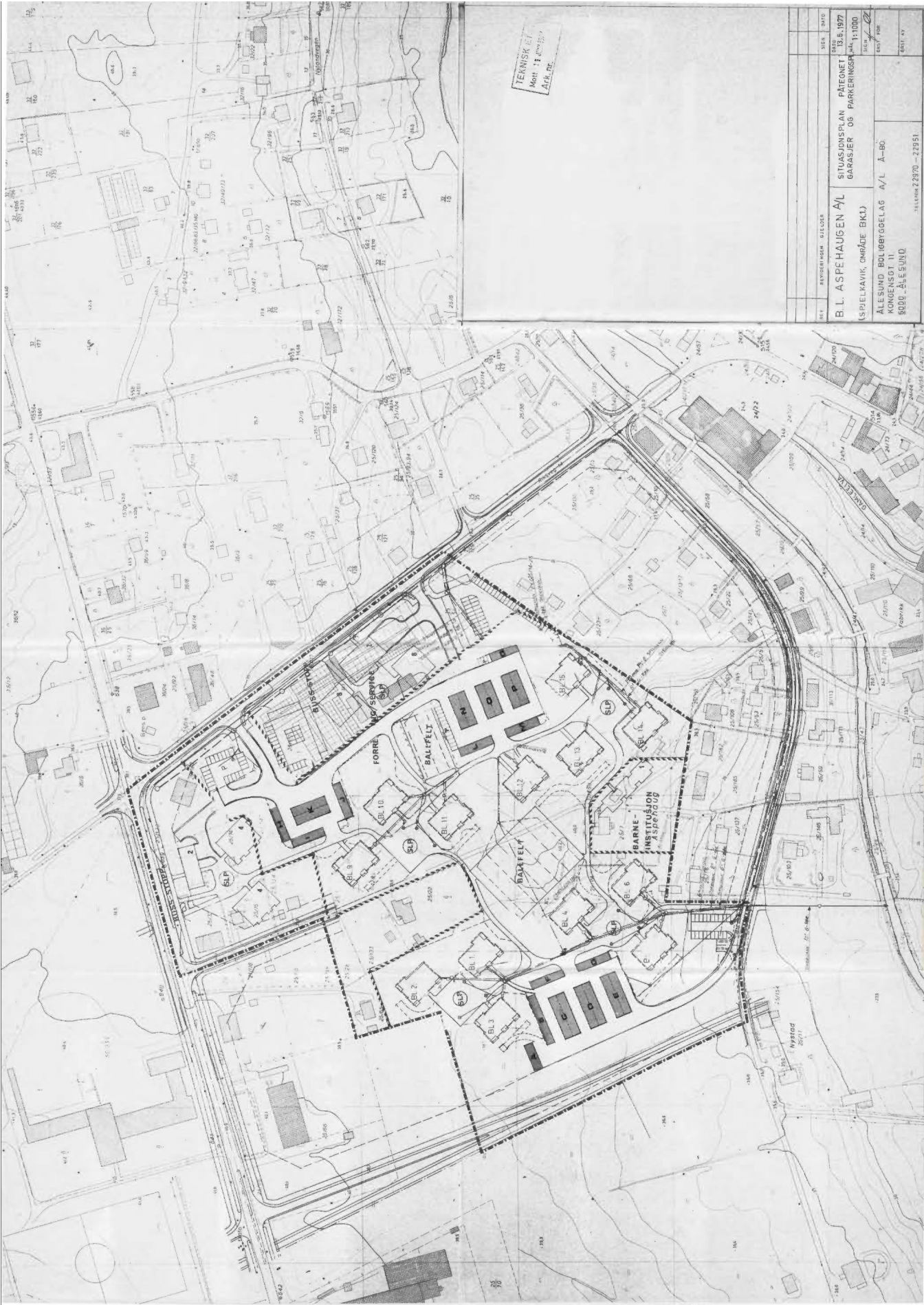
Ålesund Boligbyggelag Kongenagete II

13.1.1978

1/2

1:100

5



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	Garasjer	17/2-78	dato 30/3-78	sak	207/78
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ålesund Boligbyggelag A/L		Kongensgt. II, 6000 Ålesund			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/L Norske Boligbyggelags Landsforb. Boks 6517, Rodeløkka Oslo 5.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Erik Austnes		6017 Åsestranda			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Attesten omfatter garasje L-K-N-M.

Ålesund

den 1/7-81.

bygningssjefen

Kjell Fjartoft:
Petervjelvik
 avd. ing.

Arnvid Godøy
 Arnvid Godøy
 ingeniør

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

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

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 (enkelpersoner) 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Aspehaugen Borettslag A/L

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

§1 – Generell orden

Utgangsdører skal til enhver tid være låst. Trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner og 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 godkjenning. Spikring og skruing i inngangsdør til leiligheter er forbudt. Likeså i plater på veranda og fasade. Kasting av mat til dyr/fugler fra veranda er forbudt. Dette forbud gjelder også på Borettslagets uteområder.

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

§2 – Generell ro

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

§3 - Dyrehold

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

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

§4 – Boder og fellesrom

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

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

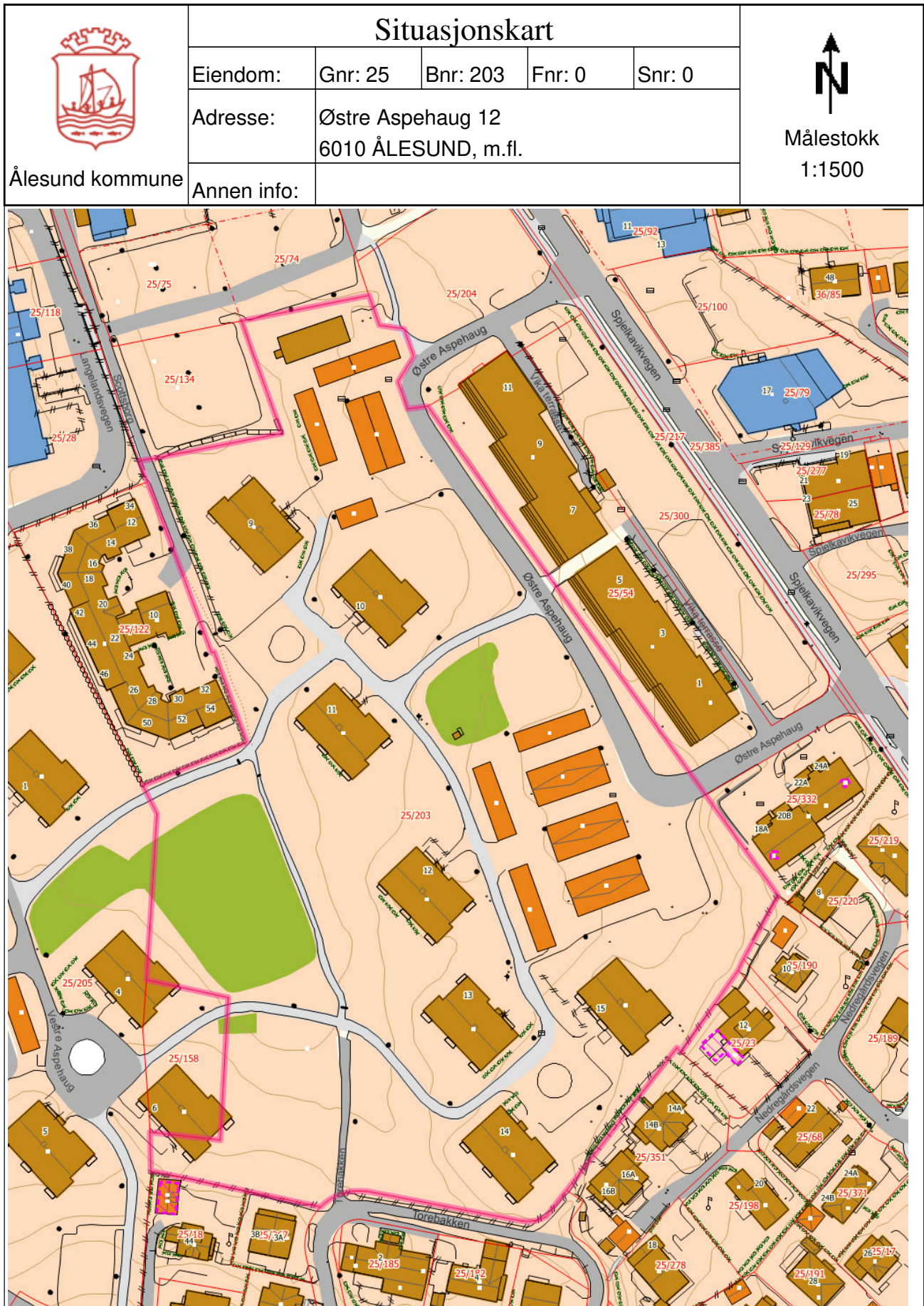
gjesteparkering. De som ikke har bil og leier ut bør fortrinnsvis leie ut til beboere på Aspehaugen. Styret SKAL underettes ved utleie. Det er ikke lov å bruke garasjer til større bilreparasjoner eller sveising, sliping, spraylakkering eller oppbevaring av brannfarlige ting. Det er heller ikke lov med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

§5 - Vedlikehold

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

§6 – Framleie, klager og pålegg

Fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvaret for alle skader eller ulemper som et eventuelt utleieforhold måtte påføre laget eller de andre borettsshaverne. 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.



