

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Blindheimsvegen 20, 6012 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 17, bnr. 1087, snr. 9

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 04.04.2024

Oppdragsnr.: 18978-1417

Referansenummer: JJ1717

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierlighet beliggende i 1.etg i blokkprosjekt fra 2018. Blokka har 4 etg + garasjekjeller.

Leiligheten holder standard og bygningsdeler fra byggeår. Det er oppgradert med noe innredning på vaskerommet og malt noen overflater.

Leiligheten er holder normale slitasjer i forhold til alder.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende informasjon.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er antagelig duk/pvc e.l.
Blokka er oppført i murkonstruksjoner med utfylling i bindingsverkkonstruksjoner.
Betongelementer e.l. i etasjeskille
Malt hovedytterdør til leiligheten.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbelegg.
Utgang fra stue til vestvendt overbygd veranda på ca 9 kvm. Glass og stålrekkverk med høyde ca 1,04 m.
Treterassebord på dekke.
Betong grunnmur.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parkett og fliser på badet.
Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.
Etasjeskiller er av betongplate/ dekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.
Det er montert skyvedørgarderobe med hvite fronter i gangen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og med vegghengt wc.

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ettermontert innredning med benkeplate, overskap og hyller. Det er skyllekar i benkeplaten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med hvite slette fronter. Overskapene er foret til taket.
Benkeplaten er av laminat. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, induksjostopp, microbølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er ventilator over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rørskapet.

Det er på observert steder registrert avløpsrør av plast i leiligheten. Rørøpplaget er fra byggeår. Leiligheten har balansert ventilasjon. Ikke registrert avvik. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren varme i leiligheten. Fordelingsskapet er plassert på vaskerommet.

Dette er vis felles varmeanlegg med varmepumper.

Dette anlegget er felles for blokken og et anliggende for sameiet.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 92 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 86 m ² |
| Totalpris | 4 000 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

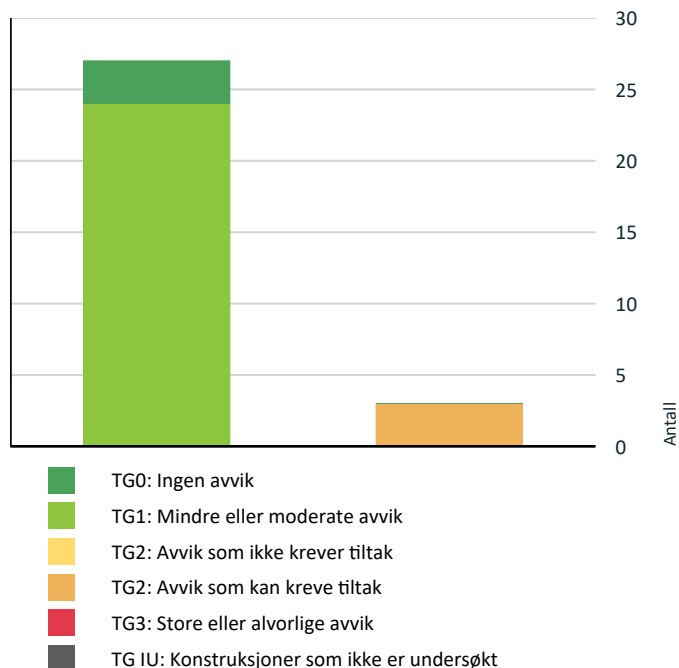
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod , Garasje plass

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbelegg. Montert lameller for innvendig solskjerming på stuevindu.

Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet.

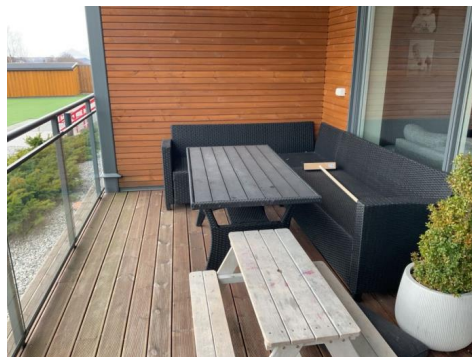
Det ene stuevinduet har riper/ skader. Ripene synes ikke så godt, dette kommer litt an på lys/ lysvinkel.

