



4-mannsbolig

sentralt på Ellingsøy
Årsethaugen BK - Vest



ÅRSETHAUGEN

www.arsethaugen.byggmann.no

Årsethaugen boligfelt

Boligene ligger i et rolig boligområde på Årset på Ellingsøy i Ålesund kommune. Boligene ligger sentralt med kun noen minutters gange til barneskole, barnehage, butikk og bensinstasjon samt bussholdeplass. Her er det kort avstand til flotte friluftsområder og turterreng. Ålesund sentrum, kjøpesenteret Moa, Digernes og Vigra flyplass kan alle nås innenfor 15 -20 minutters kjøring.

Ellingsøy er forbundet til Valderøy i Giske kommune og Nørvøya i Ålesund med undersjøiske tunneler. Øya er også forbundet med fastlandet i øst med bru over Taftasundet.

Mange industribedrifter innen skipsutstyr og sjømat er lokalisert på Ellingsøya. På sørsiden ligger Ellingsøyfjorden med mange holmer og på nordsiden ligger Grytafjorden.

Ellingsøya har tre barneskoler; Grimstad, Vik og Stokke, og en ungdomsskole som ligger på Hoffland. Andre tettsteder på øya er Årset og Myklebost. Øya har et eget fotballag, Ellingsøy idrettslag, skolekorps og voksenkorpset Ellingsøy Hornmusikk. Ellingsøy kirke stod ferdig i 1998.



Leilighetsbygg Årsethaugen

Tegnforklaring BK2

- Trapp / svalgang
- Carport /sportsbod
- Bolig
- Sportsboc
- Vegareal
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Byggegrense
- Måle-/avstandslinje



D	Justert parkering og manøverareal	13.05.2025
C	Endret plassering av LEK, Hus og CP	10.03.2025
B	Frisikt	24.01.2025
A	Justert grenser	09.01.2025

Årsethaugen AS
 Storaarset, Ellingsøy
 BK2 Vest

Rimelige leiligheter med meget god standard

Barnefamilier og barnehage

Kompakte leiligheter med 3 soverom til en svært gunstig pris kan være et godt førstekjøp av nyetablerte. Samtlige leiligheter kan lånefinansieres i Husbanken.

Barnehage på Stokke som stod ferdig 2019.

Enslige og eldre

Våre leiligheter har meget god standard. Leiligheter på bakkeplan kan være godt egnet til Seniorbeboere. Leiligheter i 2. etasje vil ha adkomst via trapp. Våre leiligheter kan alle kobles til fibernett. I samarbeide med kunden kan vi også tilby velfredsteknologiske tjenester som trådløs styring av boligen, trygghetsalarm etc. Mulighetene er mange.



Leilighetsbygget sett forfra



Kort om leilighetene

- °Lyse og stilrene leiligheter med parkett på gulvene
- °Alle leiligheter får vestvendte terrasse/balkong
- °Hvitt kjøkken og baderomsinnredning
- °Carport med sportsbod
- °Ekstra gjesteparkering
- °Mulighet for velferdsteknologiske løsninger
- °Umiddelbar nærhet til flott natur
- °Gangavstand til dagligvarebutikk, barneskole og barnehage.
- °Kort vei til Ålesund sentrum og Vigra flyplass

**Estimert
ferdigstillelse
sommeren 2026**

**Alle leilighetene
har energiklasse
B**



Leilighetsbygget sett bakfra

Beskrivelse

Adresse:

Årsethaugen, 6057 Ellingsøy

Betegnelse:

GNR: 160 133.

Selger:

Årsethaugen AS

Eierform og boligtype:

Eierseksjon i sameiet BK2-vest.

Innhold:

Hustype: 4-mannsbolig. BRA:75m2.

Innvendig leveres boligene med følgende:

Gulv: Parkett, flis. Hvite lister.

Vegger: Ferdigmalte veggplater i lys farge (Bomull)

På bad levers våtromspanel

Himling

Alle boligene vil bli levert med pipe med mulighet for innsetting av vedovn.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Det vil bli fremlagt kabel for fiber til svakstrøms skap fra Tafjord. Bestilling og oppkobling av abonnement må kjøpere selv besørge og bekoste.