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

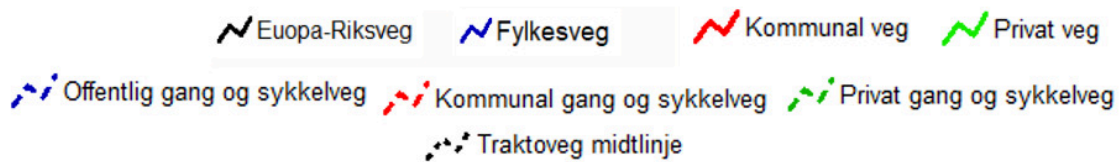
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



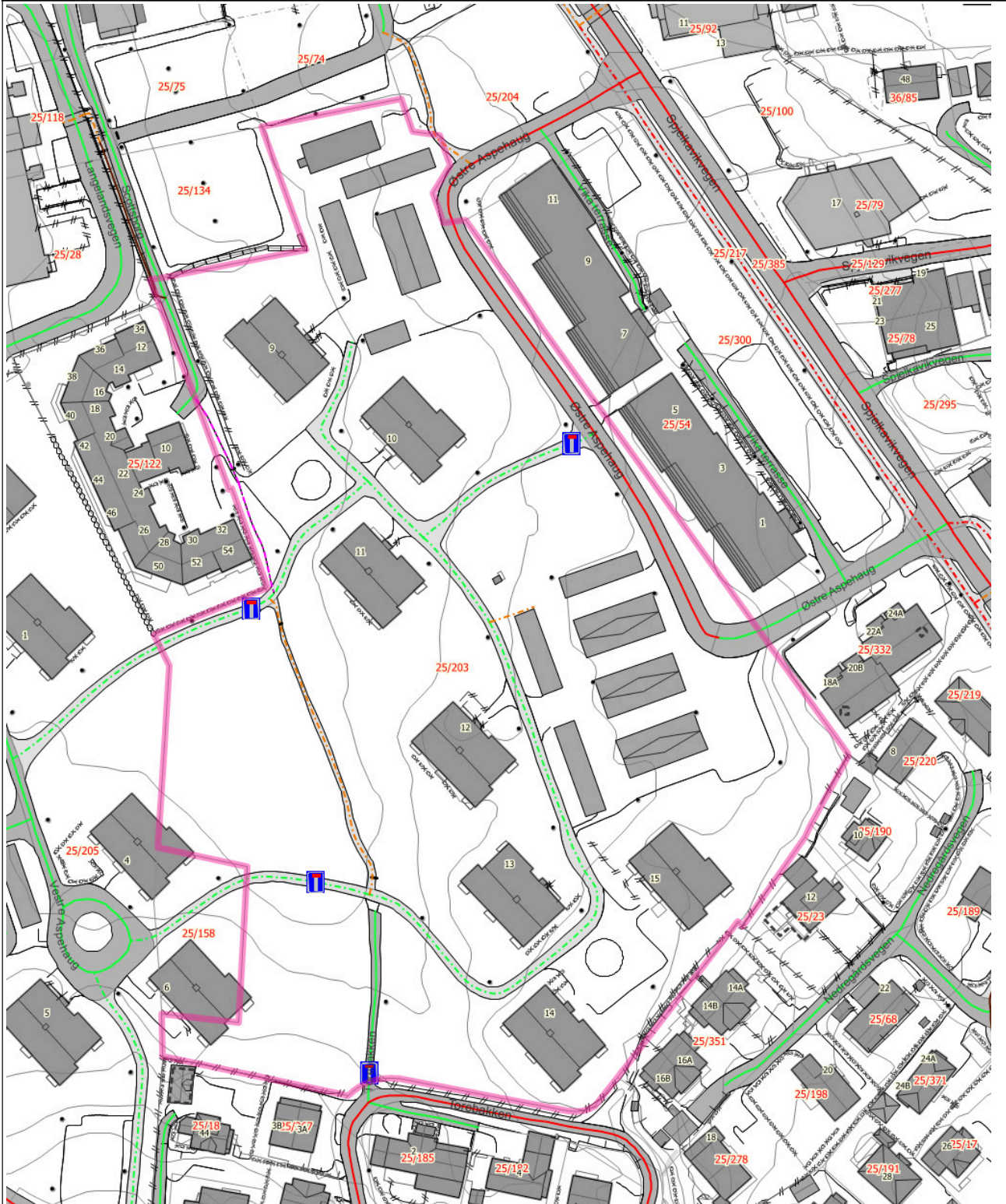
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Aspehaug 12 6010 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



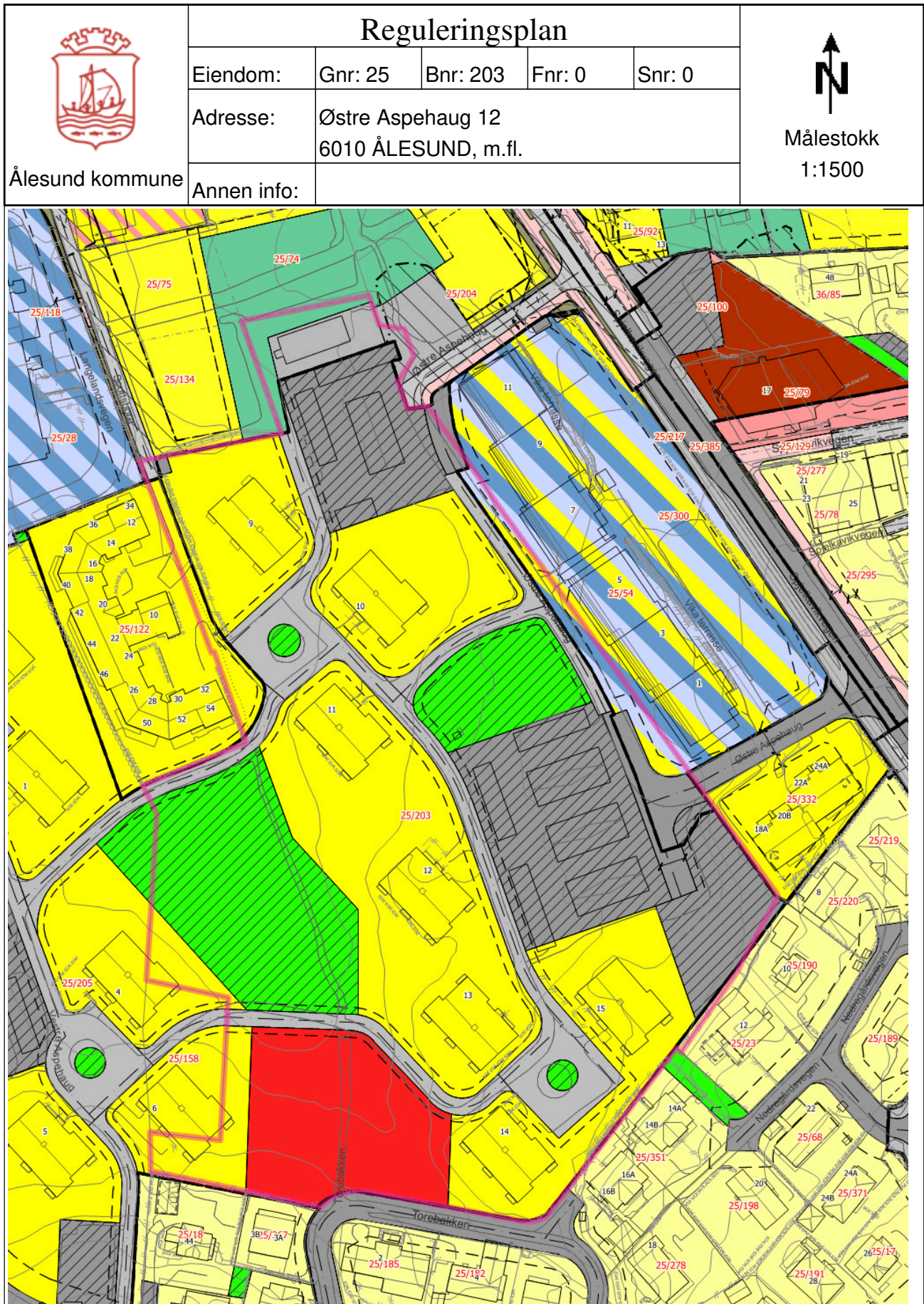
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 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
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 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 anlegg
 Annen veggrunn, grøntareal	 Parkering	 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

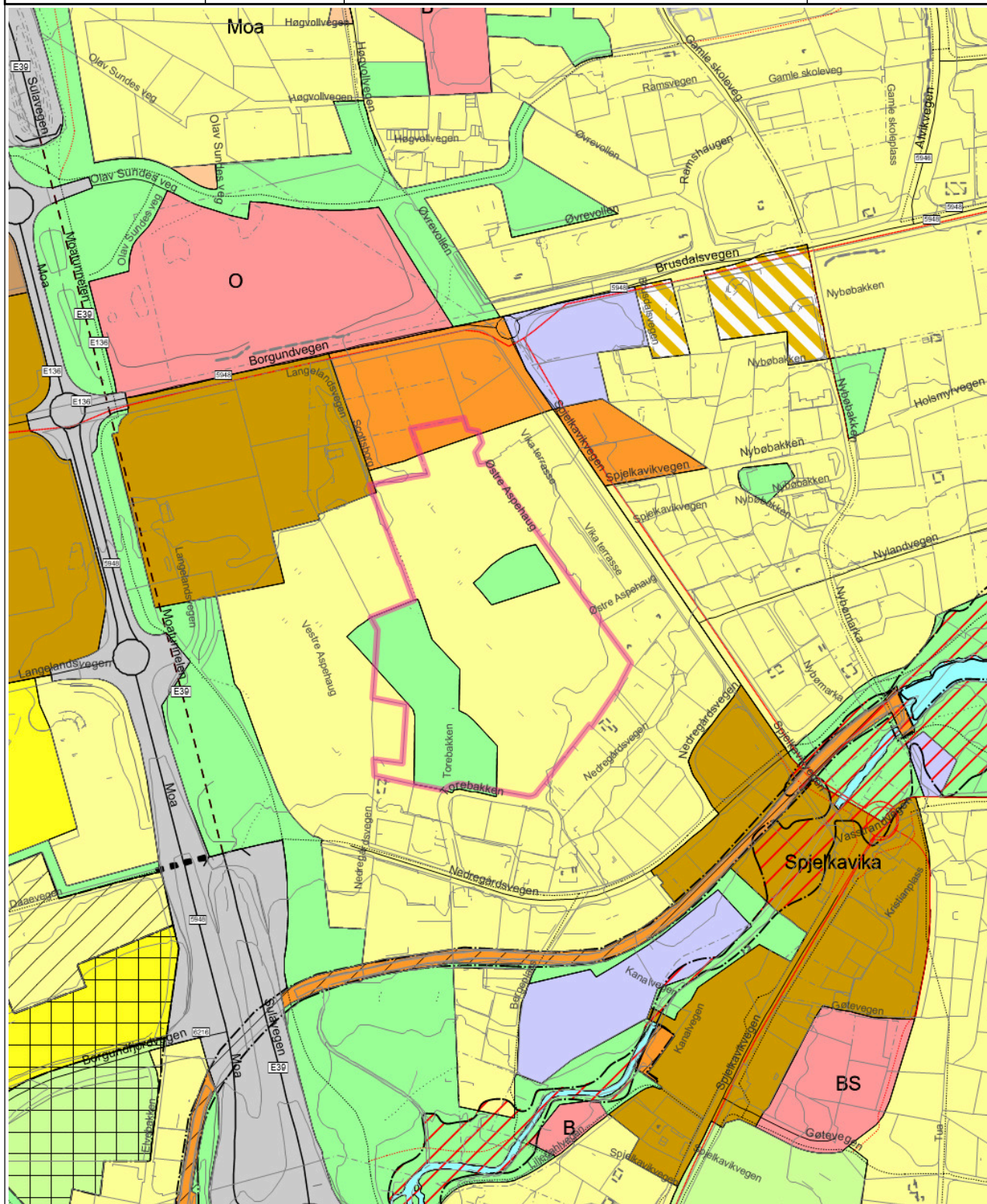
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 203 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Østre Aspehaug 12
6010 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