! TG 1 Dører

Malt hovedytterdør til leiligheten.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbelegg.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt overbygd veranda på ca 15 kvm. Glass og stålrekkverk med høyde ca 1,04 m.
Treterrassebord på dekke.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater på gulv med parkett og fliser på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderobe med hvite fronter i gangen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og med vegghengt wc.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er spotter i himlingen.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsvegg, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ettermontert innredning med benkeplate, overskap og hyller. Det er skyllekar i benkeplaten.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er spotter i himlingen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med kantflis på vegger. Rommet har vannbåren gulvvarme.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er ettermontert innredning med benkeplate, overskap og hyller. Det er skyllekar i benkeplaten.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkkenet med fast innredning er på motsatt side av våtsone og hulltaking er forbundet med for stor rissiko. Det er ved fuktsøk på overflater i rommet ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med hvite slette fronter. Overskapene er foret til taket. Benkeplaten er av laminat. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, induksjonstopp, microbølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.



TG 1 Avløpsrør

Det er på observert steder registrert avløpsrør av plast i leiligheten. Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ikke registrert avvik. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i leiligheten. Fordelingsskapet er plassert på vaskerommet.

Dette er vis felles varmeanlegg med varmepumper. Dette anlegget er felles for blokken og et anliggende for sameiet.

TG 1 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.

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på anlegget, utført av elektroinstallasjonsvirksomheten.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.
Det er boligsprinkling i leiligheten/ blokken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Bygninger på eiendommen

Bod , Garasje plass

**Anvendelse**

Bod og parkering i garasjekjeller

Byggeår

2018

Kommentar

Ambita.no

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. Til leiligheten medfølger det egen bod i fellesarealer, denne boden er oppført i trekonstruksjoner mot betongvegger og har låsbar dør. Det er opplegg med strøm og lys i boden.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/86 m²

Leilighet: Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Bod , Garasje plass

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Dyftavegen 13 ,6012 ÅLESUND 67 m ² 2011 2 sov | 22-05-2023 | 3 600 000 | 3 670 000 | 0 | 3 670 000 | 54 776 |
| 2 Blindheimsvegen 20 ,6012 ÅLESUND 86 m ² 2018 2 sov | 31-05-2022 | 4 800 000 | 4 600 000 | 0 | 4 600 000 | 53 488 |
| 3 Dyftavegen 11 ,6012 ÅLESUND 66 m ² 2011 2 sov | 22-02-2024 | 3 450 000 | 3 450 000 | 0 | 3 450 000 | 52 273 |
| 4 Gamle Blindheimsveg 70C ,6012 ÅLESUND 75 m ² 2014 2 sov | 30-08-2023 | 3 450 000 | 3 650 000 | 14 564 | 3 664 564 | 48 861 |
| 5 Dyftavegen 13 ,6012 ÅLESUND 80 m ² 2012 2 sov | 26-08-2023 | 3 990 000 | 3 800 000 | 0 | 3 800 000 | 47 500 |
| 6 Skarpetegvegen 1 ,6012 ÅLESUND 69 m ² 2002 2 sov | 23-01-2023 | 2 990 000 | 3 151 000 | 0 | 3 151 000 | 45 667 |
| 7 Skarpetegvegen 3 ,6012 ÅLESUND 98 m ² 2001 1 sov | 14-06-2021 | 4 200 000 | 4 200 000 | 0 | 4 200 000 | 42 857 |
| 8 Skarpetegvegen 1 ,6012 ÅLESUND 69 m ² 2002 1 sov | 04-03-2024 | 2 990 000 | 2 900 000 | 56 242 | 2 956 242 | 42 844 |

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

Leilighet

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 160 000 |
| Sum teknisk verdi - Leilighet | Kr. | 3 490 000 |

Bod , Garasjeplass

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 20 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod , Garasjeplass | Kr. | 230 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 720 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 600 000 |
|-------------------|-----|---------|

