

[www.obos.no/asetunet](http://www.obos.no/asetunet)

På Åsetunet kan du velge mellom romslige og moderne rekkehus, med eller uten hybel for utleie. Rekkehusene har fantastisk utsikt over fjord og fjell, både fra stua og fra verandaen eller takterrassen. Med skogstiene på åsen bak og fjordstien langs fjorden, har du idylliske turmuligheter rett i nærheten. I gangavstand ligger sykehuset og Åsetorget, og det er kort vei til Moa hvor du finner det meste du trenger.

Åsetunet

**Åsetunet**  
Første salgstrinn  
8 rekkehus



**Åsetunet**

Rekkehus



# Innhold

---

<b>Åsetunet</b>	Åsetunet	4
	Romsilge rekkehus	10
	En ekstra inntekt?	15

---

<b>Område</b>	Velkommen til Åse	18
	Utomhusplan	20

---

<b>Rekkehusene</b>	Moderne kjøkken i eksklusiv kvalitet	28
	Plantegninger	32
	Romskjerma	46
	Leveransebeskrivelse	50
	Salgsoppgave	54

---

<b>Før du kjøper</b>	Vibbo	62
	Generell informasjon	64

---

Åsetunet  
Fantastisk fjordutsikt på Åse,  
nært Moa og gangavstand til  
sykehuset og Åsetorget



Åsetunet vil bestå av 6 boligblokker med tilsammen 65 leiligheter, og 8 rekkehus med mulighet for utleie. Her er utsikt over Åsefjorden, Storfjorden og Hjørundfjorden - og ikke minst Sunnmørsalpene! Første salgstrinn – som er rekkehusene – lanseres ila november 2025.



#### Grønne omgivelser

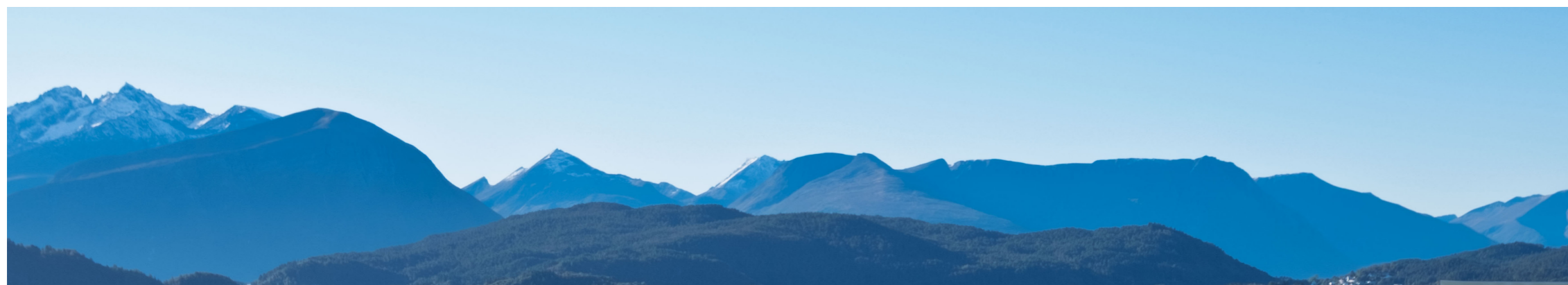
Fra Åsetunet er det kort vei ned til fjordstien og Geileberga. På fjordstien kan du gå eller sykle fra Åse til Bogneset, og en passerer bl.a. Geileberga som er en yndet badeplass.

Rett bak Åsetunet ligger Kyrkjehaugen med utsyn i alle himmelretninger. Herfra strekker skogsstiene seg østover til Åsemulen og vestover mot Lerstadvannet og videre helt ut til Ratvika.



# På Åsetunet kan du velge blant topp moderne boliger i ulike størrelser

Leilighetene spenner fra 40 til 140 kvadratmeter og ligger i seks forskjellige blokker, med heis og parkering i under- etasjen. Her bor du med enten balkong eller terrasse, rundt et rolig bilfritt tun med flotte fellesområder. Leilighetene kommer til salgs på nyåret 2026!



# Romslige rekkehus med mulighet for utleie

Flere av rekkehusene kommer også med en egen utleiedel som kan by på gode ekstraintekter. Åse er et ettertraktet nabolag for mange hybelboere – blant annet for ansatte på Ålesund sjukehus.

## Innholdsrike rekkehus

Rekkehusene er i tre forskjellige størrelser. Ett på 121 kvm over to etasjer, ett på 166 kvm og fem på 170 kvm over tre etasjer.

Flere av rekkehusene er planlagt med utleiedel. Om du ønsker å endre til utleiedel i et av de andre store rekkehusene, så kan dette gjøres mot en merkostnad.

Det minste rekkehuset har 3 soverom hvor hovedsoverommet har egen wic. De største rekkehusene har 4 soverom. I de med hybel er ene soverommet gjort om til stue/kjøkken.

Alle rekkehusene har egen garasje og mulighet for biloppstilling på privat plass ved garasjen.

Rekkehusene får felles avfallsløsning med blokkene. Dette blir nedgravde avfallscontainere over veien på tomten til blokkene.

Det vestligste rekkehuset er allerede solgt.



**Uteplass**

Alle har veranda på hovedetasje og markterrasse i underetasje. De over tre etasjer har takterrasse med utgang fra loftstue.

På sørsiden har alle rekkehusene en privat hage. Her er det trapp ned til felles gangsti som også er adkomst for de med utleiedel.

**Et attraktivt område i utvikling**

Åsetunet er den siste planlagte utbyggelsen i det populære boligområdet på Åse.

Med Lerstadtunellen som er under bygging, forventes det at trafikken på Borgundveien vil reduseres betydelig. Gang og sykkelvei på strekningen ferdigstilles nå, og i sum vil dette føre til mindre støy og tryggere ferdsel til lang veien.

Hjemme har du flere turmuligheter kort fra døra. I tillegg til fjordstien og skogsstiene langs åstoppen, er det fint å spasere gjennom boligområdene på Åse.

Velkommen til Åsetunet!

Visste du at en bolig med utleiedel kan gi deg

## En ekstra inntekt?

Det er selvfølgelig også fullt mulig å bruke utleiedelen som en egen del av boligen – skulle du på et senere tidspunkt trenger litt mer plass selv.

Rekkehusene på Åsetunet er romslige og har praktiske planløsninger – noe som gjør at de passer for de fleste.

3 av rekkehusene selges med utleiedel, noe som åpner for *enda* flere muligheter. De 3 andre store rekkehusene kan også tilpasses med utleiedel, mot et pristillegg. Åsetunet ligger nemlig i et område som tradisjonelt er attraktivt for hybelboere – blant annet for studenter i praksis på Ålesund sjukehuset, som ligger rett i nærheten.

En slik hybel kan være en smart måte å finansiere boligkjøpet ditt på.

### Skattefri inntekt – mer til overs

Når utleiedelen ligger i samme bolig som du selv bor i, kan en hybel hjelpe deg med å nedbetale lånet ditt raskere eller gi deg en romsligere økonomi i hverdagen – helt skattefritt.

Ofte kan også banken innvilge et høyere boliglån, fordi utleiedelen vil styrke betjeningsevnen din. Ekstrainntekten kan dermed åpne for at du kan kjøpe en større bolig enn du i utgangspunktet kanskje har budsjett til.

### Slik kan regnestykket se ut:

Hvis du leier du ut hybel for 10.000 kroner i måneden, og vi legger til grunn at hybelen kan stå ledig, eller du som utleier opplever manglende betaling i 2 måneder i løpet av et år, får du totalt 100.000 kroner i skattefrie leieinntekter i løpet av 12 måneder (10.000 kroner i måneden x 10 måneder).

Med en ekstra årlig leieinntekt på 100.000 kroner kan du øke lånet på boligen din med totalt 500.000 kroner (5 x 100.000 kr = 500.000 kr mer i lån), med hensyn til maksimal gjeldsgrad.














Et ekstra lån på 500.000 kroner koster 2 695 kroner i måneden, inkludert avdrag. Det vil si at du sitter igjen med 7305 kroner i skattefrie leieinntekter på hybelen du leier ut når renter og avdrag er betalt.

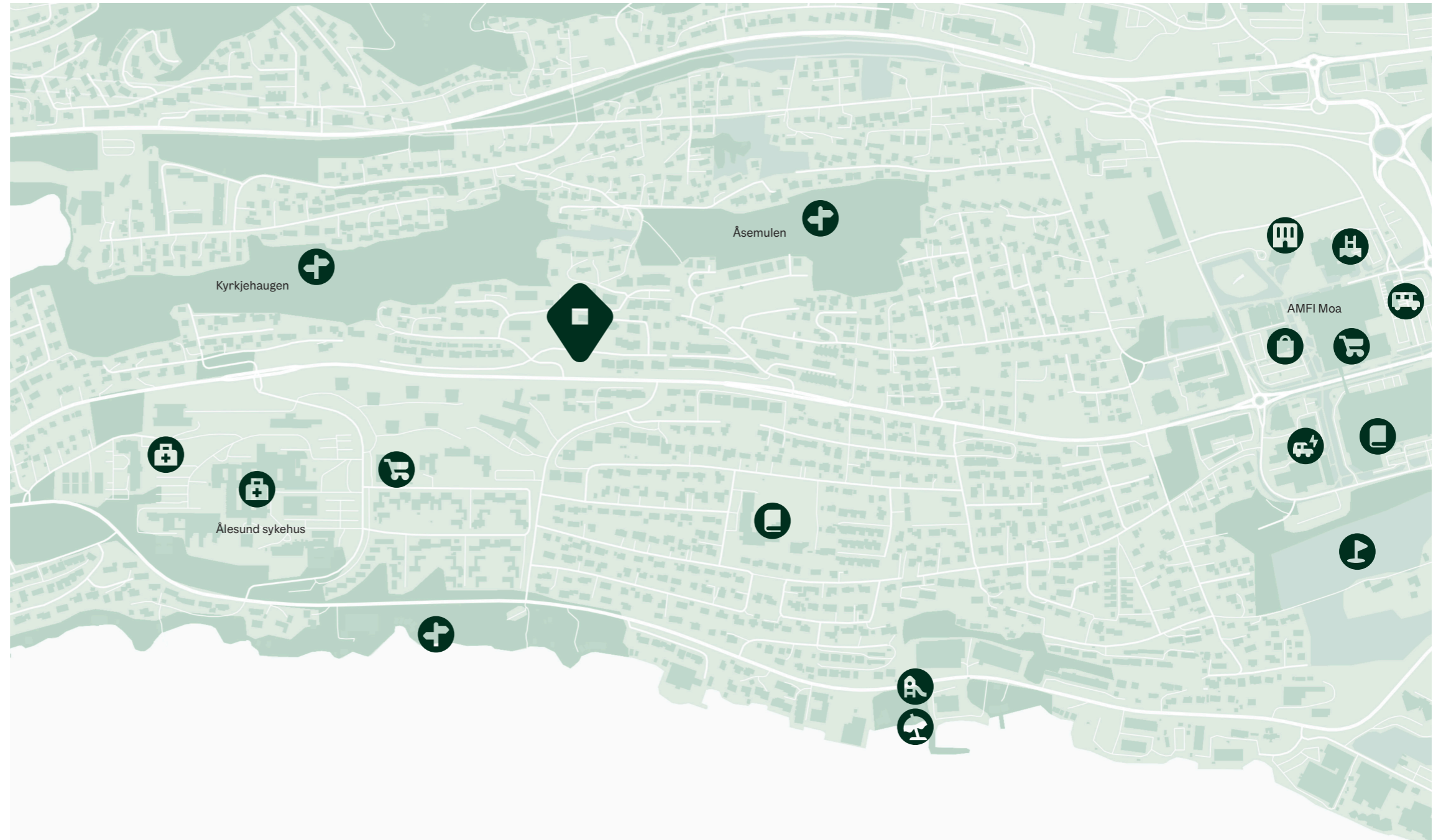
*Priseksempel: Med OBOS Nyboliglån: nom. rente 4,92 % lån 500.000 kr. over 30 år. Kost 2695 i mnd. Ink. avdrag. Totalt over 30 år: 970.097 kroner. 5,08 % eff. rente (per november 2025)*