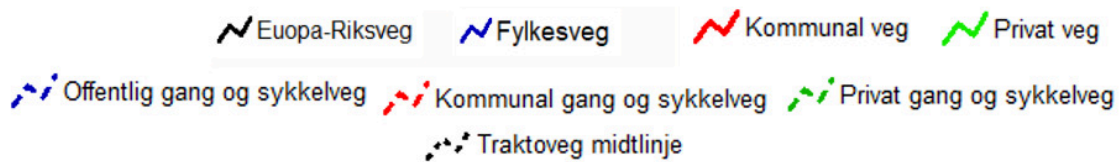
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



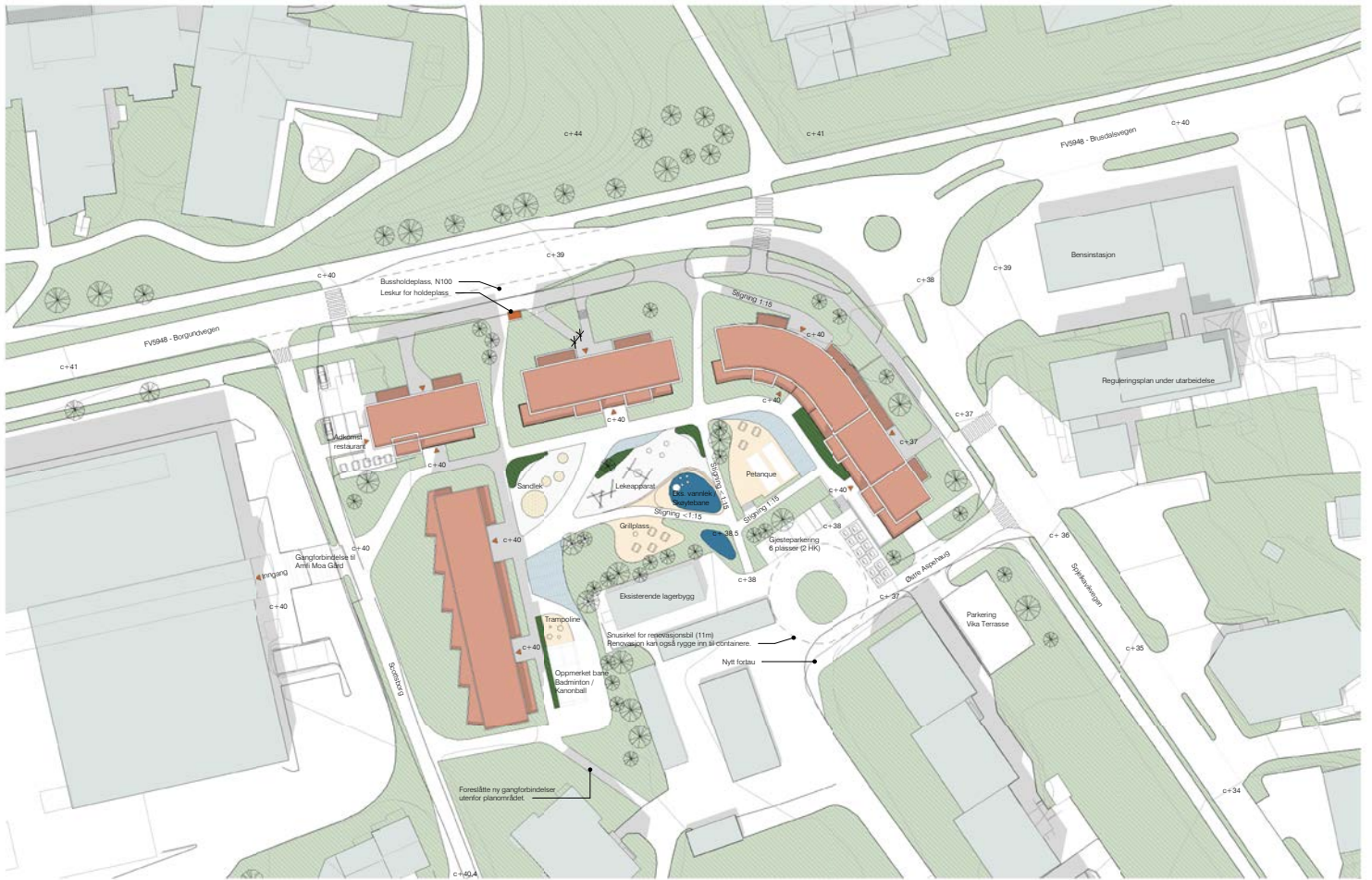
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	







Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	25	203	0	0
------------------------	----	-----	---	---

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (16)

[Tettsteder 2025](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Kulturminner - SEFRAK-bygninger](#)

[Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Nedbørfelt til hav](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for kvikkleireskred](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Løsmasser](#)

[Dyrkbar jord](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

[Vassdragsområde](#)

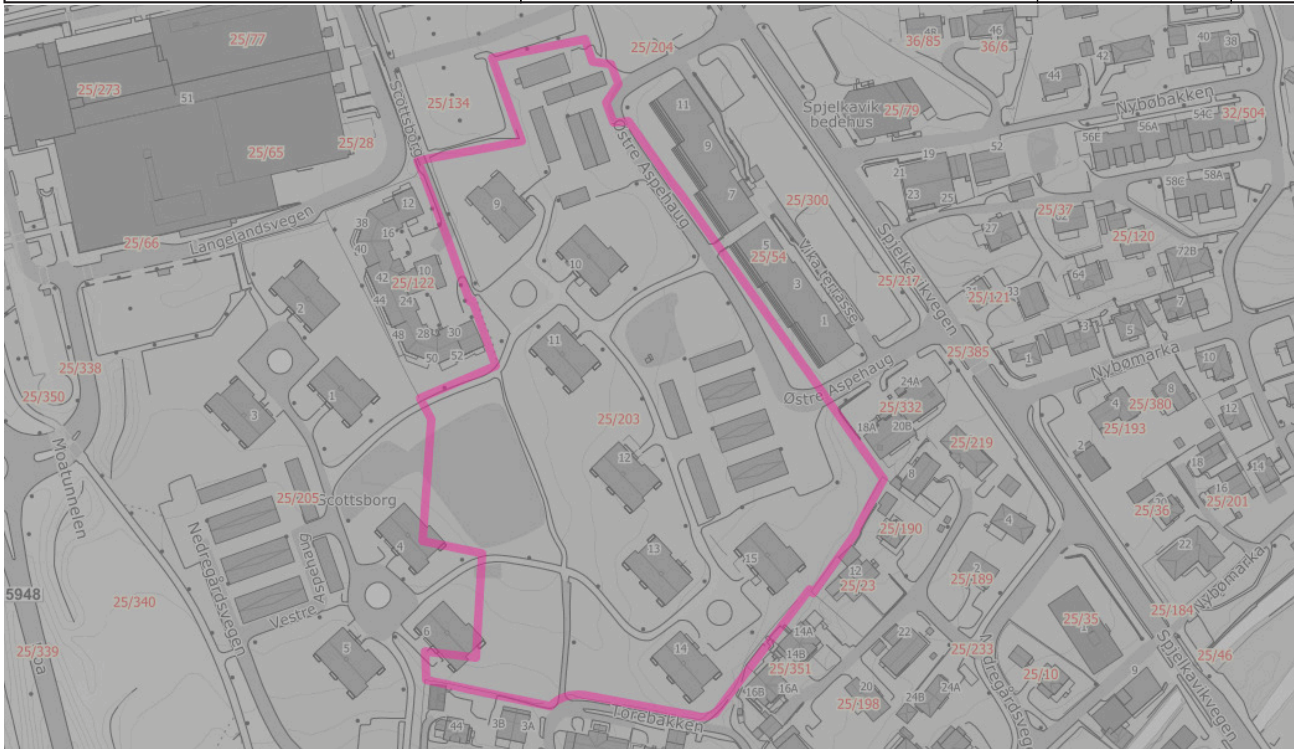
[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Tilgjengelighet](#)

Befolkning

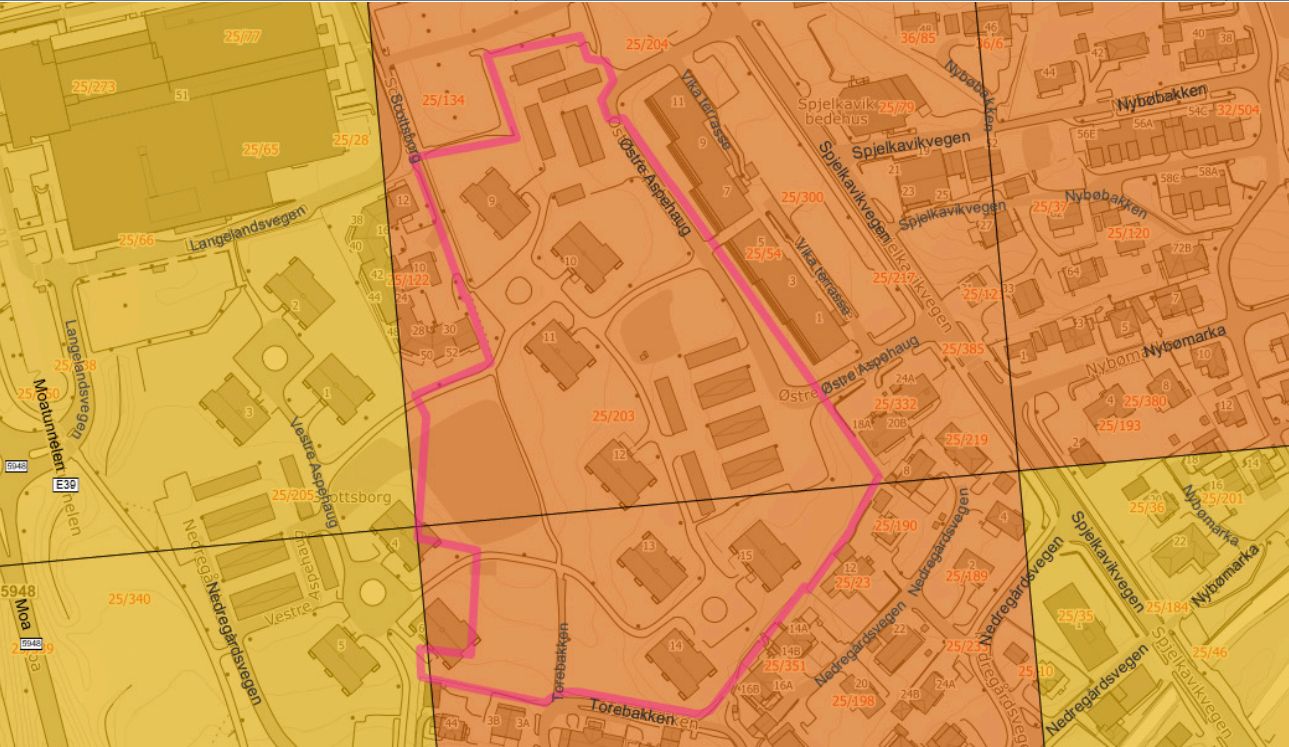
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