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 600 000 |
|----------------------------|------------|----------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 300 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

| | | |
|---------------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong |
| Terrasse- og balkongareal | TBA | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol. |



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

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?](#)

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 86 | | | 86 | 15 | | 86 |
| SUM | 86 | | | | 15 | | 86 |
| SUM BRA | 86 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang , Soverom , Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken , Vaskerom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod , Garasjeplass

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Kjeller | | 6 | | 6 | | | 6 |
| SUM | | 6 | | | | | 6 |
| SUM BRA | 6 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Arealet gjelder for boden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|---------------------|------------|------------|
| Leilighet | 86 | 0 |
| Bod , Garasje plass | 0 | 6 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--|---------------|
| 14.3.2024 | Halvard Godø | Takstingeniør |
| | Caroline Jacobsen og Jørgen Sunde Solbakken | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 1508 ÅLESUND | 17 | 1087 | | 9 | 3668.6 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Blindheimsvegen 20

Hjemmelshaver

Jacobsen Caroline, Solbakken Jørgen Sunde

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

84 / 2973

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms selveierleilighet beliggende 2.etg i boligblokk på Blindheim fra 2018 i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 15 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Tomta er opparbeidet med asfalterte adkomst/parkeringsareal, neo plen samt leikeplass etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Egenerklæringen er mottatt og gjennomgått. Ingen ytterligere kommentarer til egenerklæringen. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Reguleringsplaner | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 03.07.2018 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| DOK analyse. | | | Gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JJ1717>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Partners Eiendomsmegling Storfjord AS | Oppdragsnr. | 21240113 | | |
| Adresse | Blindheimsvegen 20 | | | | |
| Postnr. | 6012 | Sted | ÅLESUND | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2018 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 5år, 7 mnd | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | | Polise/avtalnr | | | |
| Selger 1 Fornavn | Jørgen Sunde | Etternavn | Solbakken | | |
| Selger 2 Fornavn | Caroline | Etternavn | Jacobsen | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert benkeplate, underskap, overskap og hylleseksjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar Sprekker i fuger som er blitt utbedret.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Peab K. Nordang

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Usikker på hva som ble utbedret, men var en mindre reparasjon bak ene bordet på verandaen til alle leiligheter.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentaar

16. 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 Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