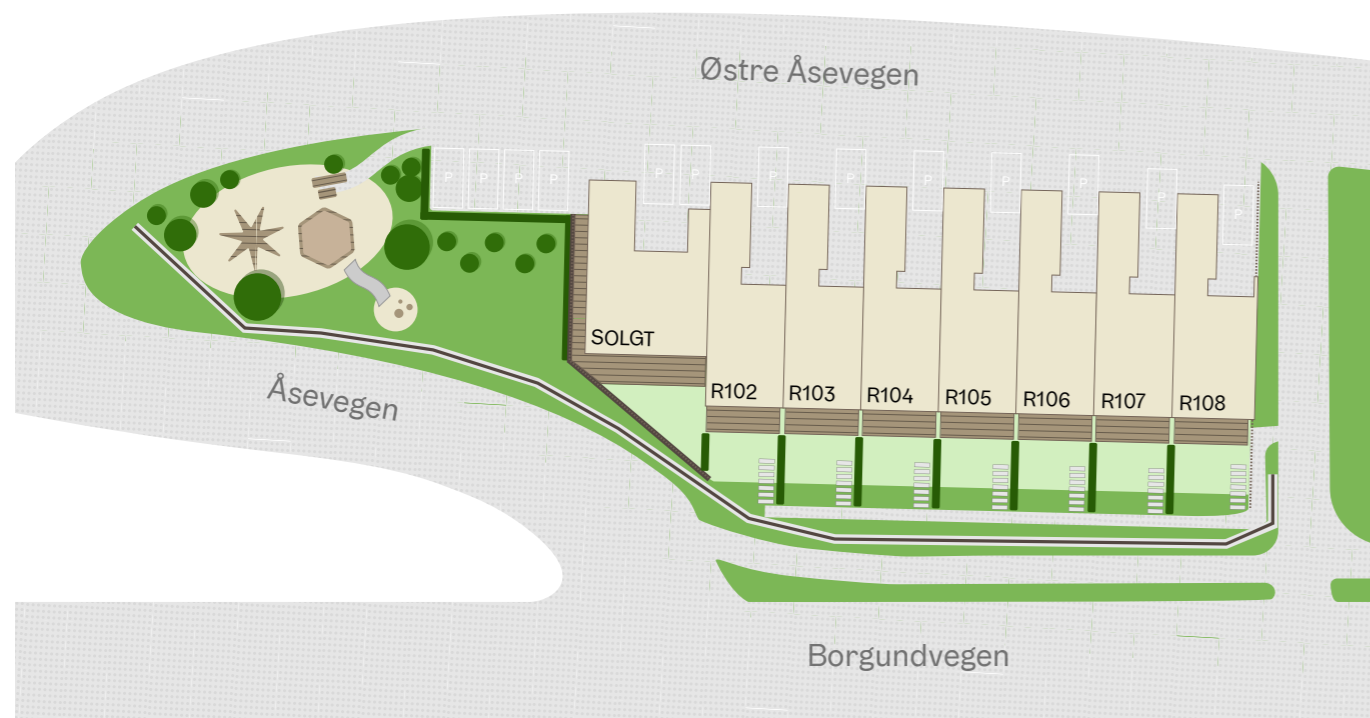
# Velkommen til Åse

I området rundt Åsetunet finner du både Åse skole, Lerstad skole og flere idrettsplasser, som kunstgressbaner og skatepark. En kort spasertur hjemmefra har du også den populære Borgundfjordstien, der du kan spasere i flott kystlandskap hele veien fra Furmyra til Bogneset – og snart også hele veien inn til Ålesund sentrum.

-  Svømmehall
-  Bibliotek/Skole
-  Barnehage
-  Helsetjenester
-  Kafé
-  Handel
-  Dagligvare
-  Bensinstasjon/Ladepunkt
-  Strand
-  Kirke
-  Trafikkterminal
-  Turområde
-  Golsenter



# Utomhusplan Rekkehus



## Lekeplass

Rekkehusene får felles lekeplass mot vest. Her kommer det lekeapparater, benk med bord og hyggelig beplantning. Det bygges gjerde med port mot veien. Når blokkene bygges kommer det større offentlig lekeplass over veien for rekkehusene.





# Rekkehusene



#### Soverom

Hovedsoverom i underetasje blir lyst og luftig med avsatt plass til garderobe og walk in closet. Det er adkomst ut til markterrasse fra soverommet. I rekkehus med utleiedel er dette rommet stuen i hybelen.





#### Bad

Badet får lyse fliser med vegghengt toalett og glassdører i dusjen. Innredningen leveres som vist på illustrasjonen, med to høyskap og en 80 cm servant med skuffer under. Over vasken monteres speil med integrert belysning.



#### Utsikt

Fra loftstuen vil en ha panoramautsikt over Sunnmørsalpene. Takterrassen er på 18m<sup>2</sup> og inviterer til mange hyggelige stunder. Det er tilrettelagt for tv her oppe dersom en ønsker seg tv fri sone i hovedetasjen.

# Moderne kjøkken i eksklusiv kvalitet



## Kvalitetskjøkken fra HTH er en god begynnelse på ethvert måltid

Kjøkkenmodellen som er valgt i Åsetunet heter Focus. Dette er et moderne kjøkken med mange muligheter som kan skreddersys for å passe din livsstil, dine behov og din smak.

Focus kjennetegnes av høy kvalitet og leveres i et bredt utvalg av elegante malingsfarger. Det rene, enkle dørdesignet gir et tidløst uttrykk og fremhever den personlige stilen i hjemmet. Du velger selv farge på dørene og kan kombinere med en benkeplate som passer din stil.

Kjøkkenet produseres med 19 mm lakkerte dører, belagt med slitesterk lakk i en av mange flotte farger. De lett avfasede kantene gir et moderne, mykt preg, og overflaten er enkel å holde ren, uten behov for ekstra vedlikehold.