 Tettsted

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



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

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

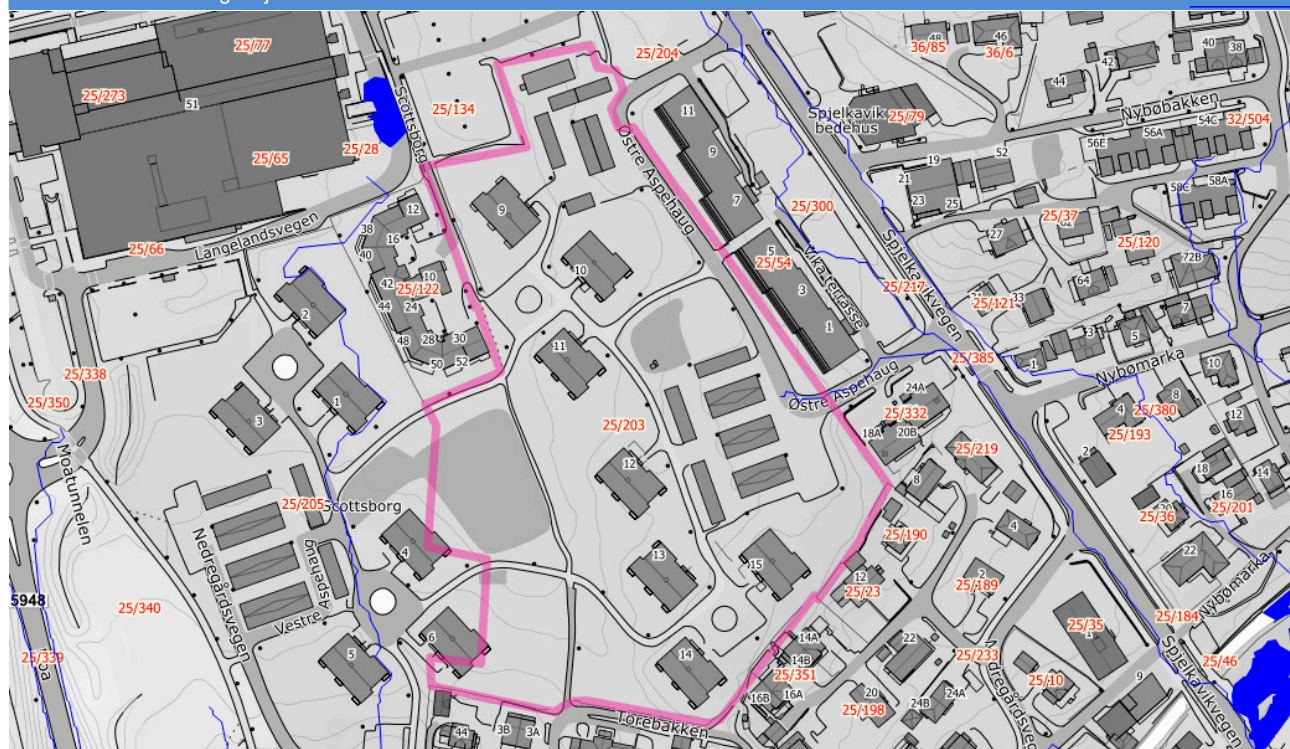
Tema uten treff:

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

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

[Link til kart](#)

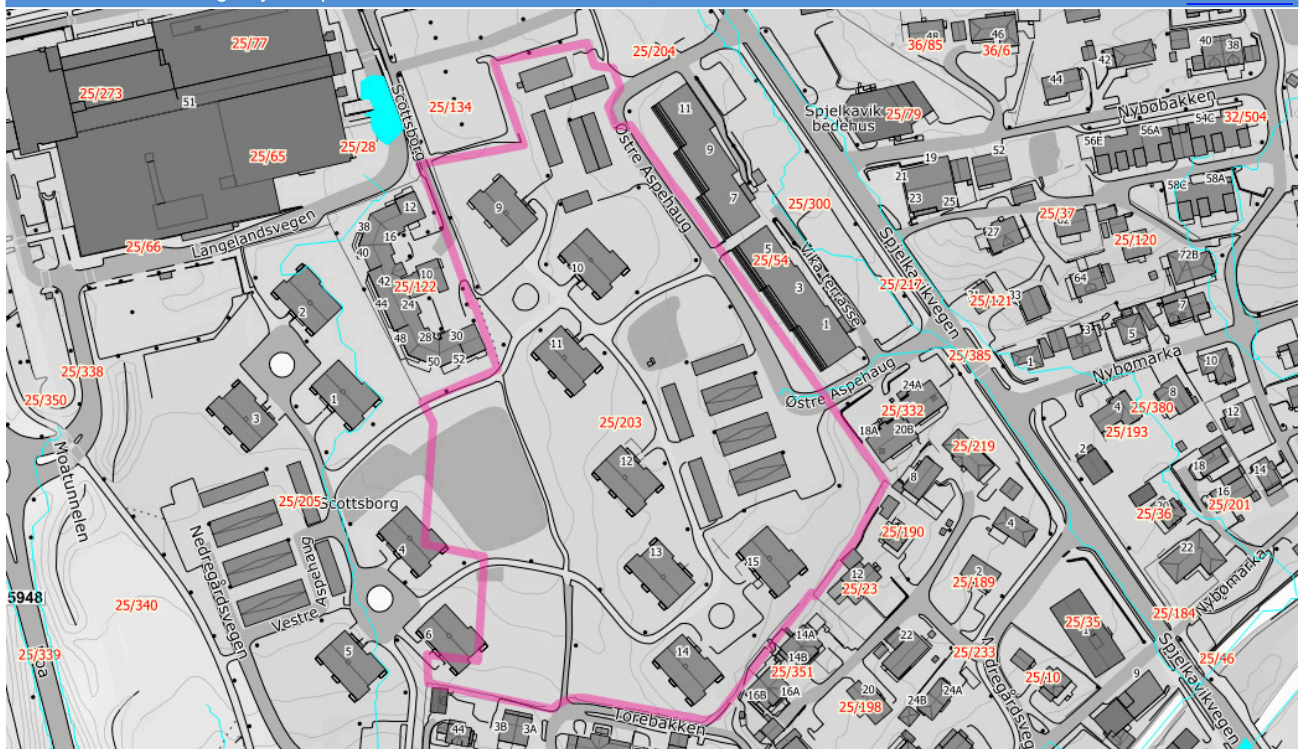


 Dreneringslinjer tette stikkrenner
  Flomareal tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner



Dreneringslinjer åpne
stikkrenner

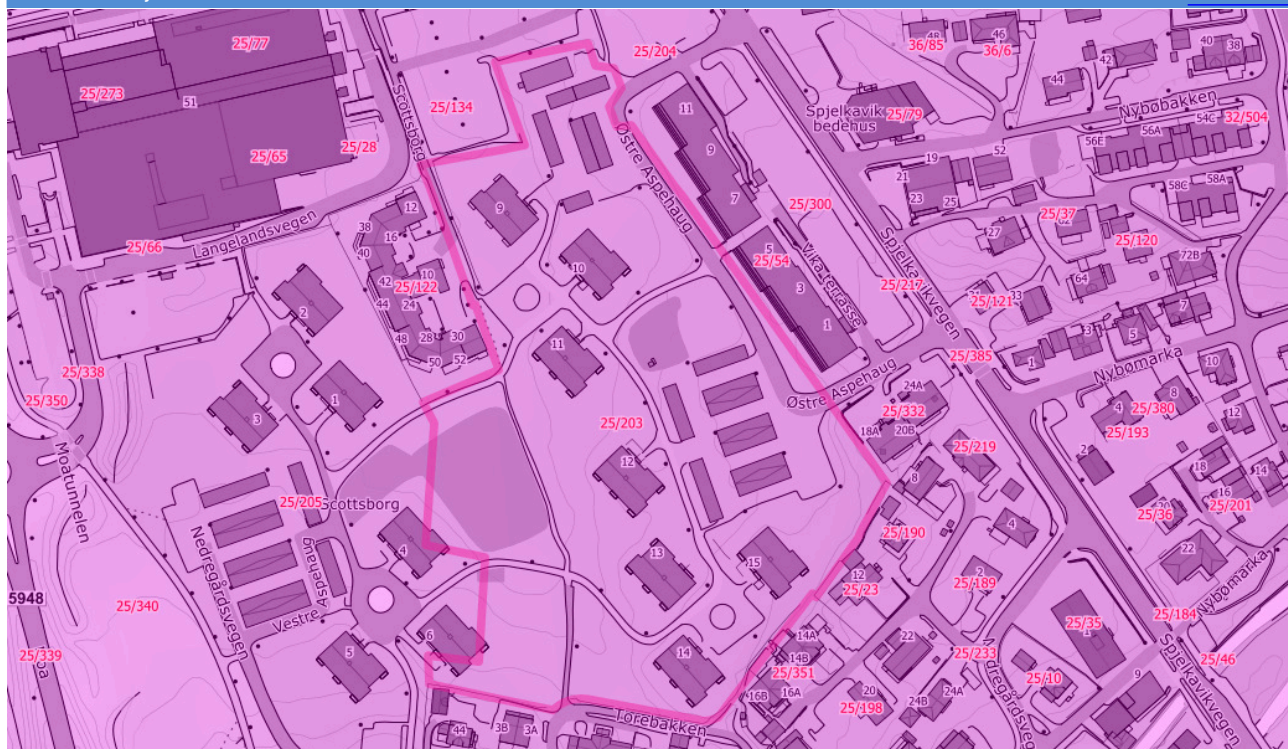


Flomareal åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

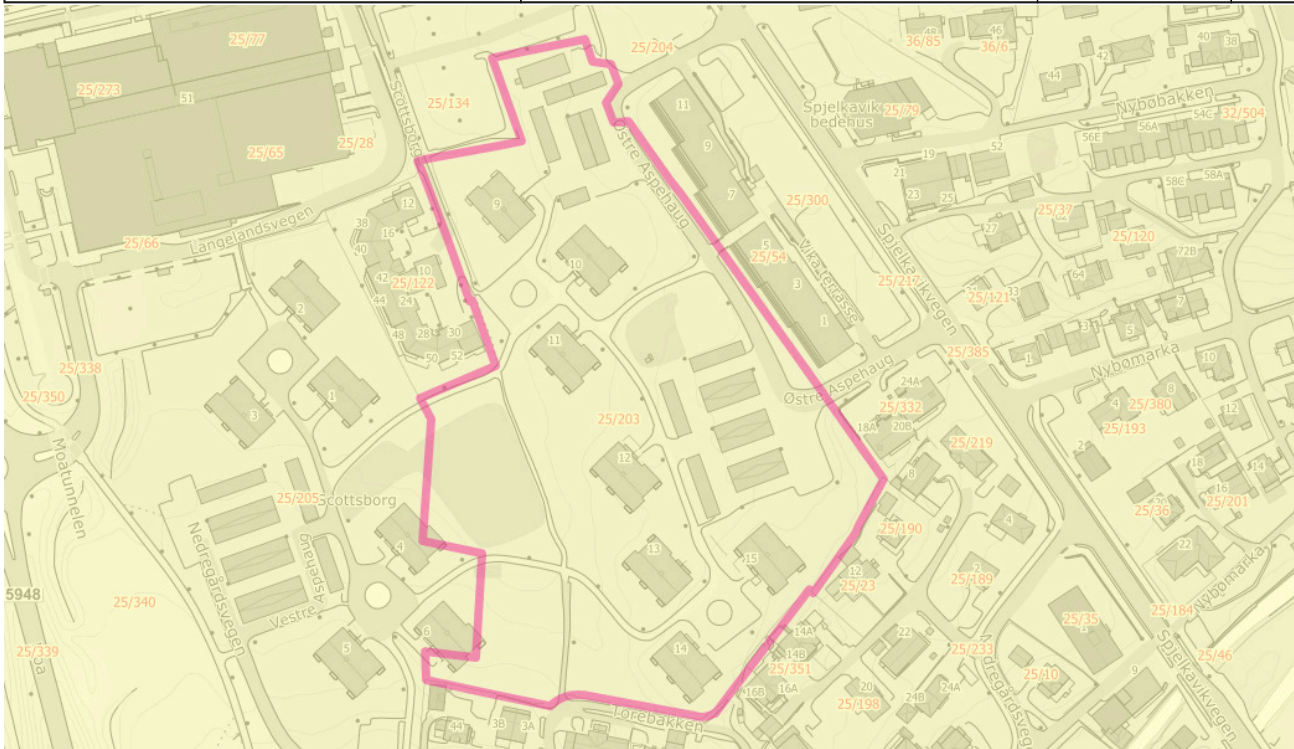
Flomareal åpne stikkrenner



Fjernvarme
konsesjonsområde

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

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

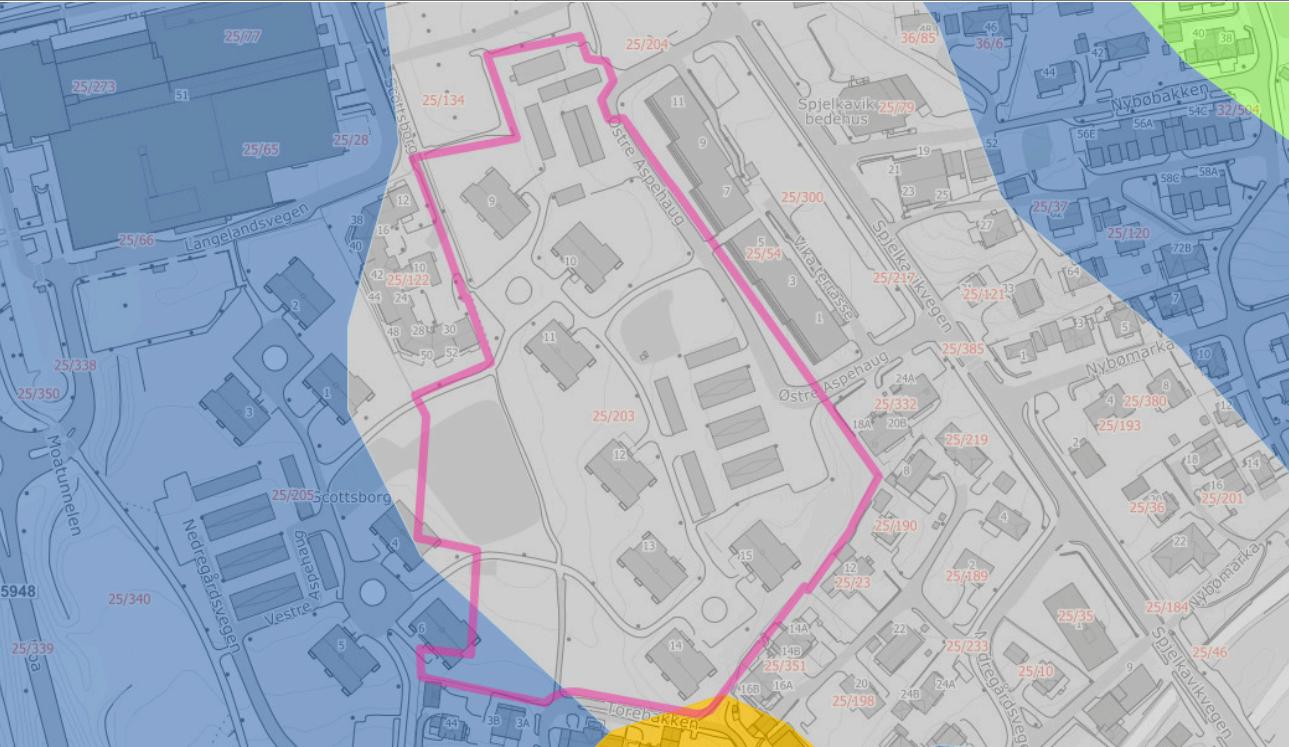
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



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

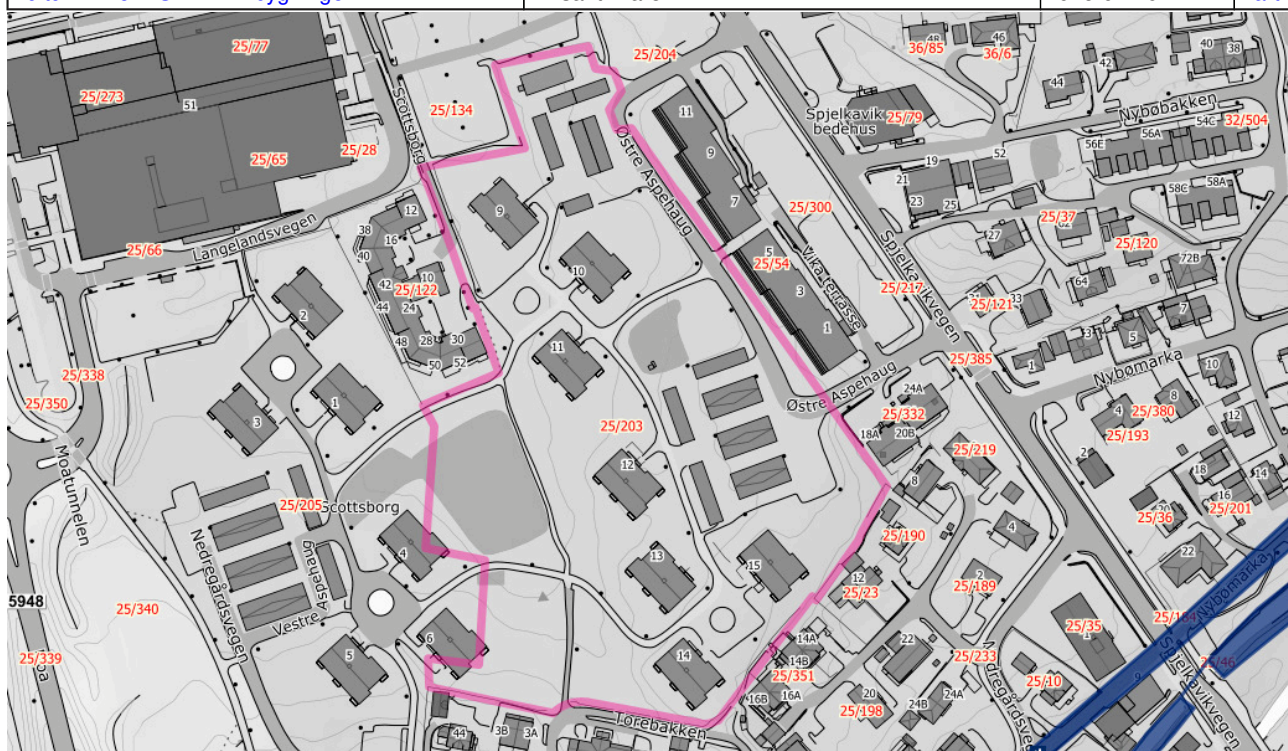
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Breelvavsetning	1	x		54.43m ²
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		1047.11m ²
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		31976.74m ²

Tema uten treff:

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

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	2026-07-29	Kart



- ▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- Lokalitet

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

Tema uten treff:

Annet SEFRAK-bygg

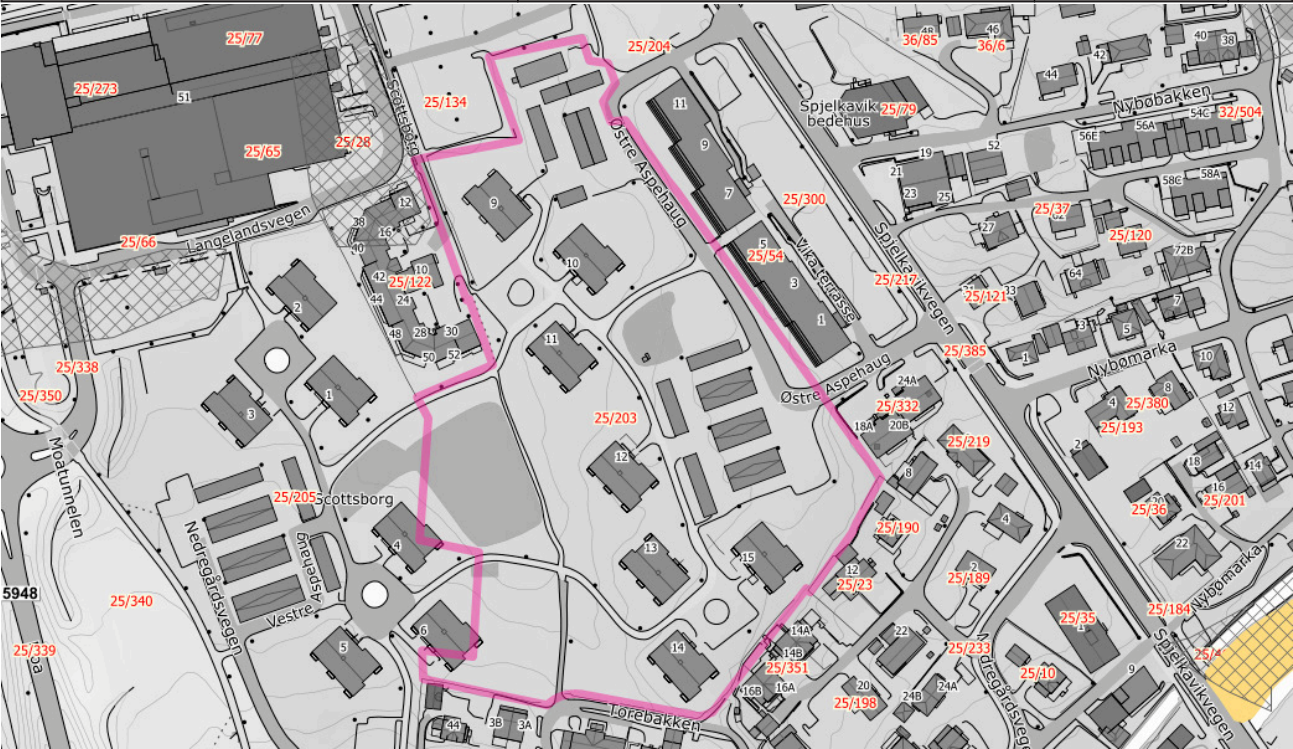
SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Lokalitet