Adkomst:

Følg hovedveien gjennom Ellingsøy. Byggefeltet ligger på sydsiden av hovedveien med egen godt synlig avkjørsel.

Standard:

Kjøkken leveres med standard slett hvit innredning modell fra Sigdal/Aubo.

På bad leveres følgende:

1stk klosett hvitt sete og lokk. Vegghengt

1.stk vegg montert vask, integrert i 100 cm servantskap. Med speildør m/lys.

1.stk blandebatteri for vaskeservant.

1stk. dusjhjørne med termostatstyrt dusjbatteri. 90cm

1.stk avløp med trakt for vaskemaskin.

1.stk golvsluk.

Det leveres komplette varmekabel m/termostat og rør på bad.

På bod leveres følgende:

1.stk Saga standard varmtvannsbereder.

1.stk golvsluk.

1.stk vannmåler/Fordelerskap.

1 stk utvendig kraner for hagevanning i 1 etg er med i leveransen.

Balansert ventilasjonssystem med varmeveksler.

Tafjord tilbyr pakke med bredbånd, kabel-tv, telefon i fiber kabel.

Bestilling og oppkobling av abonnement må kjøper selv besørge og bekoste.

Innvendig leveres boligene med følgende:

Gulv: 3 stavs lakkert Parkett fra Opus

Valgfri flis henhold til begrenset fremlagt utvalg på badgulv.

Vegger: Alle vegger i tørre rom kles med 12 mm ferdigmalte plater i lys farge (Bomull).

På bad monteres våtromsplater. Fibo

Himling: Det monteres Takess i alle tak. Alt listverk i tak, dører og vindu ferdig grunnet hvitt i to strøk.

Innerdører: Formpressede hvite dører, slett fra Opus

Ytterdør: Opus+

Terrassedører og vinduer fra Natre.

For hver sengeplass på golv leveres det garderobeskap tilsvarende 100 x 210 cm. Innredning i skapet er ca 50cm hengestang og ca 50cm hyller (4stk) med hattehylle over.

Beskrivelse fortsetter på s.7-8

Leilighet A **1.etasje** (Seksjon nr: 1)



Leilighet B **1.etasje** (Seksjon nr: 2)



Leilighet C **2.etasje** (Seksjon nr: 3)



Leilighet D **2.etasje** (Seksjon nr: 4)



Beskrivelse

Byggemåte:

Boligene vil bli utført iht Tek 17
Trekonstruksjon med ringmur med støpt såle og plate, stenderverk med innvendige flater av gips og utvendige flater av liggende bordkledning.
Etasjeskiller i tre bjelkelag.
Vinduer i 3 lags isolerglass.
Isolasjon/lyd og brannforskrifter.

Tak: Papptekking i sort utførelse med nødvendig tilbehør.

Pipe: Leveres som elementpipe i lettklinker.

Yttervegger: Utvendig leveres boligene med grunnet (to strøk) liggende bordkledning i 148mm.

Veranda 1 etg: Støpt plate på grunn, stålglattet.

Vannutkaster 2 stk i 1 etg.

Balkong og svalganger 2 etg. i stålglattet betong overflate

Carport/Bod

Det leveres carport m/sprinkler.

Brannvarsling/slukking:

Brannalarmanlegg med analoge adresserbare detektorer iht. gjeldende forskrifter.

Slokkeutstyr iht. brannforskriftene.

Energimerking:

Det er utarbeidet energimerking som har fått karakter B.

Rørleggerarbeid:

Det leveres komplett rørleggerarbeid med utstyr som beskrevet i tabellen på s. 9-10. Utførelsen er iht. Dagens forskrifter og standard med rør i rør system.

Elektrikerarbeid:

Elektriske installasjoner skal leveres iht. gjeldende forskrifter (NEK 400).

Areal:

Arealene i dette dokumentet og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og ca.P-rom. og er å betrakte som omtrentlige areal.