### Fargevalg for Focus kjøkken fra HTH



Hvit

Støvgrå

Beige



Grå

Koksgrå

Leire



Midnattsblå

Mokka

Mosegrønn



# 4-roms 121 kvm

**Rekkehus:**  
R102

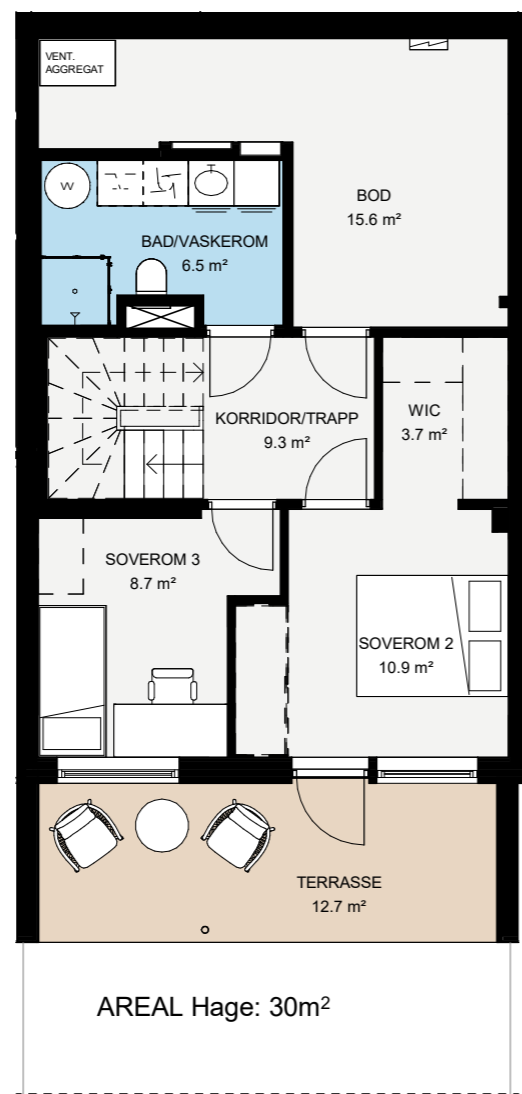
**BRA-i:**  
121 m<sup>2</sup>

**BRA-e:**  
20 m<sup>2</sup>

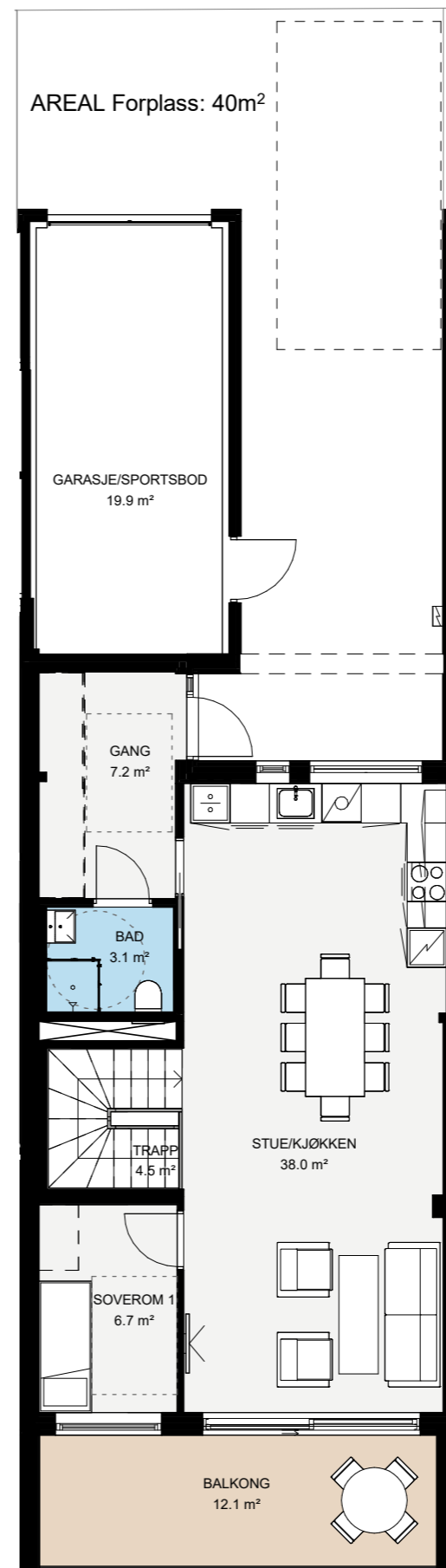
**Totalt BRA:**  
141 m<sup>2</sup>

**TBA:**  
12,9 m<sup>2</sup> +  
12,3 m<sup>2</sup>

Plan 0



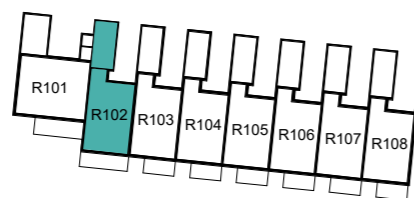
Plan 1



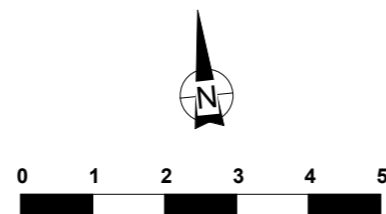
Fasade



Plan



Info



# 6-roms 170 kvm

**Rekkehus:**  
R103

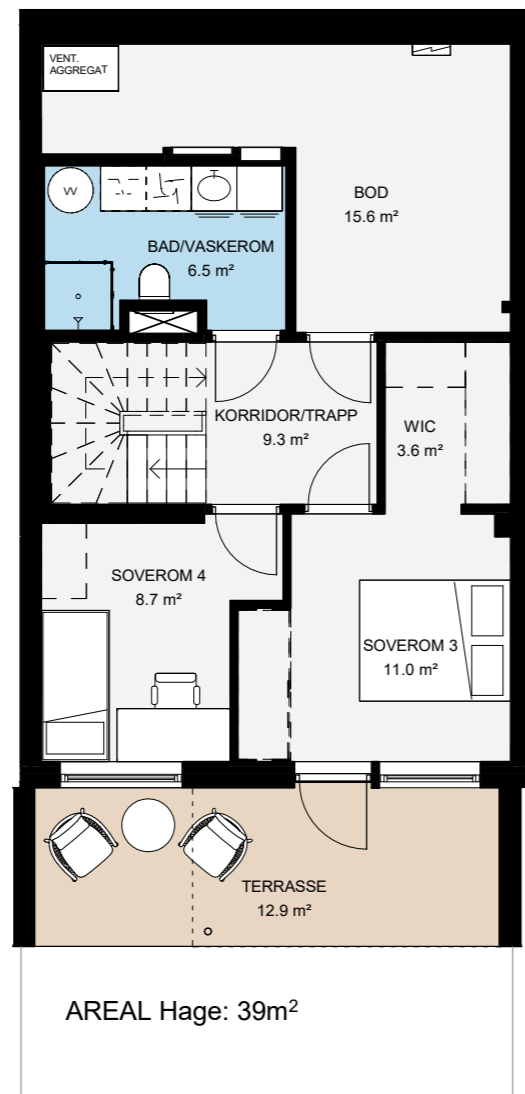
**BRA-i:**  
170 m<sup>2</sup>

**BRA-e:**  
20 m<sup>2</sup>

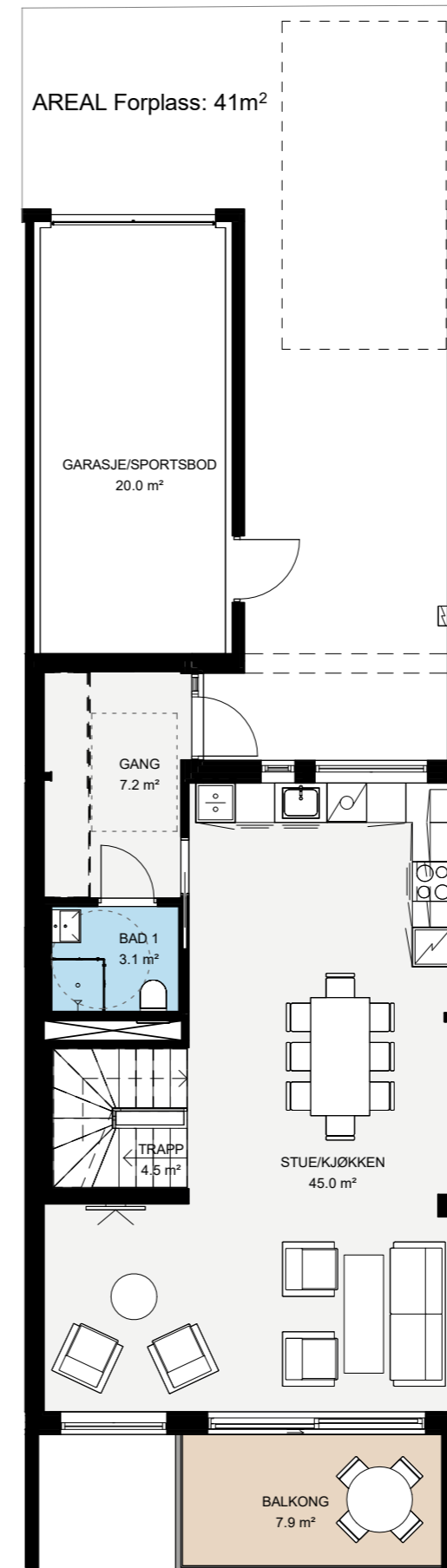
**Totalt BRA:**  
190 m<sup>2</sup>

**TBA:**  
13 m<sup>2</sup> +  
8 m<sup>2</sup> +  
18,6 m<sup>2</sup>

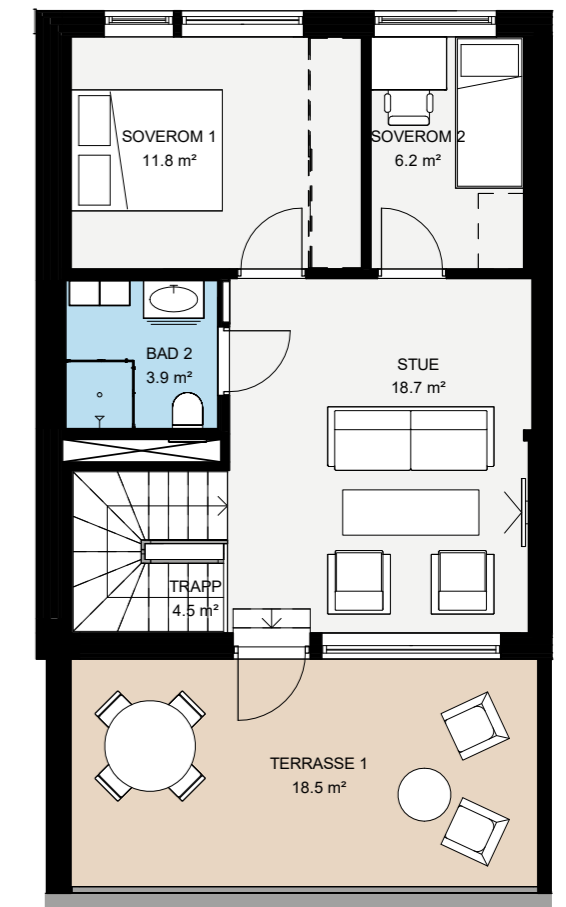
Plan 0



Plan 1



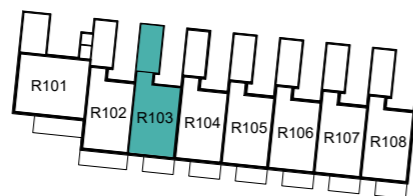