Kulturminner - Sikringssoner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Dyrkbar jord	Geovekst	2025-09-16	Kart
			Kart
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Norsk institutt for bioøkonomi	2021-01-20	Kart



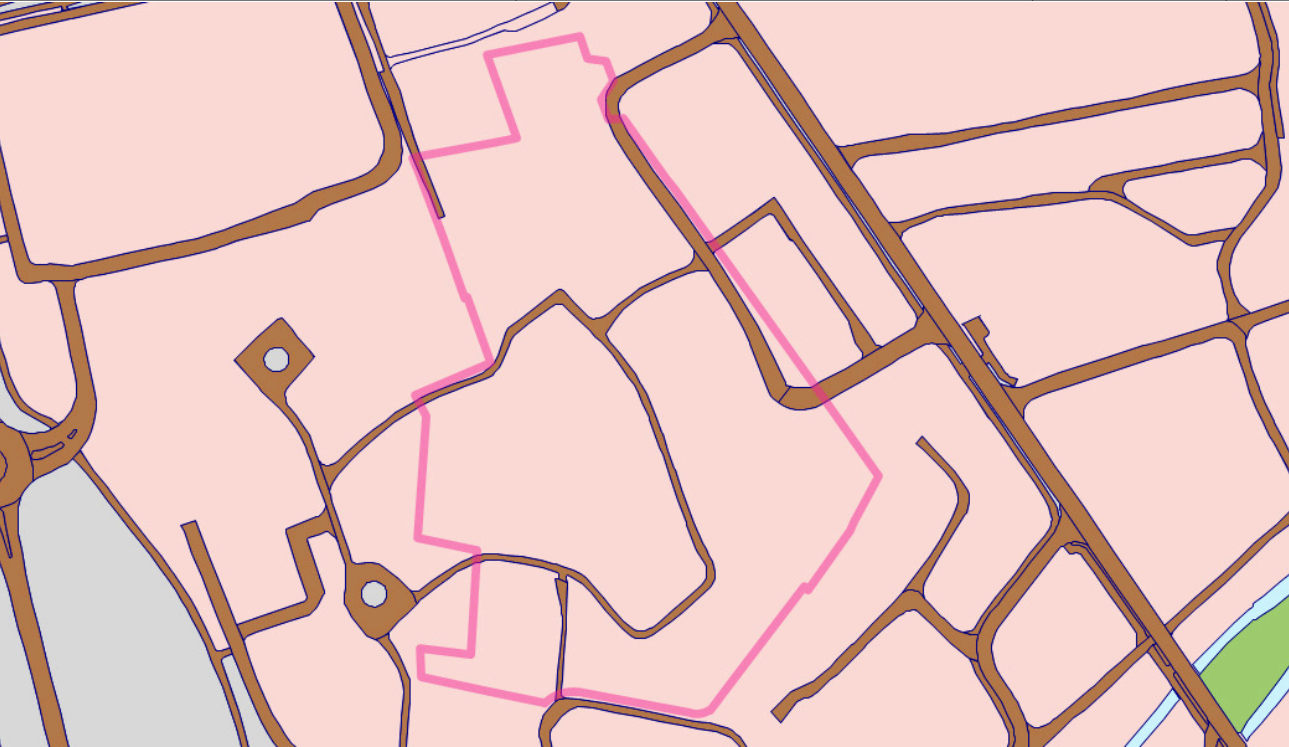
 Vernskog  Lauvdominert

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

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord i nasjonalpark	Dyrkbar jord i naturreservat
Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008	Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet	Grandominert	Furudominert
Barblanding	Blanding	Lauvdominert
Ikke tresatt	Ikke beregnet	

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



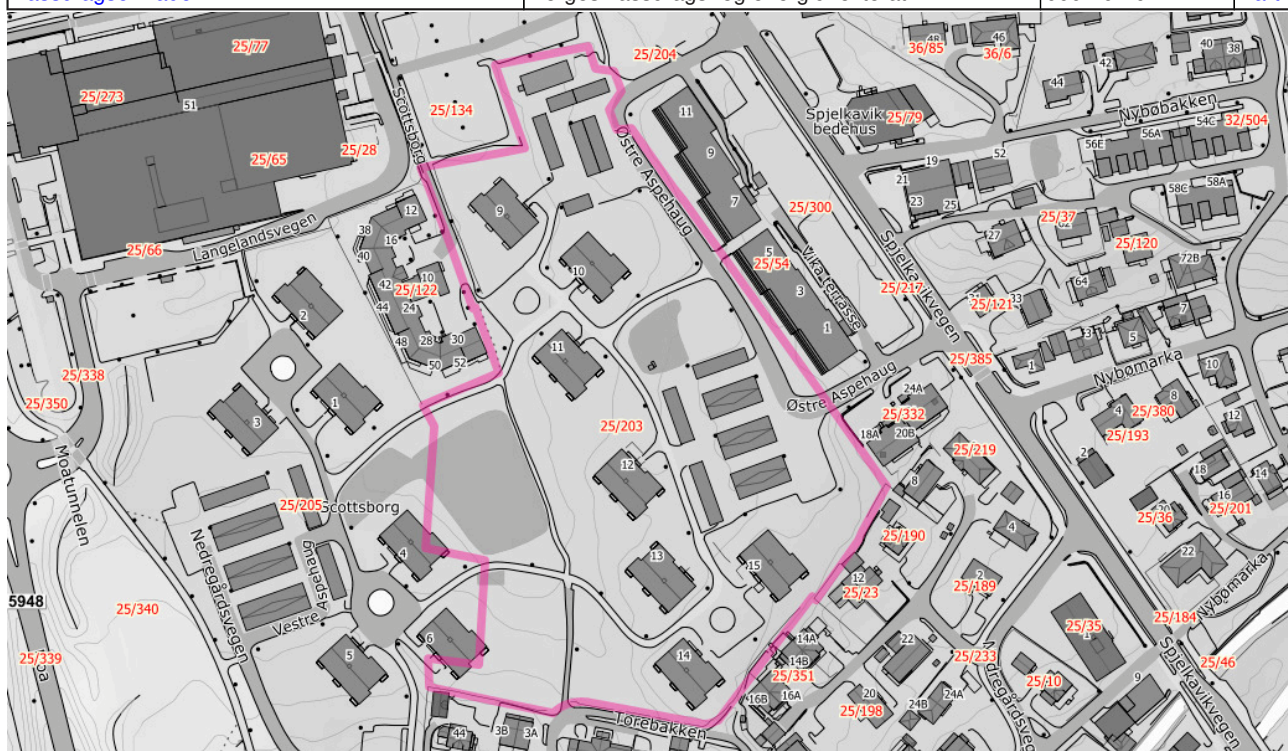
 Bebygd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark	 Vann	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	6	x		30725.16m ²
Samferdsel	6	x		2353.13m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



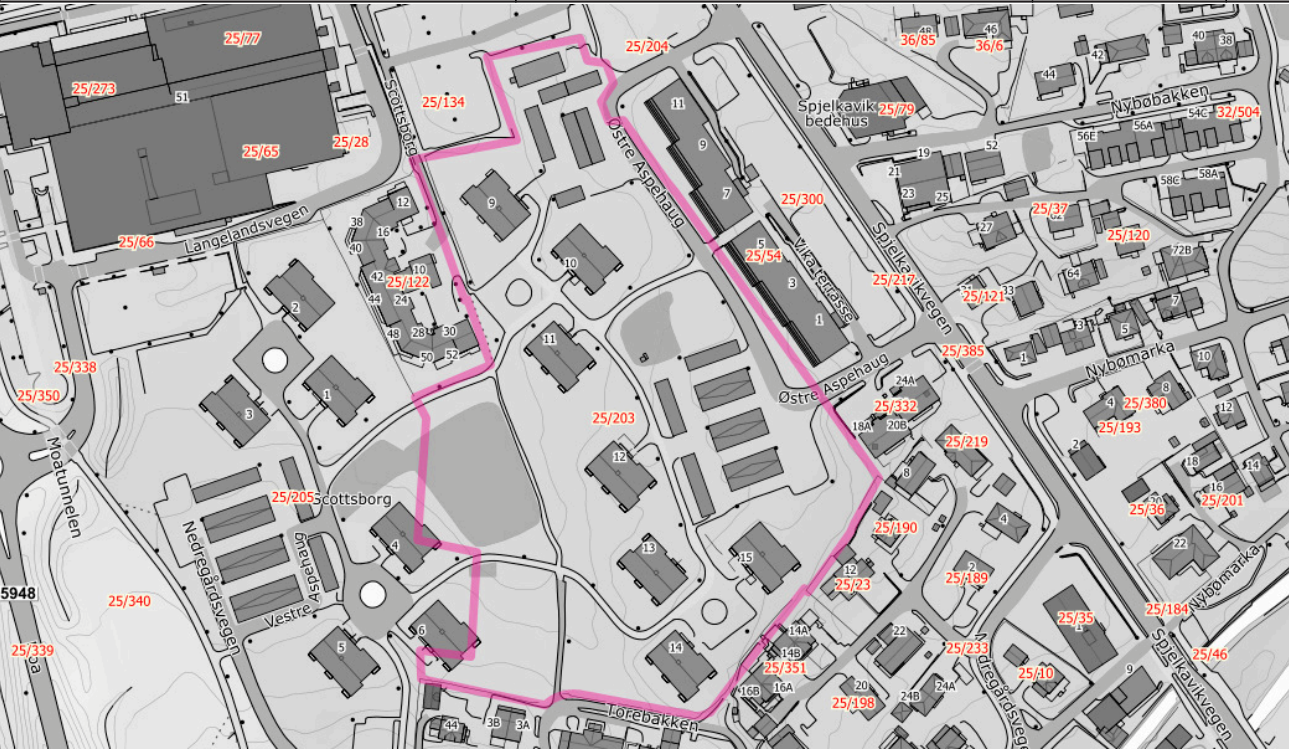
Vassdragsområde

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

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Nedbørfelt til hav	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