Dette arealet angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for eventuelt innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer garasje og balkong/terrasse. De oppgitte arealer i markedsføring er og å betrakte som et ca areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom

arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Tomt:

Boligene er en del av Sameiet BK2-vest. Ca. areal fremgår av situasjonsplan. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme mindre endringer ved endelig oppmåling.

Tomten planeres med stedlig masse.

Biloppstillingsplass og adkomst/innkjørsel leveres ferdig gruset og asfaltert.

Lekeplass:

Nærlekeplass opparbeides med tilsådd plen.

Inngjerding er ikke med. Lekeapparater skaffes av sameiet.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det er ikke med panelovner eller andre oppvarmingskilder.

Parkering:

Alle boligene vil ha en parkeringsplass i carport. I tillegg er det en gjeteparkeringsplass pr. leilighet på fellesarealet.

Kommunal tilknytning:

Eiendommen har adkomst via kommunal vei. Interne veier i feltet er private med felles vedlikeholdsplikt.

Offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

Privat vannverk - Ellingsøy vassverk.

Reguleringsforhold:

Området er regulert for bebyggelse. Frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplan for deler av Gnr.160, Bnr.133 med flere på Årset - Ellingsøy i Ålesund kommune av 21.06.2008.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring (se s.2). Reguleringsbestemmelser kan sees ved å ta kontakt.

Omkostninger til staten:

2,5% dokumentavgift av tomteverdi.
Tinglysning skjøte og pantobligasjoner ihht.
tinglysnings tidspunktets takster.

Bestilling og oppkobling av fiber må kjøper selv
besørge og bekoste.

Betalingsbetingelser:

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer.
Kjøper er innforstått med at det må framlegges
skriftlig finansieringsbekreftelse fra sin bank senest
14 dager etter at avtale om kjøp inngås. Kjøpesum
samt omkostninger innbetales til meglers klientkonto
senest 2 dager før overtagelsesdato.
Selger plikter i den forbindelse å stille garanti etter
bustadoppføringsloven §12.
Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger
er i hende til avtalt tid og må selv påse at evt.
bankforbindelse er informert om dette.

Husbankfinansiering:

Prosjektet vil bli søkt finansiert via Husbanken.

Diverse:

Dersom det er avvik mellom tegninger og
leveransebeskrivelsen er det leveransebeskrivelsen
som er gjeldende.
Vi gjør spesielt oppmerksom på at bilder og 3D
illustrasjoner er ment for å illustrere prosjektet
og kan avvike fra leveransen. Likeledes vil det
kunne fremkomme mindre endringer i forhold til
plantegninger.

Kontraktsforhold:

Da dette er nybygg og gjelder forhold mellom
profesjonell part og forbruker gjelder ikke
bestemmelsene i avhendingsloven angående "as/is".
Her er Bustadoppføringsloven gjeldende.
Prosjektet retter seg mot forbruker som ønsker og
erhverve bolig til eget bruk.
Bustadoppføringsloven kommer ikke til angivelse
der kjøper anses som profesjonell/investor, eller
etter boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen
i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast
eiendom. Selger kan likevel velge å selge etter
Bustadoppføringsloven.

Garantier:

For de boligene som blir solgt etter
Bustadoppføringsloven vil Årsethaugen AS

stille de nødvendige garantier i samsvar med
Bustadoppføringsloven § 12.

Transport av avtalen:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger
får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper
trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser
som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende
finansieringsbekreftelse.
Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli
akseptert.

Overtagelse:

Overtagelse avtales nærmere ved avklart byggestart
og ved signering av endelig kjøpskontrakt. Boligene
skal leveres i ferdig gjort stand. Det forventes ca.
300 dagers byggetid fra oppstart til boligene er
innflytningsklare.

Tilleggsarbeider/Tilvalg:

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings og
tilvalgs arbeider. Rettigheten begrenses oppad 15%
av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert
på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i
stor grad ved serieproduksjon, må kjøper velge fra en
tilvalgs meny som utarbeides fra selger/entreprenør.
Dette er en fravikelse av normalordningen. Til
orientering opplyses det at Bustadoppføringsloven
§ 9, 2.avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker
om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre
til ulemper for entreprenør og selger som ikke står i
forhold til forbrukerens interesse.

Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede
endringer, vil det påløpe ekstra kostnader.
Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser
som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av
garantien utbygger er pliktig til å stille. Slik betaling
vil være å anse som usikret. Dersom det er spørsmål
til dette bes interessenter kontakte Årsethaugen AS
for mer informasjon.

**Klikk deg inn på våre nettsider for å lese mer om
leilighetene på Ellingsøy
arsethaugen.byggmann.no**

Leveransebeskrivelse

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Generelt bygningsmessig	Første etasje har gulv på grunn. Betongplate med 300 mm isolasjon	Vegger kles med 12 mm ferdigmalte MDF plater	Himlinger er kledd med hvitmalte takplater.
Innvendig Bod	2mm homogent vinyl gulvbelegg	Vegger kles med 12 mm ferdigmalte MDF plater	Himlinger er kledd med hvitmalte takplater.
Stue	Parkett Opus 3 stav	Vegger kles med 12 mm ferdigmalte MDF plater	Himlinger er kledd med hvitmalte takplater.
Kjøkken	Parkett Opus 3 stav	Vegger kles med 12 mm ferdigmalte MDF plate	Himlinger er kledd med hvitmalte takplater.
Hall/gang	Parkett Opus 3 stav	Vegger kles med 12 mm ferdigmalte MDF plater	Himlinger er kledd med hvitmalte takplater.
Soverom	Valgfri parkett/laminat i henhold til begrenset utvalg.	Vegger kles med 12 mm ferdigmalte MDF plater	Himlinger er kledd med hvitmalte takplater.
Bad	Valgfri flis i henhold til begrenset utvalg fremlagt av flisleverandøren.	FIBO Våtromspanel	Himlinger er kledd med hvitmalte takplater.
Utvendig bod/ Carport	Betongplate i bod. Asfalt i carport.	Vegger kledd utvendig med liggende dobbel falsset bordkledning grunnet 2 ganger std. hvit.	Ingen himling
Annet		Formpressede dører Opus	Alt listverk i tak, dører og vindu er ferdig grunnet hvitt i 2 strøk. Synlige stifter og mindre sprik i skjøter må påregnes.
Utvendig		Vegger kledd utvendig med liggende dobbel falsset bordkledning grunnet 2 ganger std hvit	

El.anlegg	Sanitær/VVS	Ventilasjon	Annet
Anlegget leveres iht. NEK 400. Minimum 60 punkt til fordeling etter avtale mellom kjøper og elektroleverandør.	Komplett rør i rør system. Varmtvannsbereder plassert på bod.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	
Se generell beskrivelse over	Sluk, varmtvannsbereder, Vannmåler og fordelingsskap	Avtrekk	
Se generell beskrivelse over		Til-luft	Det er montert i mur
Se generell beskrivelse over Vannstopp	Vask: toppmontert med blandebatteri	Avtrekk	Kjøkkeninnredning m/ kjøkkenventilator fra Sigdal/Aubo. Spesifisert i egen kjøkkenbeskrivelse.
Se generell beskrivelse over			
Se generell beskrivelse over		Til-luft	Hvite garderobeskap. 1 meter pr. sengeplass m/hyller + stang
Se generell beskrivelse over	Veggmontert toalett. Dusjhjørne 90x90. Veggmontert vask. Baderomskap 100 cm	Avtrekk	
Se generell beskrivelse over Trekkør for El-billader, Lys i bod + 1 stikkontakt		Avtrekk. Ventilasjonsanlegg plassert.	
Lys og stikkontakt montert i henhold til NEK-standard over.	Ihht. beskrivelsen		
Punkt for utelys i henhold til NEK-standard over.	2 stk utvendig vannutkast i 1. etasje		

Vi er forhandler av boliger fra

BYGGMANN[®]

Klikk deg inn på våre nettsider for å
lese mer om leilighetene på Ellingsøy
arsethaugen.byggmann.no



www.arsethaugen.byggmann.no | Notenesgata 9, 6001 Ålesund
tlf: 70 11 39 00 | runar@pab.no / eldar@nordstrand.as