Plan 2



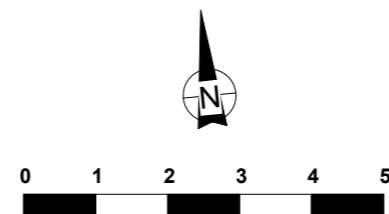
Fasade



Plan



Info



# 6-roms 170 kvm

**Rekkehus:**  
R104

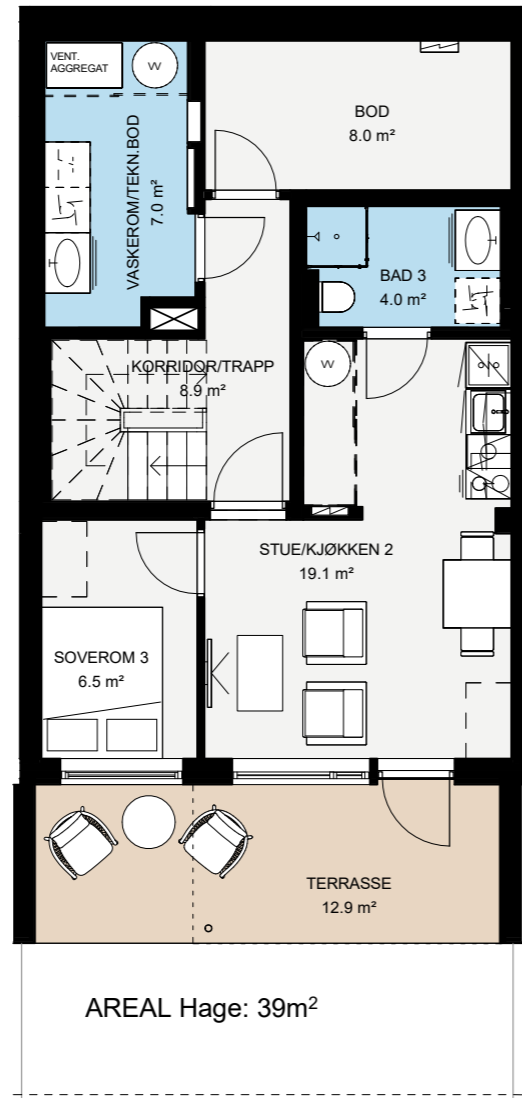
**BRA-i:**  
170 m<sup>2</sup>

**BRA-e:**  
20 m<sup>2</sup>

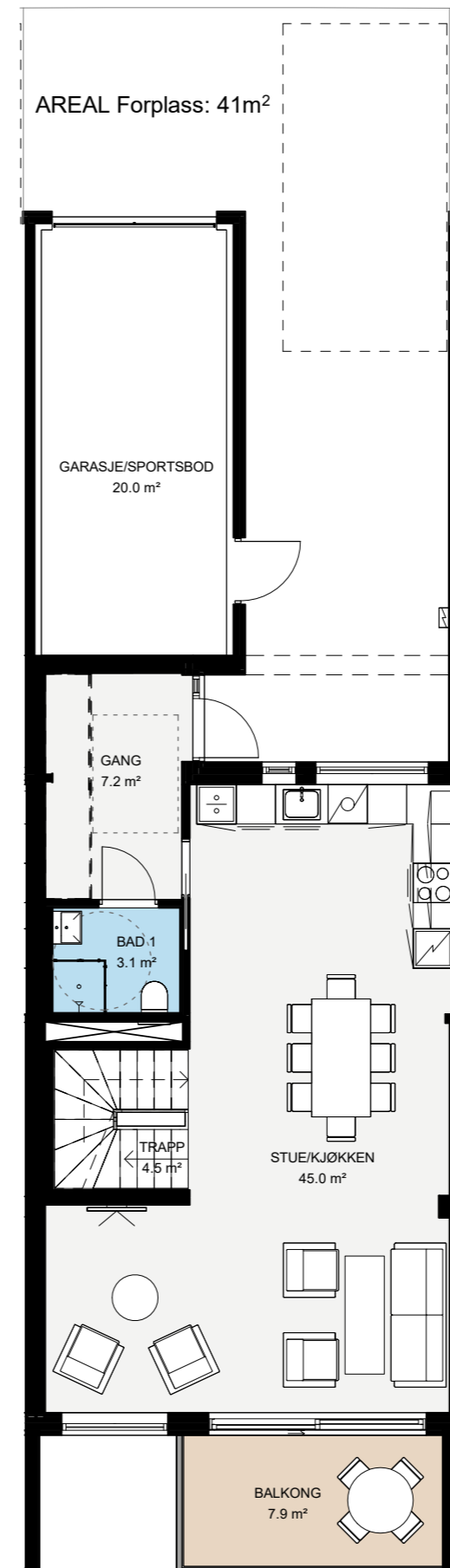
**Totalt BRA:**  
190 m<sup>2</sup>

**TBA:**  
13 m<sup>2</sup> +  
8 m<sup>2</sup> +  
18,6 m<sup>2</sup>

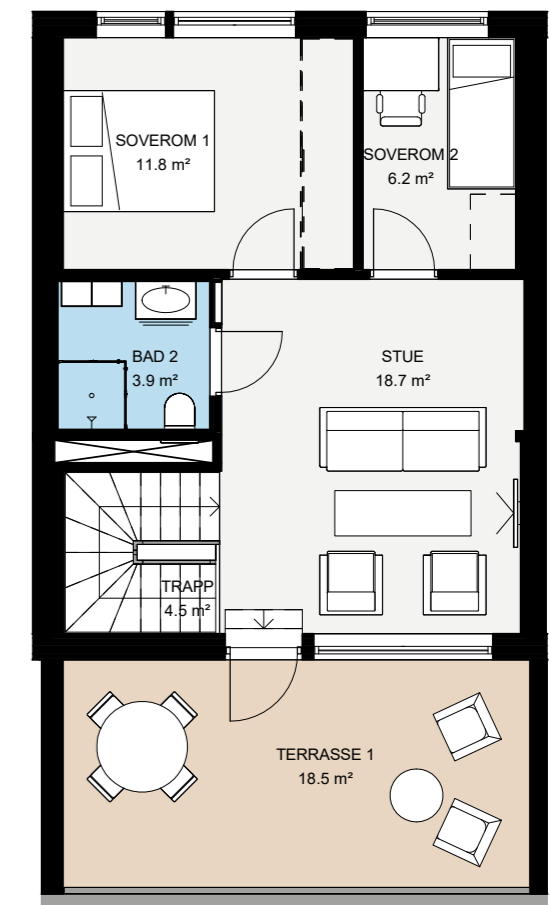
Plan 0



Plan 1



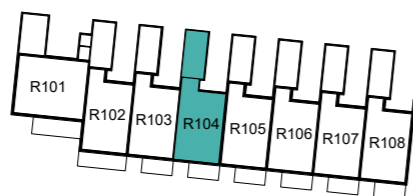
Plan 2



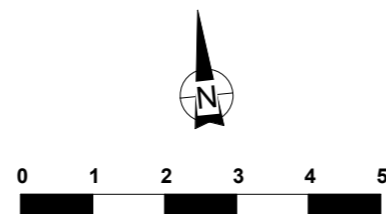
Fasade



Plan



Info



# 6-roms 170 kvm

**Rekkehus:**  
R105

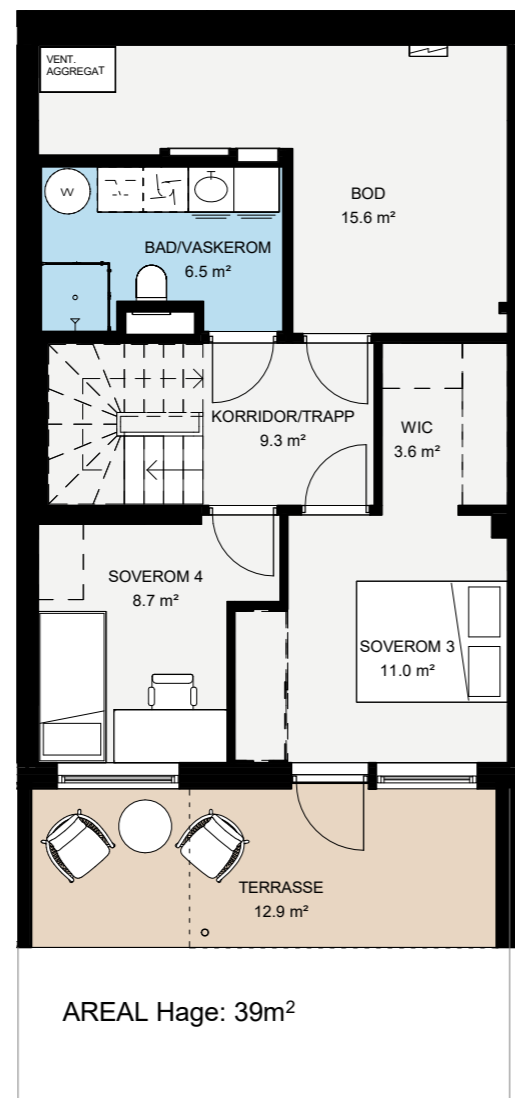
**BRA-i:**  
170 m<sup>2</sup>

**BRA-e:**  
20 m<sup>2</sup>

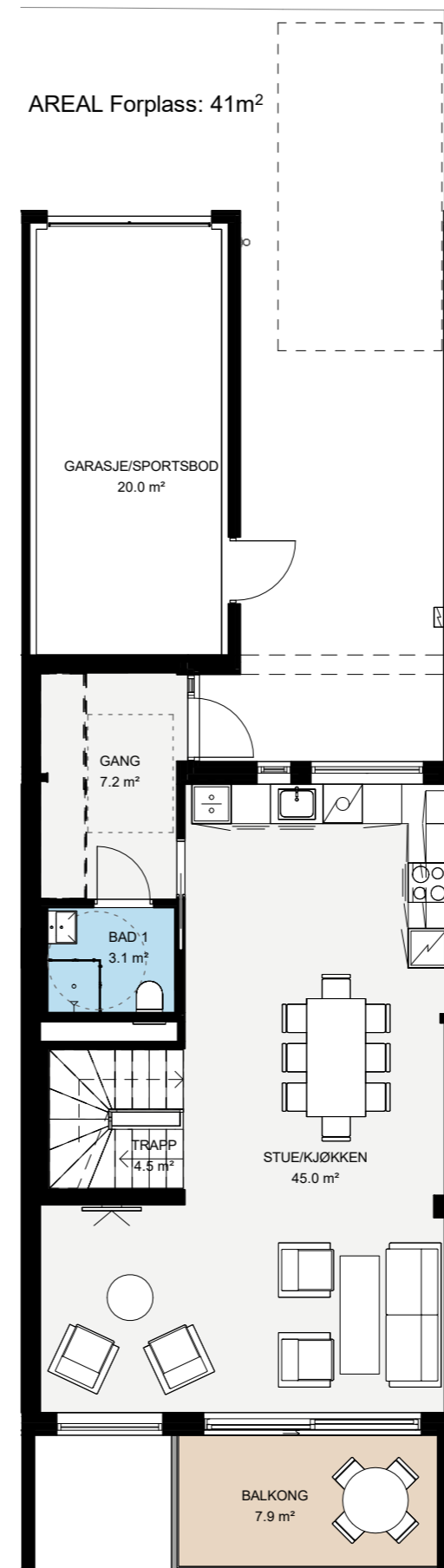
**Totalt BRA:**  
190 m<sup>2</sup>

**TBA:**  
13 m<sup>2</sup> +  
8 m<sup>2</sup> +  
18,6 m<sup>2</sup>

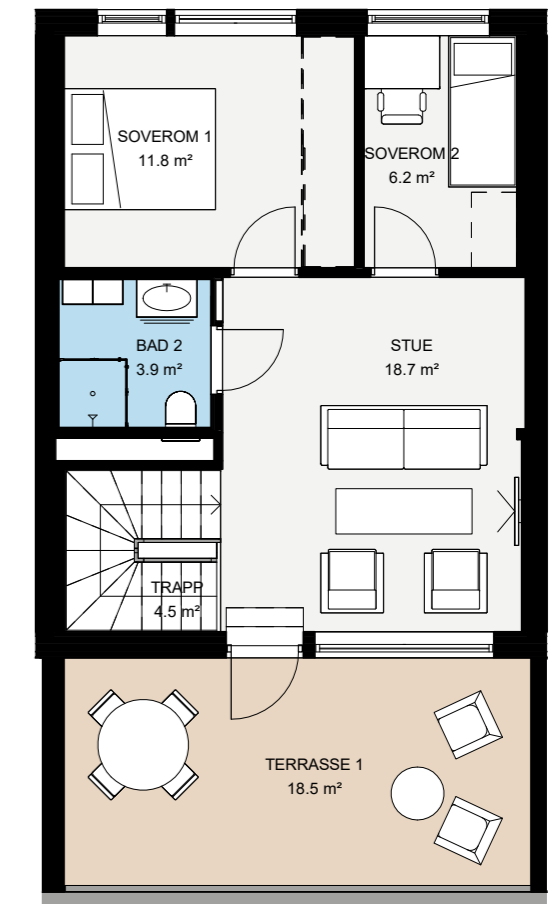