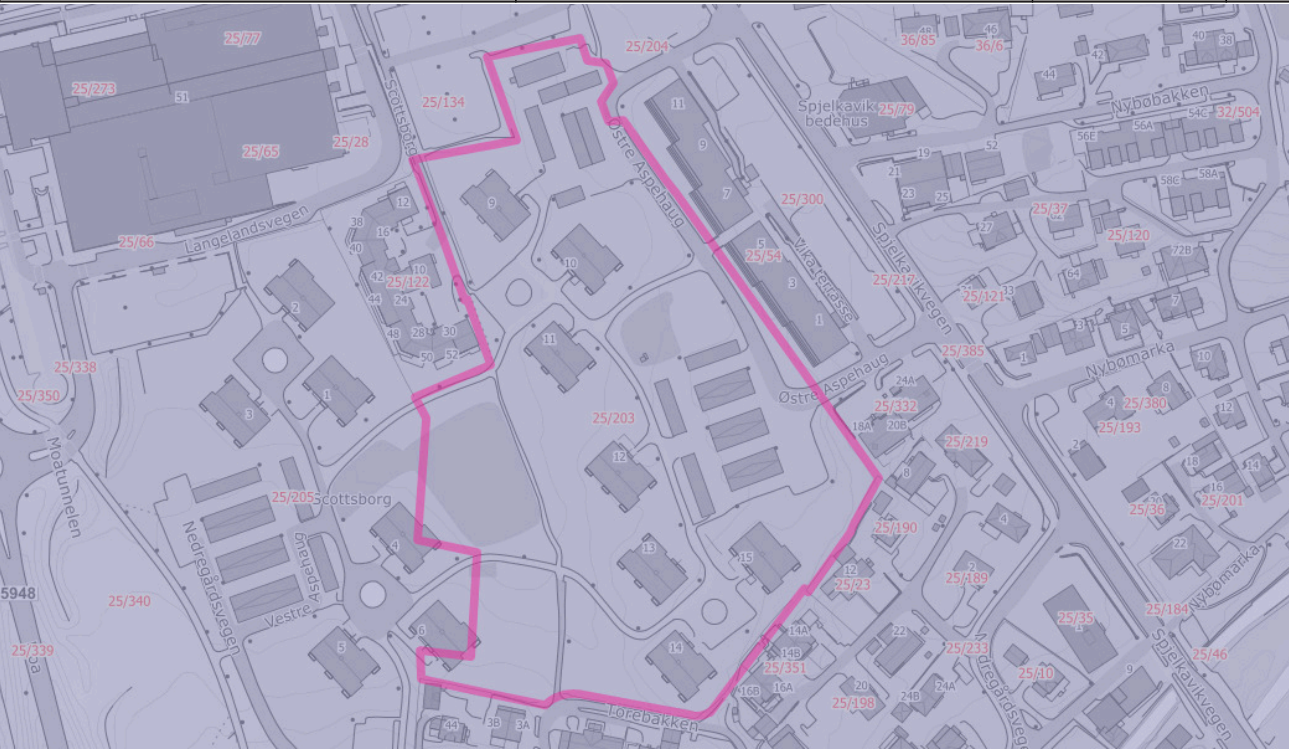
Nedbørfelt

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

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

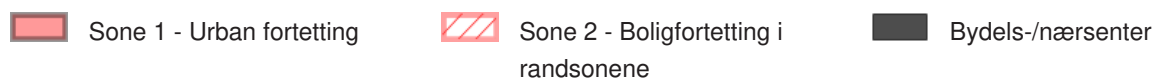
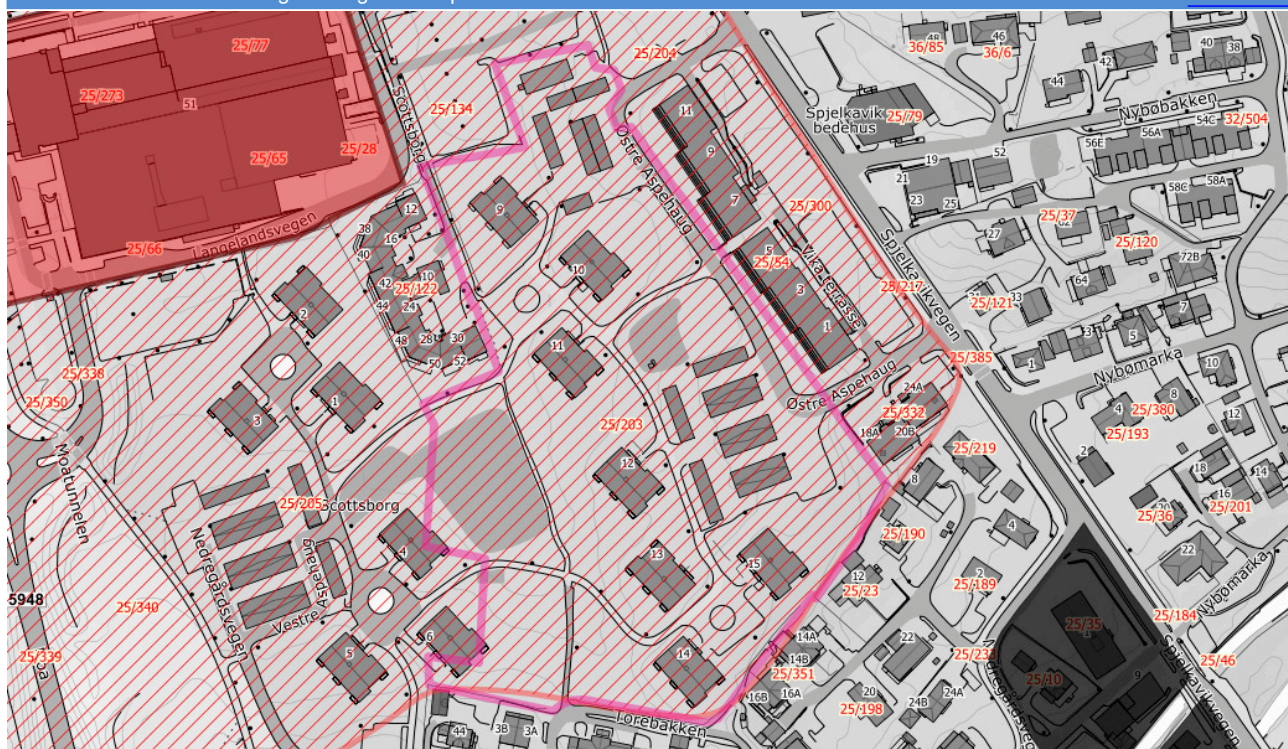
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		33078.27m ²

Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap



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

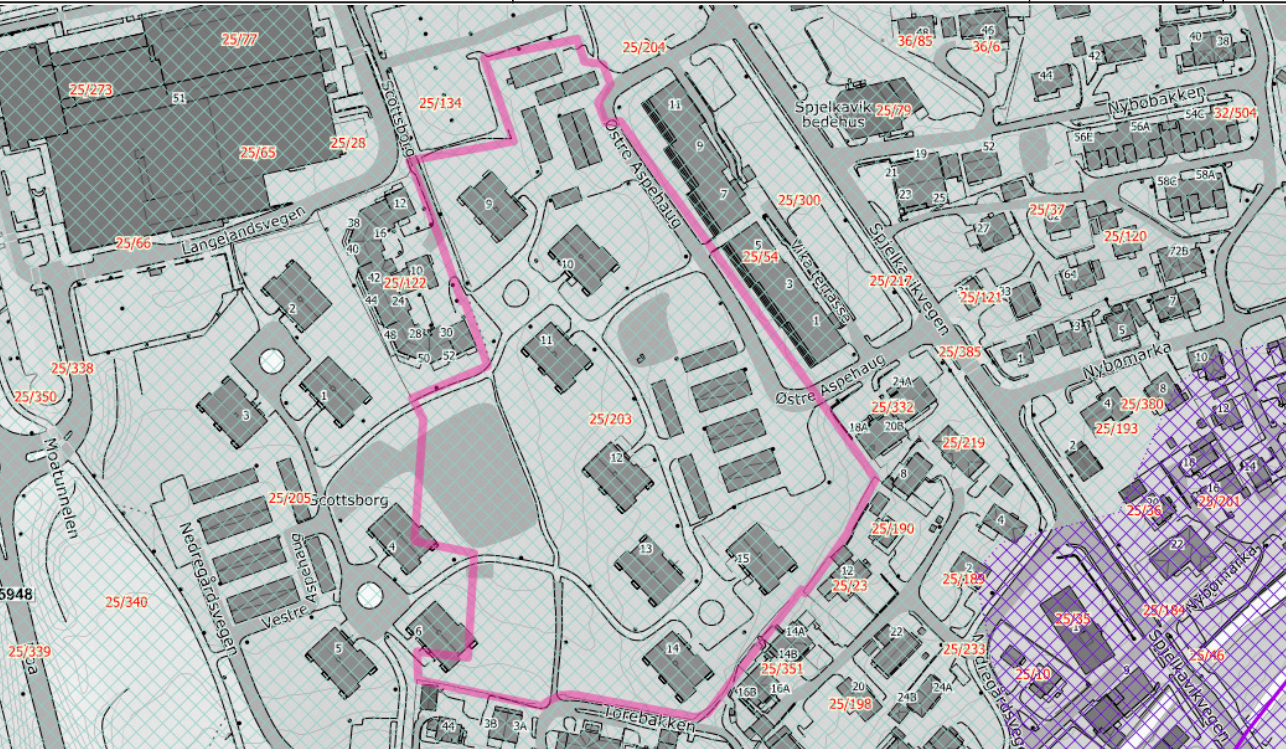
Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart

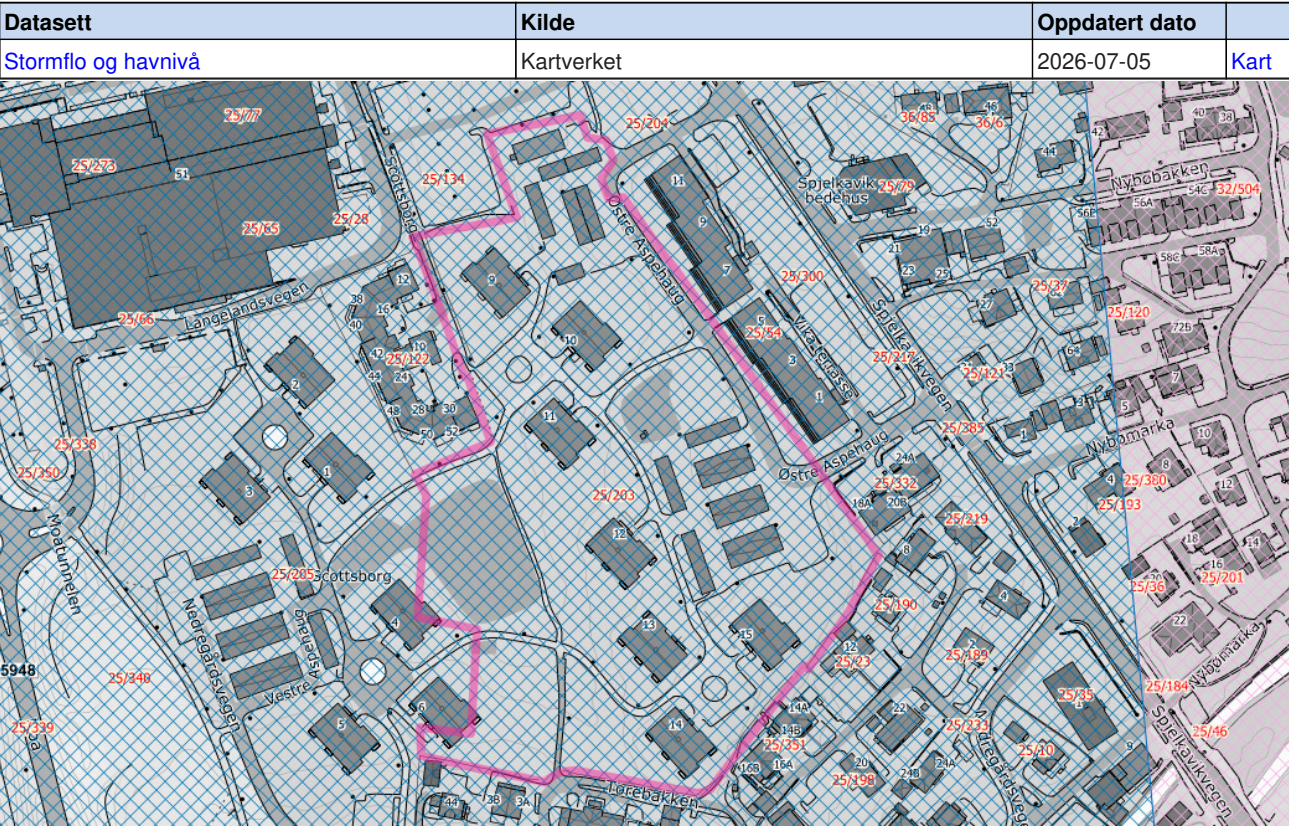


- Maksimal vannstandstigning 5-6 m
- Flom aktsomhetsområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

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

Tema uten treff:

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



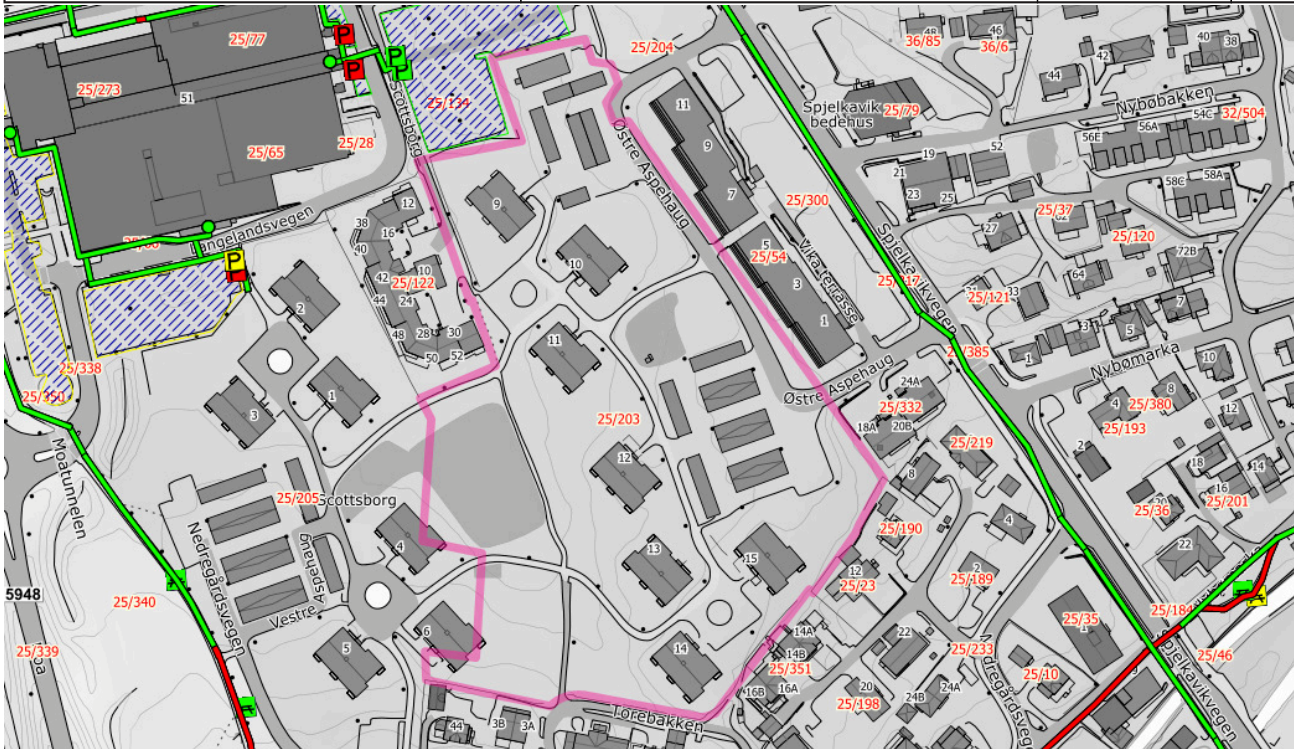
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		33078.27m ²

Tema uten treff:

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

Tilgjengelighet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tilgjengelighet	Kartverket	2026-08-02	Kart



- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol |  | Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol |  | Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol |
|  | Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol |  | Vei - Tilgjengelig for rullestol |  | Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol |
|  | Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol |  | Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol |  | Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol |
|  | Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol |  | Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol |  | Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol |
|  | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede |  | Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede |  | Vei - Tilgjengelig for synshemmede |
|  | Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede |  | Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede |  | Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol |
|  | Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol |  | Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol |  | Turvei - Tilgjengelig for synshemmede |
|  | Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede |  | Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol |  | Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol |

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

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig	Handicap parkering tettsted - Delvis

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

Toalett - Ikke tilgjengelig for
synshemmede

Turvei - Delvis tilgjengelig for
synshemmede

Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol

Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol

Toalett - Ikke vurdert for synshemmede

Turvei - Tilgjengelig for synshemmede

Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Turvei - Ikke vurdert for synshemmede

Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol

Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	25	203	0	0	1	33078.27m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	10	1769.76m ²
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	9	2844.39m ²

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	24179.18m ²
Friområde	Nåværende	8150.46m ²
Andre typer bebyggelse og anlegg	Nåværende	731.30m ²
Sentrumsformål	Nåværende	17.33m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504225A	Endring for BS 1 og BS 2, samt flytting av veg 3	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	1066.91m ²
1504397	Spjelkavik BK 1, reg.endr. for en del av område F 1 (fellesareal) til konsentrert boligomr	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	417.81m ²
1504225	Spjelkavikplanen, reg.plan for område BK 1, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	30651.32m ²
1504417	Spjelkavik - BK 1, endring m/best. vedr. gnr. 25/ bnr.54 og 14	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	26.54m ²
2019013734	Moa - områdeplan	Områderegulering	Planlegging igangsatt	17.75m ²
1504264	Spjelkavikplanen, reg.plan for område B 3 - Spjelkavik sentrum, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	59.60m ²
2023007228	Nordre Aspehaug- Moa - gbnr. 25/123	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	856.09m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	1360.13m ²
Blokkbebyggelse	13302.07m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	439.26m ²
Bolig/Forretning/Kontor	635.48m ²
Felles parkeringsplass	6002.03m ²
Kjørevei	718.10m ²
Felles grøntareal	4728.40m ²
Gatetun	2265.67m ²
Frittliggende småhusbebyggelse	47.60m ²
Anlegg for lek	1.02m ²
Offentlig bygg - institusjon	2722.38m ²
Lekeplass	301.48m ²
Parkering	525.25m ²

Gangveg/gangareal/gågate	0.00m ²
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	0.00m ²
Kjøreveg	24.94m ²
Annen veggrunn - grøntareal	4.42m ²

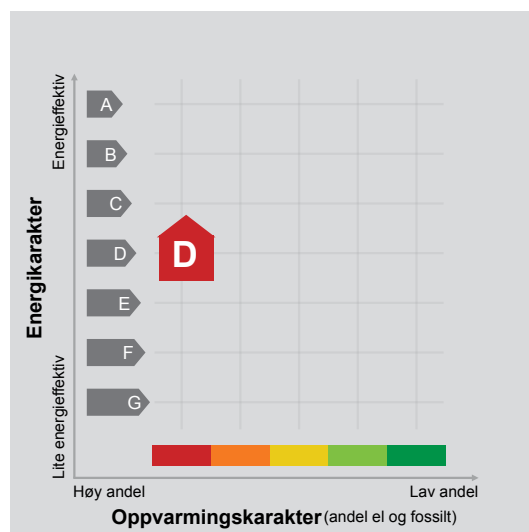
Datasett uten treff/status ukjent (59)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låsettingsplasser	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Inngrepsfri natur i Norge
Markagrensen	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	6010
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	179026376
Merkenummer	Energiattest-2025-208286
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

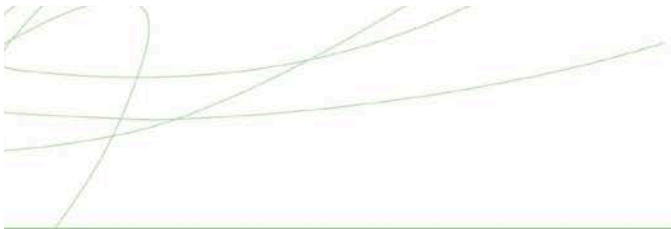
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

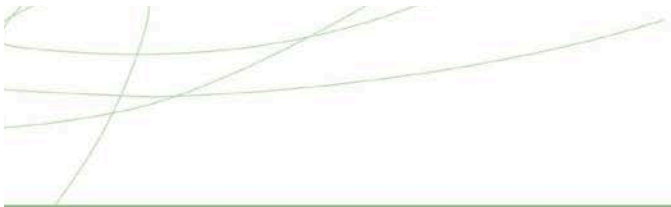
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1981

Bygningsmateriale:

BRA: 49

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Østre Aspehaug 14	179026376	H0203	0	0	39
Østre Aspehaug 12	179026392	H0203	0	0	66
Østre Aspehaug 11	179009382	H0203	0	0	44
Østre Aspehaug 11	179009382	H0303	0	0	14
Østre Aspehaug 12	179026392	H0303	0	0	82
Østre Aspehaug 14	179026376	H0303	0	0	7

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	18 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	49 m ²
Totalt BRA	49 m ²
Oppvarmet luftvolum	118 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	232,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	70,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	139,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 636 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 713 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	126,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 221 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 636 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 636 kWh/år

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

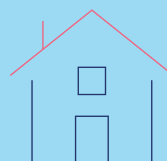
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0165/26

Adresse: Østre Aspehaug 12, 6010 ÅLESUND, gnr. 25, bnr.
203, andelsnr. 66 i Borettslaget Aspehaugen AL
med orgnr. 954004023 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 476 07 840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/