Plan 0



Plan 1



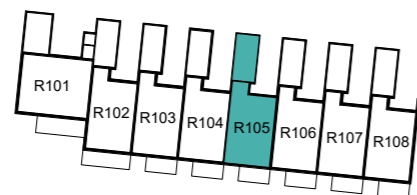
Plan 2



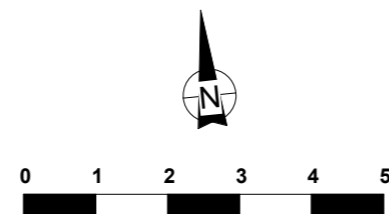
Fasade



Plan



Info



# 6-roms 170 kvm

**Rekkehus:**  
R106

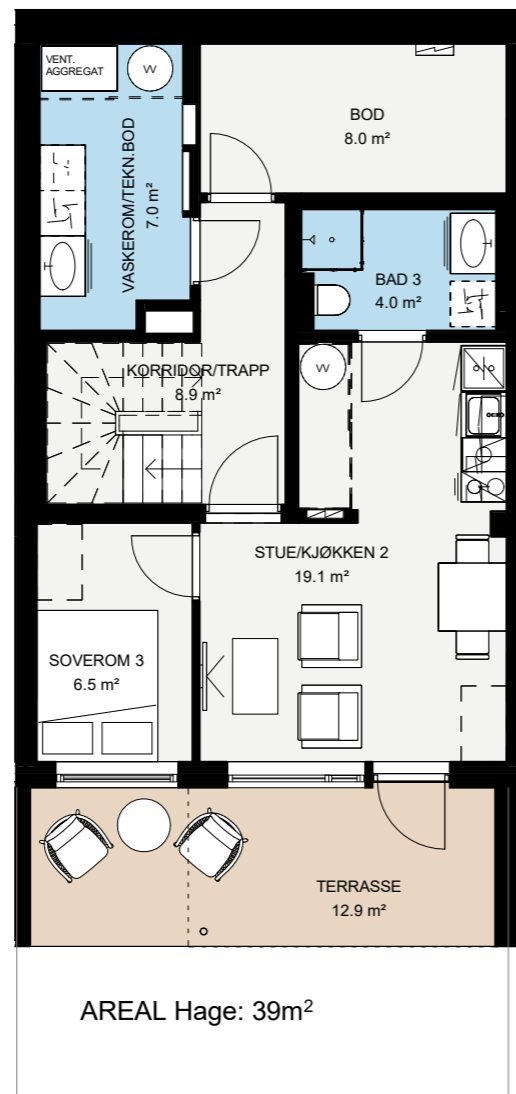
**BRA-i:**  
170 m<sup>2</sup>

**BRA-e:**  
20 m<sup>2</sup>

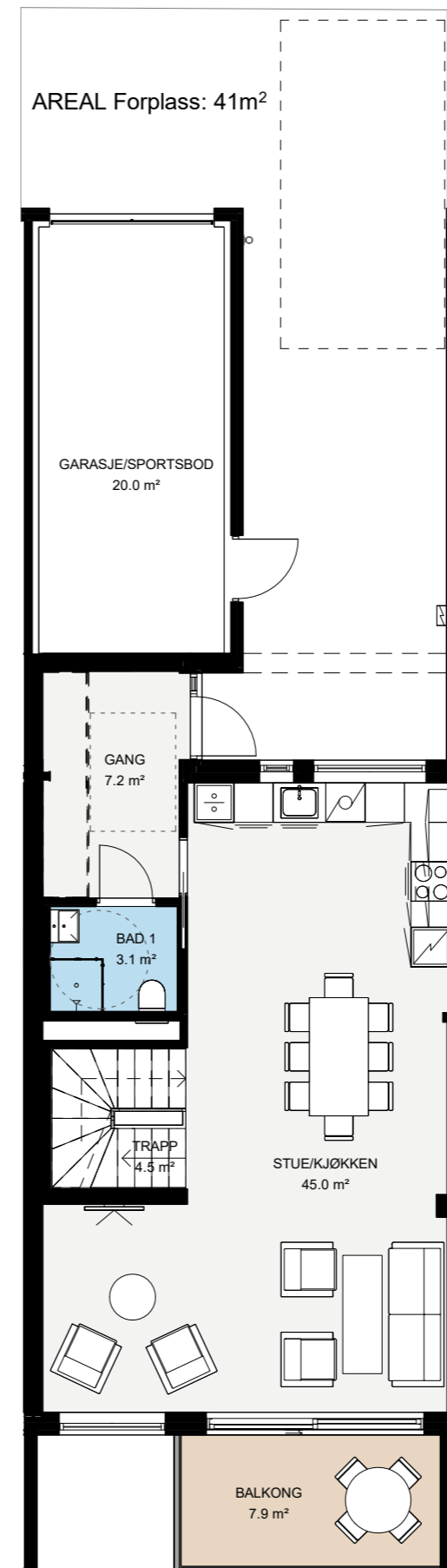
**Totalt BRA:**  
190 m<sup>2</sup>

**TBA:**  
13 m<sup>2</sup> +  
8 m<sup>2</sup> +  
18,6 m<sup>2</sup>

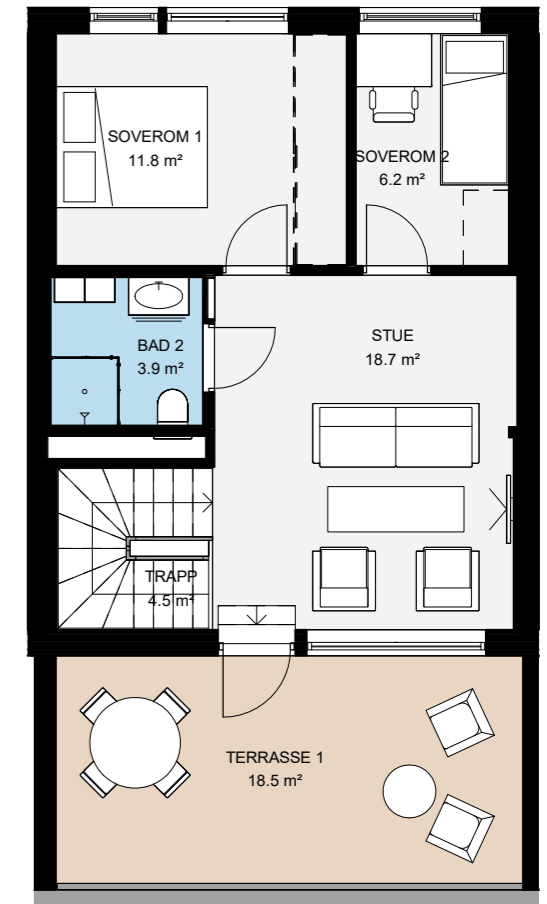
Plan 0



Plan 1



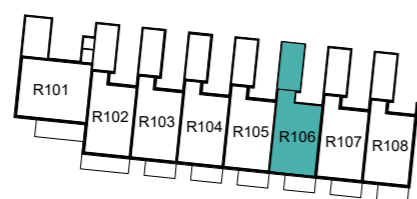
Plan 2



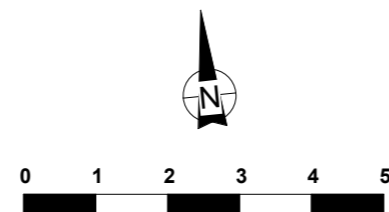
Fasade



Plan



Info



# 6-roms 170 kvm

**Rekkehus:**  
R107

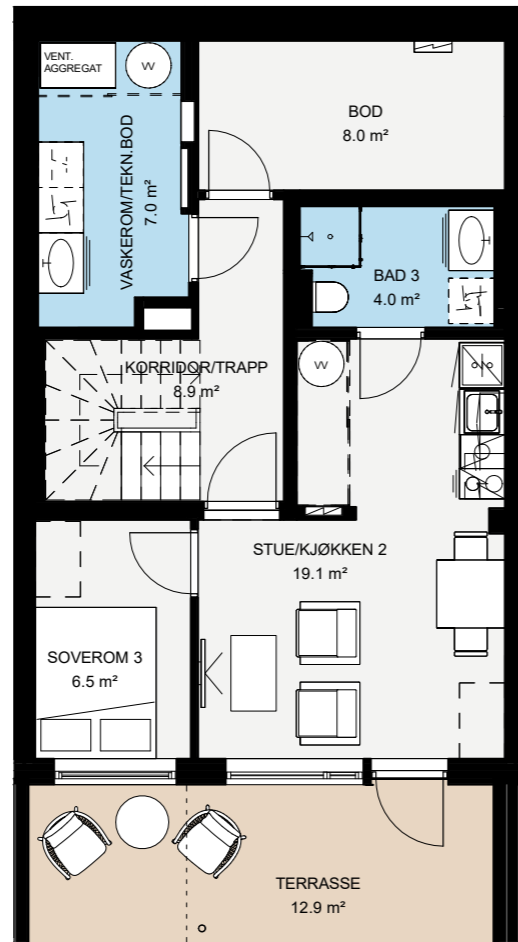
**BRA-i:**  
170 m<sup>2</sup>

**BRA-e:**  
20 m<sup>2</sup>

**Totalt BRA:**  
190 m<sup>2</sup>

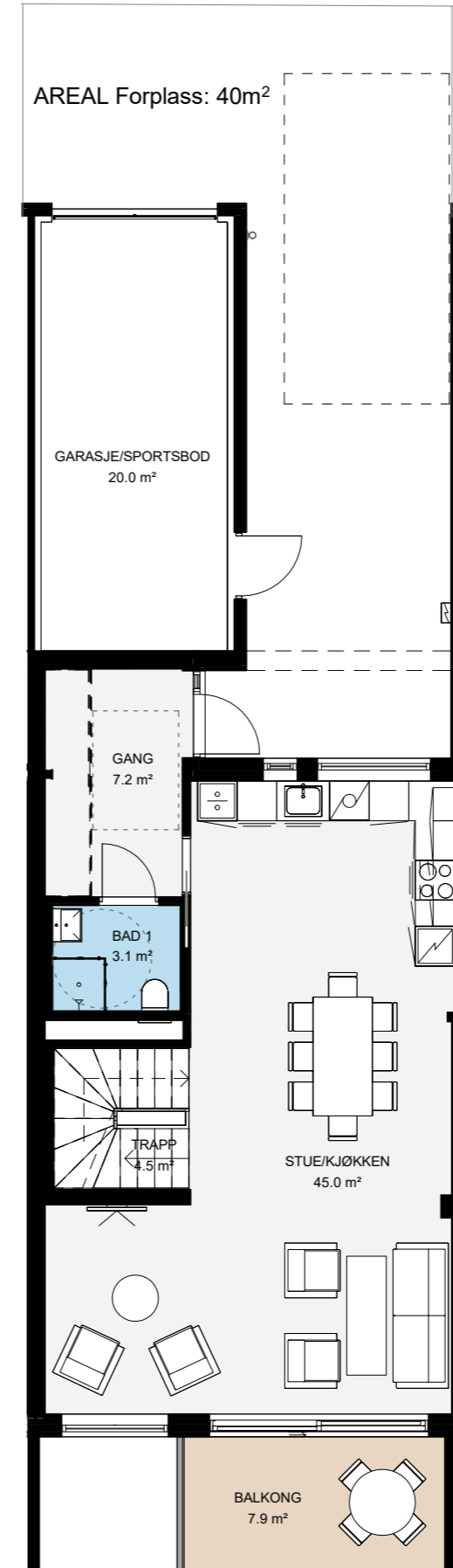
**TBA:**  
13 m<sup>2</sup> +  
8 m<sup>2</sup> +  
18,6 m<sup>2</sup>

Plan 0

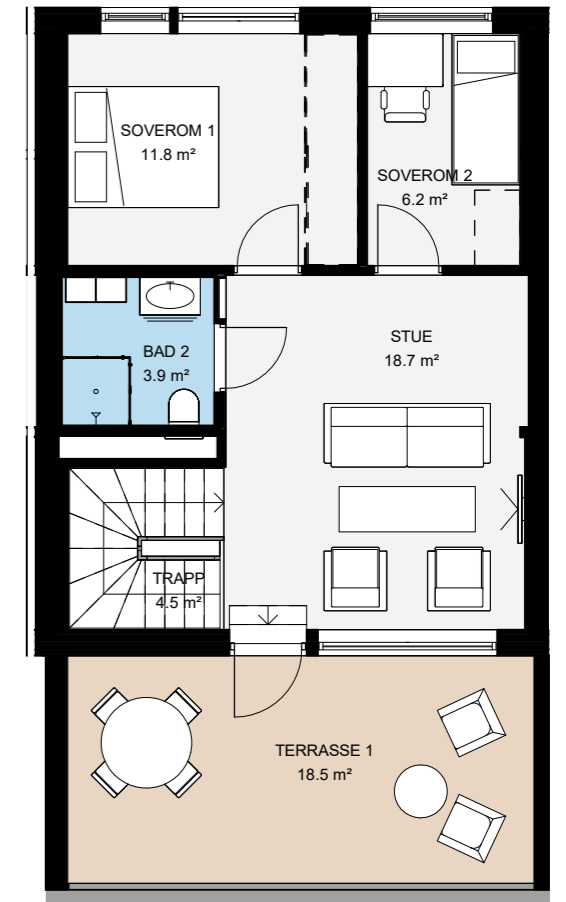


AREAL Hage: 39m<sup>2</sup>

Plan 1



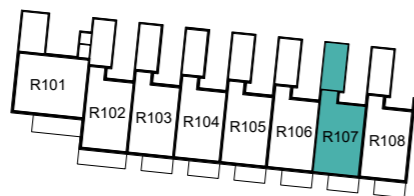
Plan 2



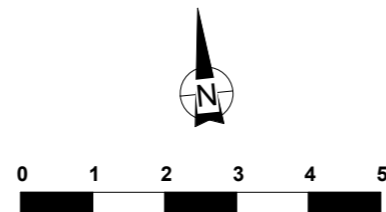
Fasade



Plan



Info



# 6-roms 166 kvm

**Rekkehus:**  
R108

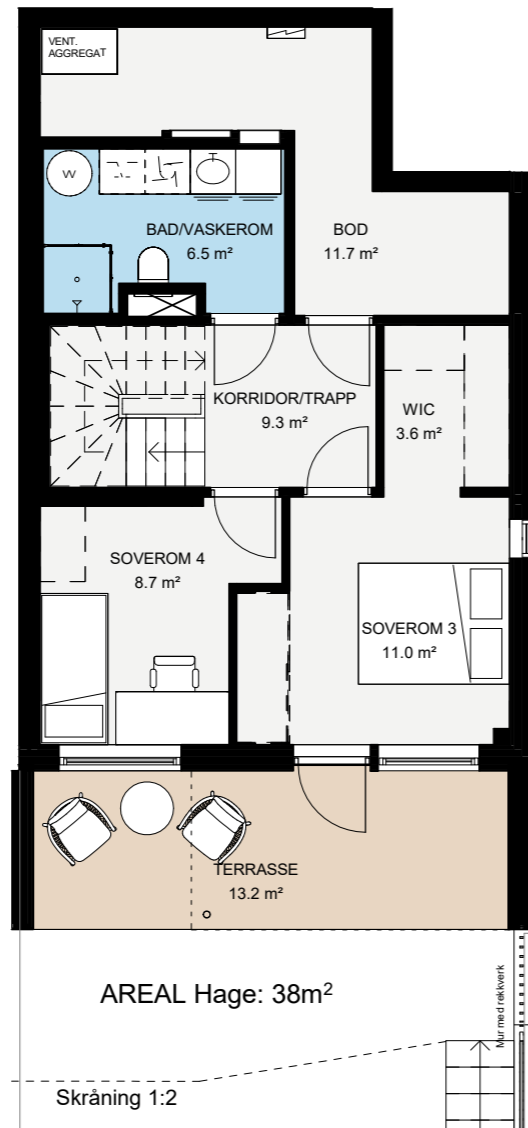
**BRA-i:**  
166 m<sup>2</sup>

**BRA-e:**  
20 m<sup>2</sup>

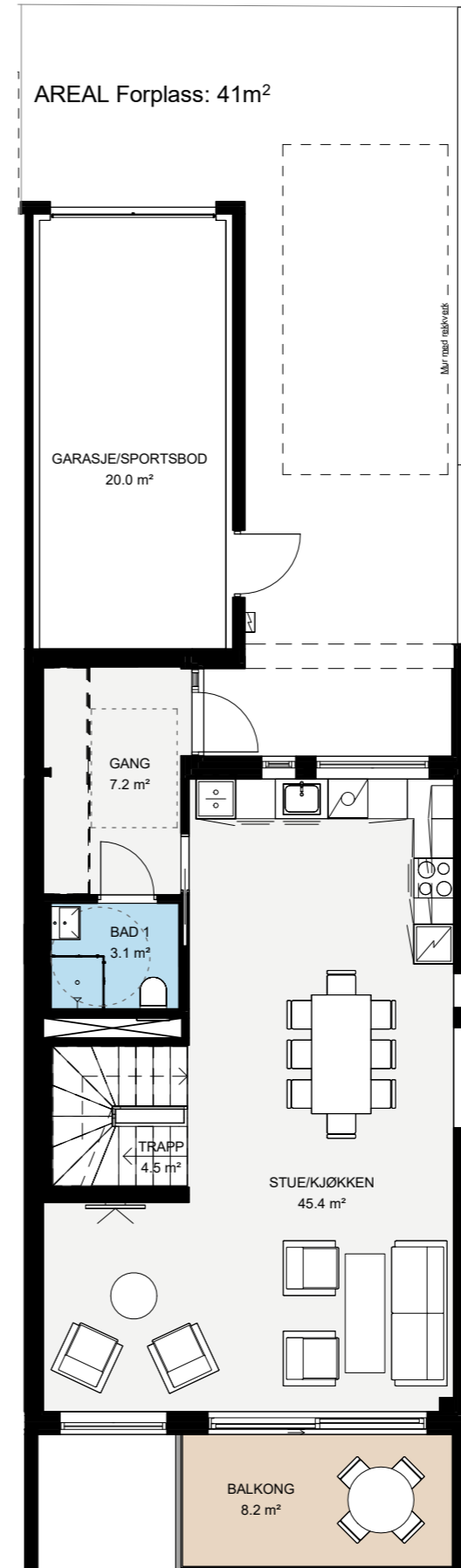
**Totalt BRA:**  
186 m<sup>2</sup>

**TBA:**  
13,3 m<sup>2</sup> +  
8,2 m<sup>2</sup> +  
18,1 m<sup>2</sup>

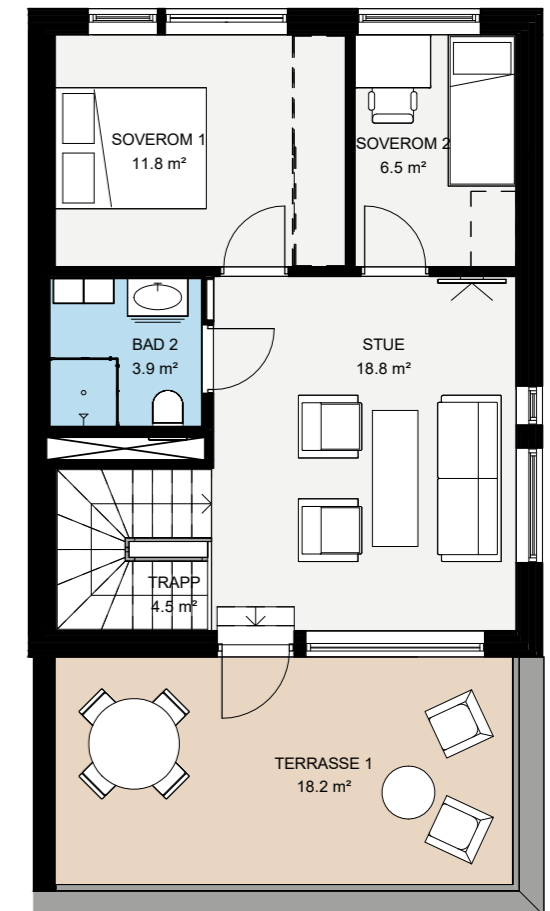
Plan 0



Plan 1



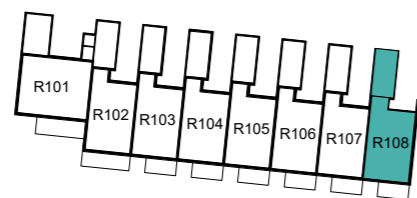
Plan 2



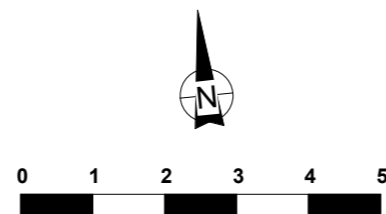
Fasade



Plan



Info



# Romskjema

## Entré

<b>Gulv</b> 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Gulvlister tilpasset parketten.	<b>Vegg</b> Malt gips Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	<b>Tak</b> Nedforet himling med sparklet og malte gipsplater.  Farge: Klassisk hvit	<b>Elektro</b> Stikkontakter iht NEK-400  Downlights, antall tilpasset rom. Bryter m/dimmer for lys.	<b>Annet</b> Det følger ikke med garderobeskap i leveransen
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

## Kjøkken

<b>Gulv</b> 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Gulvlister tilpasset parketten.	<b>Vegg</b> Malt gips Farge: Klassisk hvit	<b>Tak</b> Himling med sparklet og malte gipsplater.  Malt flate på vegg mellom over- og underskap utføres med egnet maling som oppfyller funksjon for vask og fettsprut fra matlaging.  Farge: Klassisk hvit	<b>Elektro</b> Stikkontakter iht NEK-400  Stikkontakt(er) ved tak med tilhørende bryter for lys.  Belysning, plassert under overskap og i tak foran kjøkkeninnredningen.  Stikkontakt(er) over arbeidsbenk.  Stikkontakter ved gulv.  Nødvendig antall stikkontakter for avtrekks-hette, kjøleskap, komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin.	<b>Sanitær</b> Ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin tilkoblet avløp.	<b>Annet</b> Skapfronter: Beige.  Benkeplate: Crystal marble laminat, m/rett kant.  Sokkel: Tilsvarende fronter  Vegg over benk: malt  Kildesorteringsenhet.  Leveres med hvitevarer.
------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Stue

<b>Gulv</b> 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Gulvlister tilpasset parketten.	<b>Vegg</b> Malt gips Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	<b>Tak</b> Himling med sparklet og malte gipsplater.  Farge: Klassisk hvit	<b>Elektro</b> Stikkontakter v/ tak med tilhørende bryter for lys.  Stikkontakter iht NEK-400  1 pkt for TV/Bredbånd med tilhørende stikkontakter iht forskriftskrav.
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Bad

<b>Gulv</b> Fliser 30x30 cm.  Nedsenket i dusjsone med mindre fliser.	<b>Vegg</b> Fliser 30x60 cm	<b>Tak</b> Nedforet himling med sparklet og malte gipsplater. Farge: Klassisk hvit	<b>Elektro</b> Downlights m/dimmer i tak  Stikkontakter iht NEK-400.	<b>Sanitær</b> WC: Veggmontert klosett i porselen, og soft close sete.  Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk.  Dusjvegger: Rettviklede inn- og utadslående i klart, herdet glass.  Servant: Servant i med bredde som på tegninger. Blandebatteri og klikkventil.	<b>Annet</b> Redusert takhøyde.  Innredning som fremgår av tegning. Speil eller speilskap i servantens bredde.  Dorullholder og håndkleknagger
--------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Vaskerom

<b>Gulv</b> Fliser 30x30 cm.	<b>Vegg</b> Malt gips Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N  Sokkelflis: 10x30 cm	<b>Tak</b> Nedforet himling med sparklet og malte gipsplater.  Farge: Klassisk hvit.	<b>Elektro</b> Lampe i tak. Bryter for lys.  Stikkontakter iht NEK-400  Stikkontakt for vaskemaskin.  Stikkontakt for tørketrommel.	<b>Sanitær</b> Porselensservant. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse.  Veggmontert klosett i porselen, og soft close sete.  Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin.  Varmtvannstank.	<b>Annet</b> Innredning som fremgår av tegning. Speilskap i servantens bredde.  Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel.
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Soverom

<b>Gulv</b> 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Gulvlister tilpasset parketten.	<b>Vegg</b> Malt gips Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	<b>Tak</b> Himling med sparklet og malte gipsplater. Farge: Klassisk hvit.	<b>Elektro</b> Stikkontakt ved tak med tilhørende bryter m/dimmer for lys.  Stikkontakter iht NEK-400  Datapunkt i soverom 2 i rekkehus uten hybel.	<b>Annet</b> Det følger ikke med garderobeskap i leveransen.
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

## Bod

<b>Gulv</b> 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Gulvlister tilpasset parketten.	<b>Vegg</b> Malt gips Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	<b>Tak</b> Nedforet himling med sparklet og malte gipsplater. Farge: Klassisk hvit.	<b>Elektro</b> Lampe i tak  Stikkontakter iht NEK-400  El/Nett/Data skap m/nødvendig antall stikkontakter	<b>Annet</b> Ventilasjonsaggregat
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

# Romskjema

## Terrasser og veranda

<b>Gulv</b> Terrassegulv av Møre Royal/Kebony eller tilsvarende.	<b>Vegg</b> Skillevegger	<b>Elektro</b> 1 stk veggarmatur 1 stk dbl stikk
---------------------------------------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------------------------

## Hybel i rekkehus som er tilrettelagt for utleie

<b>Gulv</b> 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Gulvlister tilpasset parketten	<b>Vegg</b> Malt gips Farge: Klassisk hvit NCS S0500-N	<b>Tak</b> Nedforet himling med sparklet og malte gipsplater. Farge: Klassisk hvit.	<b>Elektro</b> Stikkontakter iht NEK-400  Stikkontakt ved tak med tilhørende bryter m/ dimmer for lys.  Panel med sikringer for hybel og kontramåler på strøm.  1 pkt for TV/Bredbånd med tilhørende stikkontakter iht forskriftskrav.	<b>Sanitær</b> Egen varmvannstank.  Ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin tilkoblet avløp  Dusjvegger: 80x80 i klart,herdet glass. Rettvinklet  Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin  Servant: Servant i med bredde som på tegninger. Blandedbatteri og klikkventil.	<b>Annet</b> Skapfronter: Beige.  Benkeplate: Crystle Mable laminat, m/rett kant.  Sokkel: Tilsvarende fronter  Vegg over benk: malt  Kildesorteringsenhet.  Leveres med hvitevarer.  Speilskap over servant.
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Felles varmesentral

<b>Gulv</b> Epoxymalt betong	<b>Vegg</b> Malt betong	<b>Tak</b> Malt betong	<b>Elektro</b> Nødvendig belysning	<b>Annet</b> Utformes iht. krav fra Tafjord Kraftvarme.
---------------------------------	----------------------------	---------------------------	---------------------------------------	------------------------------------------------------------

## Felles gang

<b>Gulv</b> Vinyl	<b>Vegg</b> Malt betong/gips	<b>Tak</b> Nedforet himling med sparklet og malte gipsplater. Farge: Klassisk hvit.	<b>Elektro</b> Stikkontakter iht NEK-400  Stikkontakt ved tak med tilhørende bryter m/ dimmer for lys  Panel med sikringer for hybel og kontramåler på strøm.  1 pkt for TV/Bredbånd med tilhørende stikkontakter iht forskriftskrav.  Nødvendig antall stikkontakter for avtrekks-hette, kjøleskap, komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og tørketrommel	<b>Sanitær</b> Egen varmvannstank.  Ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin tilkoblet avløp  Dusjvegger: 80x80 i klart,herdet glass. Rettvinklet  Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin  Servant: Servant i med bredde som på tegninger. Blandedbatteri og klikkventil.	<b>Annet</b> Skapfronter: Beige.  Benkeplate: Sandsten laminat, m/buet kant.  Sokkel: Tilsvarende fronter  Vegg over benk: malt  Kildesorteringsenhet.  Leveres med hvitevarer.  Speilskap over servant.
----------------------	---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Felles uteområde

<b>Gulv</b> Iht. utomhusplanen.	<b>Annet</b> Installasjoner som fremgår av utomhusplan.
------------------------------------	------------------------------------------------------------

## Generelt

<b>Innvendige dører</b> Dørblad glatte, hvitmalt.	<b>Vinduer</b> Leveres med ulik farge utvendig og innvendig. Aluminiumsmantlet utvendig.	<b>Lister / gerikter</b> Hvitkalkede eikelister som gulvlister.  Hvite glatte foringer og listverk til dører.  Synlige spikerhull.	<b>Overflater</b> Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.  Hvite himlinger.	<b>Hybel</b> Rekkehus med eller uten hybelløsning iht. tegninger.	<b>Ventilasjon</b> Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning iht forskriftskrav.
------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Elektro</b> Skjult anlegg, men unntak i innredning.  Hver leilighet har egen strømmåler.	<b>Oppvarming</b> Stue, gang og vaskerom i rekkehusene får vannbåren varme i gulv fra felles sentralvarmeanlegg i kjeller. Elektrisk gulvvarme på bad. Individuell måler per rekkehus.  *Soverom og innvendig bod: Ingen varmekilde	<b>Antenne/TV/Data</b> Signaler for kabeltv/ bredbånd leveres til punkt i stue/hovedsoverom.  <b>El-bil ladesystem</b> El-bil ladepunkt tilbys som tilvalg.	<b>Diverse</b> Som tilvalg kan det mot et pristillegg velges blant alternativer på fiis, farge på vegg og parkett. Det er også tilvalgspakker på kjøkken som dere kan se i vår tilvalgsportal.  Evt. planendringer prises på forespørsel.	<b>Brannsikkerhet</b> Røykdetektorer iht forskrifter på egnede steder i rekkehus.  Det leveres 1 stk brannslukningsapparat per rekkehus.	<b>Innredninger</b> Kjøkkeninnredninger leveres komplett med integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp m/ induksjon, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Leveransebeskrivelse Åsetunet rekkehus

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner, samt hva som inngår i selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, romskjema, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen som er retnings-givende. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

#### Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner, samt hva som inngår i selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, romskjema, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen som er retnings-givende. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

Leveransebeskrivelsen er generell og gjelder for alle rekkehusene.. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyr-sleveranse for hver enkelt rekkehus. Utforming og utstyrleveranse for kjøkken fremgår av egne kjøkkentegninger. Salgs- og kontraktstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap.

Det tas forbehold om eventuelle skrive-feil.

#### Prosjektets organisering

Utbygger/selger er OBOS Nordvest Utbygging AS. OBOS Nordvest Utbygging AS (ONU) eies med 50,1 % av ONH og 49,9 % av Byggtorget Holding AS (BTH) som er et selskap i Westregruppen (WG). OBOS Block Watne Entreprenør AS er valgt som totalentreprenør i dette prosjektet, NOTAR forestår salg og oppgjør av boligene.

Åsetunet Rekkehus vil bestå av 8 stk. rekkehus i 1 salgstrinn. Prosjektet blir organisert som sameie.

#### Eiendommen

Tomten er på 1,9 mål og vil bli fradelt gnr. 50, bnr. 1559. OBOS Nordvest Utbygging AS er hjemmelshaver til tomten.

#### Bygning, konstruksjon og utvendig fasade

Bygningene utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i tre. Fasadeveggene utføres med isolert bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med trepanel og fasadeplater mellom enkelte vindusfelt. Innvendige lettvegger har trestendere og er kledd med gipsplater. Noen innvendige bærevegger er av betong. Yttertak er isolert og tekket. Vann føres til sluk via fall og renner.

På markterrasse, veranda og takterrasse leveres det terrassebord fra Møre Royal / Kebony eller tilsvarende. På veranda til hovedplan og takterrasse leveres glassrekkverk. Avrenning fra verandaer føres til utvendig nedløp. Takterrasser føres til innvendig nedløp.

#### Innvendige flater og materialer

Det leveres 1-stav parkett som standard. Leggeretning bestemmes av entreprenør, og kan avvike fra illustrasjoner. Det leveres fliser i baderom.

#### Listverk

Alt listverk leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig skrue/spikerhull. Gulvlister og terskler følger tilnærmet fargen på parketten, med tilnærmet likt uttrykk. Listefrie vinduer og listefri overgang mellom tak og vegg. Nødvendige utforinger, listverk/gerikter, etc. i utførelse og farge tilpasset dørmateriale/-overflate.

#### Himling

Himlingshøyde i oppholdsrom på ca. 2,5 meter (2,45 m i hybel). Andre deler av himlingene kan bli nedsenket ned mot ca. 2,2 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, , ventilasjon og nødvendige bygningsmessige konstruksjoner. Dette er typisk i entré/gang, bad/WC og bod. Det tas forbehold om at ikke alle nedføringer/ innkassinger er vist på kontraktstegningene.

Himling består av sparklet og malte gipsplater. Listefri overgang mellom tak og vegg.

Det må påregnes noen nedføringer og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Andre nedføringer grunnet tekniske føringer som ikke vises på kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedføring/ innkassingen monteres.

Over kjøkkenskap kan det bli innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. og øvrig ventilasjon kan også legges over kjøkkenskap.

#### Vegger

Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt. Det leveres listefritt mellom tak og vegg. Der det er tenkt TV plassert på vegg leveres spikerslag.

#### Vinduer/vindusdører

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra leverandør. Åpningsfunksjon for vinduene vil kunne endre seg fra salgstegningene/kontraktstegningene i detaljprosjekteringen.

#### Åsetunet

#### Åsetunet

Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse eller børstet stål. Innvendig er vinduer kledd med tre, utvendig er vinduene kledd med aluminium.

På grunn av lav U-verdi (høy isolasjons-evne) på vindusglassene, vil det på dager hvor det er kaldt og høy luftfuktighet ute, kunne oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Ved store vindusflater kan vindusflatens lave overflatetemperatur oppleves å avkjøle romluft, spesielt ved gulvet.

#### Kjøkkeninnredning

Innredning fra HTH med følgende integrerte hvitevarer: Stekeovn, plate-topp (type induksjon), oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Kjøkkenventilator over platetopp. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning/kontraktstegning. Komfyrvakt leveres.

Synlige sideplater, foringer, og sokkel leveres lik kjøkkenfront. Benkeskap og høyskap leveres med kjøkkenfront. Laminat benkeplate i farge sandsten. Kjøkkenet leveres med underlimt kum og ettgreps armatur. Lys under overskap.

Gjeldende detaljert kjøkkentegning vil bli utlevert til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

#### Baderom

Badene leveres med fliser på vegg og gulv. Nedsenket dusjsone med rettvinklet og inn/utadslående dusjvegger. Baderomsinnredning som fremkommer av tegninger. Vegghengt toalett med soft-close funksjon på sete. Sisterne plasseres enten i sjakt eller bygges inn i kasse.

Servanter leveres i porselen, med blandebatteri og klikkventil. Dorullholder, og håndkleknagger medfølger. Skap under servant leveres med glatte fronter. Servant på hovedplan levere uten skap under.

Det leveres ikke hvitevarer til bad.

#### Vaskerom

Vaskerom leveres med fliser på gulv og sparklede og malte gispvegger. Innredning som det fremkommer av tegninger. Tilkoblingspunkt for vaskemaskin og

stikkontakt for tørketrommel leveres.

Det leveres ikke hvitevarer til vaskerom.

#### Dører

Innvendige hvite, slette/glatte dører. Farge på dører følger standard hvitfarge på vegg. Innvendige dører levers med flat underliggende terskel. Inngangsdør leveres som glatt ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Terrasse/balkongdør leveres med samme farge som vindu. Glass er dimensjonert etter gjeldene energi og støykrav.

#### Innvendig trapp

Boligene leveres med innvendig trapp med innstemte trinn i eik med malte vanger. Rekkverk med stålspiler. Tette opptrinn.

#### Oppvarming

Oppvarming i stue/kjøkken, gang og vaskerom med vannbåren gulvvarme basert på fjernvarme. Bad har elektriske varmekabler i gulv. Felles fjernvarmesentral plasseres bak østligste rekkehus. Gulvvarmen kan reguleres, men kan begrenses oppad blant annet som følge av utetemperatur, inneklima-anbefalinger og parkettleverandørens anbefalinger. De leveres termostatstyrt elektrisk gulvvarme i baderom og wc. Det leveres ikke varmekilde på soverom. Maksimal overflatetemperatur på gulv er lavere for vannbåren gulvvarme enn for elektrisk gulvvarme, og responstiden ved regulering av temperatur er lengre for vannbåren gulvvarme.

#### Bredbånd/TV

Det legges fiberkabel inn til skap i hver leilighet, i tillegg til at det føres kabler til 1 stk. punkt i hver etasje. Punkter utover dette håndteres som tilvalg.

Selger vil på vegne av sameiene inngå en avtale med leverandør for installasjon og drift av fiberkabel frem til hvert enkelt rekkehus. Avtalen vil være felles med blokkprosjekt på nabotomten, og sentral vil plasseres i kjeller til blokkene. Avtalen vil ha en bindingstid fra ferdigstillelse. Etter bindingstiden står sameiene deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører.

#### Postkasse

Det leveres 1 postkasse til hver boenhet. Plasseres samlet.

#### Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med pulver brannslukkingsapparat i henhold til myndighetskrav.

Brannalarmanlegg/røykvarsler: Hver boenhet leveres med røykvarslere iht. krav.

#### Ventilasjon

Rekkehusene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget er individuelt for hvert enkelt rekkehus. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering, og avvik fra salgstegning/kontraktstegning kan forekomme.

Tilførsel av luft skjer via ventiler i vegg. Avkast over tak.

#### Elektriske installasjoner

Stikkontakter leveres iht. gjeldende NEK. Skjult elektrisk anlegg med forbehold om unntak av installasjon på lyd/yttervegger. Sikringsskap er ikke fastlagt, men plasseres fortrinnsvis i bod, entré eller annet egnet sted.

Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på punkter, men ekstra punkter kan bestilles som tillegg.

Det enkelte rekkehus får egen måler for strømavlesning.

#### Belysning

Led- Downlights monteres med dimmer på baderom. Ledlyslist monteres under overskap på kjøkken.

#### Sportsbod

Det er satt av plass til oppbevaring av sportsutstyr i garasje, inngangsparti og boder i U-etg.

# Leveransebeskrivelse

## Åsetunet rekkehus

### Innvendig bod

Innvendig bod leveres som det fremkommer av tegninger. Tekniske installasjoner som for eksempel sikringsskap, vannfordelingsskap, hjemmesentral (IKT) og ventilasjonsaggregat kan bli plassert i innvendig bod. Endelig plassering og størrelse av teknisk utstyr vil avklares i detaljprosjektering, og avvik fra salgstegning/kontraktstegning kan forekomme.

### Garderobeskap

Garderobeskap er ikke en del av leveransen, men kan kjøpes som tilvalg. Det er satt av plass til garderober i entre og soverom.

### Solskjerming

Det tilrettelegges for ettermontering av solskjerming på vinduer mot sør og vest.

### Renovasjon

Nedgravd søppelanlegg blir plassert langs nordside av Østre Åsevegen og eies sammen med sameie for kommende blokker. Anlegget avgir lyd ved tømning og kan genere lukt og tiltrekke seg insekter. Frem til nedgravd søppelanlegg er ferdigstilt kan det blir midlertidig løsning med dunker eller liknende.

### Utomhus

Utomhus lekeplass og gjesteparkering disponeres av alle i sameiet. Rekkehusene har private uteområder som garasje/ inngangsparti og hage, som vises på utomhusplanen. Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhus arealet vil få alminnelig god kvalitet.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises på tegning. Planen viser

hvordan utearealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår.

Utomhus arealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil dermed kunne være utomhus arbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

### Parkering

Alle rekkehusene vil ha privat parkering i egen garasje. Det er også mulighet for parkering ved siden av garasjen. Det vil også bli anlagt parkeringsplasser på terreng med et begrenset antall gjesteparkeringsplasser.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme enkelte mindre avvik fra SINTEF Byggforsk sine anbefalinger for utforming av garasje, for eksempel kan høyde begrenses av tekniske føringer. Alle garasjene vil imidlertid være funksjonelle, og utformingen kommer frem av vedlagte tegning. Mindre avvik fra tegningen kan forekomme, og slike eventuelle avvik utgjør ikke en mangel.

Ladepunkt for el-bil inngår ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg.

### Tilvalg og endringer

Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart. Kjøpere kan da bestille oppgraderinger/ tilleggskjøp ut fra en ferdig priset liste. Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet. Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsme-

ny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Kjøpere vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis.

Når tilvalgsprosessen starter kan det avtales møte med prosjektets kundekontakt for veiledning. Tilvalg vil primært foregå i digital tilvalgsportal kalt Journey. OBOS tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt. Dette gjelder også for produkter i standard leveranse.

Eksempler på tilvalg:

- Parkett
- Fliser
- Elektro; stikk, belysning, smarthus
- Kjøkken; utvalgte fronter, benkeplater, armatur og hvitevarer
- Veggfarge
- Dører

Endringer utover de forhåndsdefinerte tilvalgsmulighetene krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. For utredning og pris av endringsforespørsler, vil det medføre et kalkulasjonsgebyr. Dette kommer i tillegg til kostnaden for de ønskede endringsforespørlene. Dersom tilbudet ikke ønskes tatt i bruk, gjøres det oppmerksom på at prosjekteringsgebyret dekkes av kunden. Det kan ikke bestilles arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning.

### Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/ materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

En ny bolig fra OBOS er et trygt kjøp!

# Salgsoppgave del 2

<b>for rekkehus under oppføring i prosjektet Åsetunet av 07.11.25</b>	
<b>Oppdragsnummer</b>	
Oppdragsnummer:	2-0273/24 – 2/0279/24
Prosjektmaster:	2-1004/24

<b>Info strømforbruk</b>	
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.	
<b>Radon</b>	
Alle boliger som er bygget etter 1. juli 2010 skal iht. Plan- og bygningsloven ha radonsperre. Iht. DOK-analyserapport mottatt fra Ålesund kommune, datert 01.04.2025, er det registrert moderat til lav radon aktsomhet på eiendommen.	

<b>Ansvarlig meglerforetak</b>	
Sunnmøre Eiendomsmegling AS Org.nr: 990 199 817 Breivikvegen 3A 6018 Ålesund	

<b>Ansvarlig megler</b>	
Espen Johansen Eiendomsmegler MNEF Mobil: 922 41 140 E-post: johansen@notar.no	

<b>Visning</b>	
Ta kontakt med megler for å avtale visning. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er forbundet med fare. Av sikkerhetshensyn må derfor kjøpere og interessenter ikke ta seg inn på byggeplassen uten særskilt avtale med entreprenør eller megler.	

<b>Selger/ Utbygger / Hjemmelshaver</b>	
Obos Nordvest Utbygging AS Orgnr: 941 529 038	

<b>Energimerking</b>	
Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen. Det forventes at rekkehusene får energimerke B.	

<b>Forsinket betaling</b>	
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (Forsinkelsesrenteloven). Selger kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Kjøperen er da ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør av kontraktssummen inklusive omkostninger. Selv om kjøperen har betalt deler av oppjøret til fastsatt overtagelsesdato, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktssummen frem til fullt oppgjør og omkostninger er mottatt hos meglerforetakets klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Bestem-melsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfrist utover det som allerede er avtalt.	

<b>Transport av avtalen</b>	
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper (kjøper 2) trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper (kjøper 1), herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport av kontrakt er avhengig av samtykke fra selger og garantist. Kjøper (kjøper 1) kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper (kjøper 2), senest 1 måned før overtakelse. Ved transport av avtalen betinger megler seg et administrasjonsgebyr stort kr. 25 000,- inkludert merverdiavgift fra kjøper 1 for papirarbeid/merarbeid knyttet til dette. Transportgebyr til selger utgjør kr. 25 000,- inkludert merverdiavgift. Dette bekostes av kjøper 1. Påkrevde endringer av garantier ved et	

eventuelt videresalg/transport bekostes av kjøper 1. Dersom kjøper (kjøper 1) ikke skal ha hjemmel til eiendommen, så må det tas forbehold om dette i bud.	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>Kjøper har undersøkelseplikt</b>	
Kjøper har plikt til å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse og vedlegg som tegninger, reguleringsbestemmelser etc. Kjøper kan ikke reklamere på forhold han/hun har fått opplysninger om, eller fått tilgang til før handelen ble inngått. Hvis det er spørsmål rundt opplysninger, kan kjøper henvende seg til megler for forklarelse av disse. Det er viktig at kjøper har gjort seg kjent med alle forhold rundt handelen før bindende avtale inngås.	

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

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

<b>Salg</b>	
Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).	

<b>Matrikkel og adresse</b>	
Prosjektet er planlagt på del av eiendommen gnr. 50 bnr. 1559, sør for Østre Åsevegen. Adresse er ikke tildelt på tidspunkt for salgsstart. Boligene skal seksjonerer, og får egne seksjonsnummer.	

<b>Tomt</b>	
Tomten er på 1,9 mål og vil bli fradelt gnr. 50, bnr. 1559. OBOS Nordvest Utbygging AS er hjemmelshaver til tomten. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Alle Rekkehus har privat adkomstområde mot nord og hage mot sør. Utomhus arealer utover dette vil være fellesarealer som er felles for sameiet.	

<b>Regulering</b>	
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen Ludvikmarka Sør PlanID: 2020000719. Rammetillatelse ble gitt den 11.08.2025.	

<b>Eiendommen</b>	
Sameiet Ludvikmarka vil bestå av 8 rekkehus med felles lekeplass og gjesteparkering. Privat parkerings skjer i/ved garasje til hvert rekkehus. For kjøpere med behov for el-bil lader kan dette bestilles via prosjektets tilvalgsprogram. Kostnaden dekkes av kjøper.	

<b>Areal utomhus</b>	
Rekkehusene skal for egen regning vedlikeholde eksklusivt uteareale. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at seksjonseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (som sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.)	

Øvrige utomhus arealer disponeres i fellesskap av boligene i sameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av felleskostnadene.	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>Totalprisen</b>	
Totalprisen på boligen består av kjøpesum pluss omkostninger som er spesifisert nedenfor.	

<b>Betalingsbetingelser</b>	
Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse, og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Omkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg (se eget avsnitt). Selger står fritt til når som helst, og uten forvarsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger.	

Ved kontraktsinngåelse betales et forskudd på 10% av totalprisen. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp salgspris, omkostninger og eventuelle tilvalg, betales etter regning noen dager før overtakelse. Samlet kjøpesum og omkostninger forutsettes innbetalt til klientkonto fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Det stilles §47 garanti. Ved kjøp av bolig under oppføring er det vanlig at det innbetales et forskudd umiddelbart etter kontraktsinngåelse. Dette forskuddet betales til eiendomsmegleren. Dersom selger ønsker å ta ut dette forskuddet må det stilles en garanti for hele forskuddet, som normalt er på 10 <span> </span> % av kjøpesummen. Garantien gjelder frem til kjøperen overtar boligen og hjemmel til eiendommen overføres til kjøperen.	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Selger kan ikke kreve forskudd utbetalt før garantiene etter bustadoppføringslova §12 og §47 er stilt.	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>Omkostninger</b>	
Startkapital til sameiet	kr 5000,-
Gebyr for tinglysning av skjøte	kr 545,-
Gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr 545,-
Gebyr panteattest	kr 260,-
Utskriftgebyr	kr 30,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr 190 pr m² BRA-i

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjør foretas av Notar - Oppgjør AS org nr. 998 185 661 →	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

# Salgsoppgave del 2

## Bustadoppflringlova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd.

Loven kan i sin helhet fås ved henven-delse til prosjektmegler. Loven finner du også på: [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

## Konsesjon

Kjøp av bolig er ikke konsesjonspliktig.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

## Vedtekter/husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet.

## Ligningsverdi

Ligningsverdi for rekkehuset vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som

beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

I Ålesund kommune er det eiendomsskatt for alle skattepliktige eiendommer. I 2018 ble det vedtatt en promillesats på 2,0. For mer informasjon se: <https://alesund.kommune.no/okonomi-gebyr-og-skatt/eigedomsskatt-og-avgift/eigedomsskatt/>

I Ålesund er det er fritak for eiendoms-skatt det året det utstedes brukstillatelse/ferdigstest + 2 år.

## Felleskostnader/drifkostander

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke renovasjonsavgift, forsikring på byggene, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av sameiet. Fjernvarme kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

Sameiet inngår kollektiv avtale for grunnpakke bredbånd som faktureres over felleskostnader. Høyere hastighet og TV bestiller hver enkelt og faktureres individuelt.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. rekkehus.

## Arealoppgaver

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles. Følgende arealbegreper gjelder for boligene:

- Internt bruksareal (BRA-i): Areal innenfor omsluttende vegger, som stue, soverom, kjøkken, etc.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Eksterne rom som tilhører boenheten, men ikke direkte tilknyttet det interne arealet, som ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, tilleggsbygg som garasje eller naust, etc.
- Innglasset balkong (BRA-b): Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA): Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

## Tilvalg/endringer

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/ endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/ endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/ endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

## Forbehold

Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at selger får offentlige godkjenninger, herunder igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som samlet verdi utgjør minst 50% av totalverdien for salgstrinnet.
3. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
4. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det for-svarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.
5. Det tas forbehold om finansiering.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 8 mnd. fra salgsstart Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres kjøper inkl. opptjente renter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt megler.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer

som ikke inngår i leveransen, som vaske-maskin, garderobeskap, møbler med mer. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle rekkehus. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før kjøpsbekreftelse sendes prosjektselger.

Utomhusplanen er ikke endelig og det kan fremkomme endringer. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på rekkehus, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtakelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringslova § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtakelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Det kan være avvik mellom planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper

rett til prisavslag eller erstatning. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prislister/prospekt. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

## Framdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen høsten 2027, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelseperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigs-handlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet nyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer.

På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i annet og tredje avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med

# Salgsoppgave del 2

tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves. Fristene i første og annet avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan ellers også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Rammetillatelse ble gitt 11.08.2025. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

## Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,-. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

## OBOS-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Obos-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,- Kontakt medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

Boligene vil bli organisert som et sameie med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

## Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

## Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal sendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22, gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameier.

## Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i OBOS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kjøper og selger kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger på hjemmesiden til OBOS, adresse: <https://www.obos.on/dette-er-obos/personvern>. Personopplysningene vil bli lagret i 10

år etter ferdigstillelse av prosjektet, jf. Forskrift om eiendomsmegling § 3-7.

## Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kontraktstegning
- Prospekt med leveransebeskrivelse, salgsoppgave og utomhusplan
- Prisliste
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for sameiet
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokskrift
- Garant § 12 og § 47
- Energiattest får ved overtagelsen
- Informasjonsskriv vedr eventuell forekomst av skjeggkre
- Bustadoppføringslova

## Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontrakts tegning og prosjektbeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres. Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er

vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

## Visning

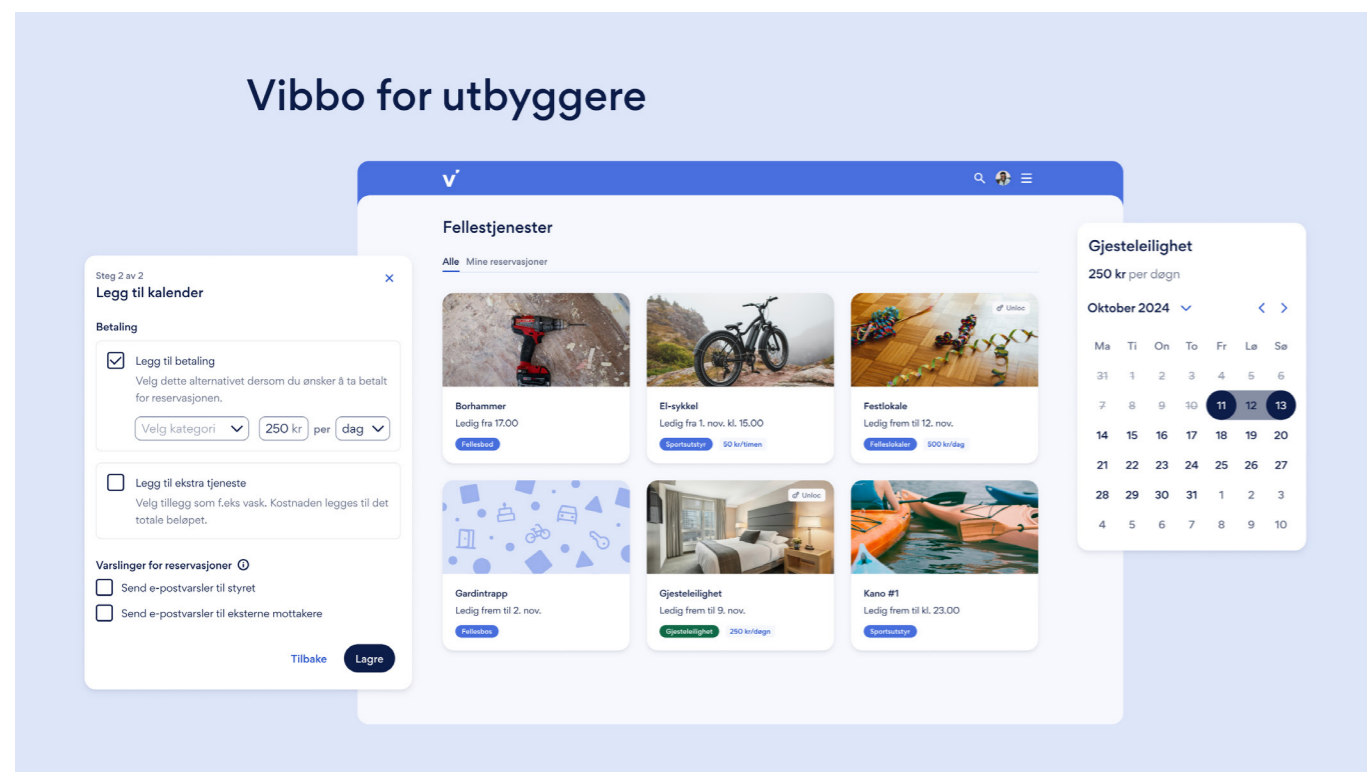
Kontakt prosjektets megler:

Espen Johansen

Telefon: 922 41 140

E-post: [johansen@notar.no](mailto:johansen@notar.no)





# Vibbo

## Snarveien til et bedre bomiljø

Med OBOS' digitale verktøy er det superenkelt å kommunisere med sameiet, enten du trenger bærehjelp eller referat fra styremøtet.

Som nyinnflyttet er det ofte mye å sette seg inn i. Med Vibbo er det heldigvis enkelt å bli bedre kjent med både folkene og alt som skjer i det nye sameie ditt.

Når du flytter inn, får du automatisk tilgang til sameiets side i Vibbo-appen eller på vibbo.no. Her har du oversikt over oppslag fra naboene, siste nytt i beboergruppene og viktige meldinger fra styret – enten det dreier seg om fellesarealer, parkering eller sosiale sammenkomster.

Vibbo samler enkelt og greit all kommunikasjon på ett sted, så du slipper å lete gjennom oppslagstavler og lange mailtråder for å få svar på det du lurer på. I tillegg gjør Vibbo det enkelt å nå ut til styret eller andre beboere, hvis det er noe du trenger hjelp med.

Vil du invitere til grilling eller spørre om å få låne noen male-koster, kan du selv velge om oppslaget ditt skal være synlig for

en gruppe, kun oppgangen din eller hele sameiet. Med Vibbo har du i tillegg rask tilgang til nyttige opplysninger om din egen bolig og kontaktinfo til styremedlemmer, om det skulle dukke opp noe.

Les mer på [vibbo.no](https://vibbo.no)

# Generell Informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

## Salg ved

Eiendomsmegler NOTAR  
v/NOTAR Oppgjør avd Ålesund  
Keiser Wilhelmsgate 34, 6003  
Ålesund  
Tlf 71 40 00 00  
Org.nr 993 747 408

## Utbygger

OBOS Nordvest Utbygging AS

## Entreprenør

OBOS Block Watne AS

## Foto og illustrasjoner

Illustrasjoner Arqsix, Foto OBOS

## Design

Tank Design Trondheim

## Nettside

obos.no/asetunet