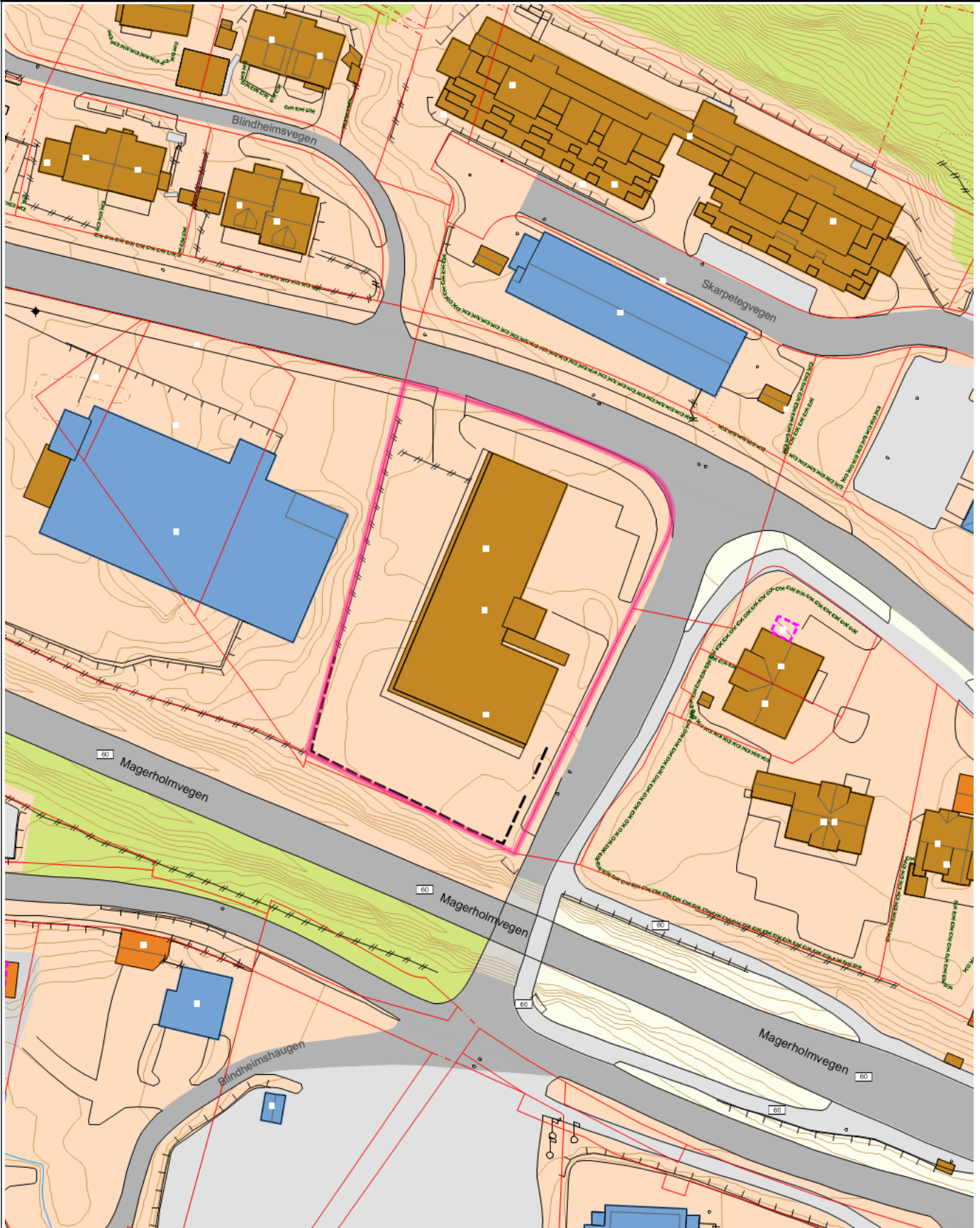
Ålesund kommune

Situasjonskart

| | | | | |
|-------------|------------------------------------|-----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 1087 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
| Adresse: | Blindheimsvegen 20 6012 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |



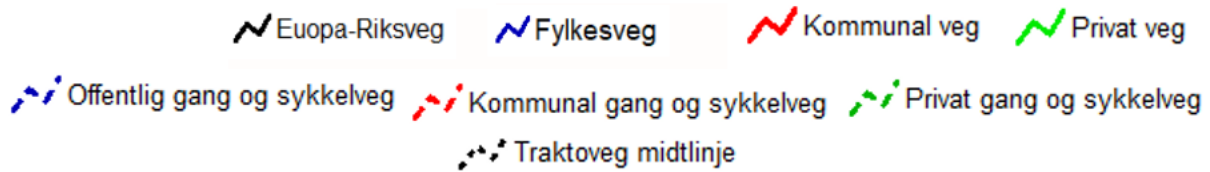
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|--|--|---|
| <p>Fylkesvegboks</p> <p>Bygningspunkt</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Skjerm</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Vegdekkekant på bru</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Næring og carport</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Veg</p> <p> Forsenkingskurve Ålesund</p> <p>Eiendomsteig</p> <p> Skog</p> | <p>Fylkesveg gatenavn.</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Hjelpelinje fiktiv</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Sti</p> <p> Bolig</p> <p> Hydrant</p> <p> Gang- og sykkelveg på bru</p> <p> Parkeringsområde</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p> Anleggsområde</p> <p> Annet</p> | <p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Flaggstang</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Kumlokk</p> <p> Veg på bru</p> <p> Trapp</p> <p> Kanal og grøft</p> <p> Bebygd område</p> |
|--|--|---|

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

Sporstøl Arkitekter AS
Postboks 301

6067 ULSTEINVIK

Plan og bygning

Saksbehandler:
Mari Fylling Christiansen
Tlf. 70 16 26 20

Deres referanse:

Vår referanse:
15/5008-28 18/55302

Arkivkode:
17/971

Dato:
03.07.2018

Gnr. 17 bnr. 971, 1087 - Ferdigattest - Sjursåkeren AS - Sjursåkeren, Blindheimsvegen 20

etter plan- og bygningslovens § 21-10

| | | |
|------------------------------|---|----------------------|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 08 | Grunnkrets nr.: 0803 |
| Adresse: | Gnr. 17 Bnr. 971 | |
| Søknad av: | 15.10.2015 | |
| Bygningsnummer: | 300537457 | |
| Tiltakets art: | Riving/eksisterende bygg samt nybygg/leilighetsbygg | |
| Tiltakshaver: | Sjursåkeren AS | |
| Ansvarlig søker: | Sporstøl Arkitekter as | |
| Byggetillatelse: | 03.03.2016, del.sak nr. 1/16 | |
| Igangsettingstillatelse: | 19.07.2016 | |
| Midlertidig brukstillatelse: | 18.01.2018 | |

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

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

Med hilsen
Mari Fylling Christiansen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedtekter

for

Sameiet Sjursåkeren

(org. nr. 920 052 967)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 21.03.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sjursåkeren. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 28.02.17.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 1087 i Ålesund kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

Sameiebrøken bygger på seksjonens bruksareal (eksklusiv balkonger/terrasser), oppmålt fra tegning. Faktisk areal kan avvike fra tegning, og eierbrøken kan ikke legges til grunn for evt. arealberegning.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, som kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

Det er 33 parkeringsplasser og boder i parkeringskjelleren organisert som fellesareal. Alle seksjonseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass og 1 bod.

Parkeringsplass og bod i parkeringskjelleren kan ikke selges separat, men følger til enhver tid med seksjonen.

To parkeringsplasser i parkeringskjeller er satt av til personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). De som får tildelt slik plass plikter å bytte parkeringsplass dersom en seksjonseier som fremlegger gyldig HC-bevis har behov for plassen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret administrerer bytteordningen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Øvrige bytter av parkeringsplasser skal godkjennes av de seksjonseiere det gjelder.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Midlertidig utleie er betinget av styrets forhåndssamtykke. Parkeringsplass kan kun leies ut til seksjonseiere i Sameiet Sjursåkeren. Ved fremleie følger parkeringsplassen den som er leietaker.

Gjesteparkering finnes på utsiden av bygget.

2-4 Bruk av anlegget

Parkeringsplass i kjeller og arealet rundt kan bare brukes i samsvar med formålet for seksjonen/bilparkering. Det må ikke parkeres slik at det er til ulempe for mulig skade for øvrige seksjonseiere. Om nødvendig vil styret sørge for ytterligere oppmåling og markering av den enkelte plass. Utvendig vask/spyling av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om sameiet vedtar forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til kabel TV/Internett og parkering. Dette fordeles flatt mellom seksjonseierne.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre medlemmer.

(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 årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Både varsel og innkalling til årsmøtet kan sendes seksjonseierne ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene.
- (5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av

sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
 - bomiljøtiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjursåkeren tirsdag 21.03.2023 kl. 18:00
Blindheim Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Per Egil Røshol*

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: *Björg Rabbevig*

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Arild Nordal, Pålter Gjortz*

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: *18*

Antall fullmakter: *1*

Totalt stemmeberettigede: *19*

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: *Ingen*

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent. ✓

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. ✓

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetning tatt til orientering. ✓

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 40.000,-

4. Forslag om endring av antall styremedlemmer

Ifølge Vedtektenes § 7-1 - Styret sammensetning, skal styret bestå av totalt 5 medlemmer. "(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av **1 styreleder og 4 andre medlemmer.**" Styret foreslår at antall styremedlemmer reduseres fra fem medlemmer til 4 medlemmer.

Vedtak:

(1) Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av **1 styreleder og 3 andre medlemmer.** ✓

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Per Røshol

Vedtak:

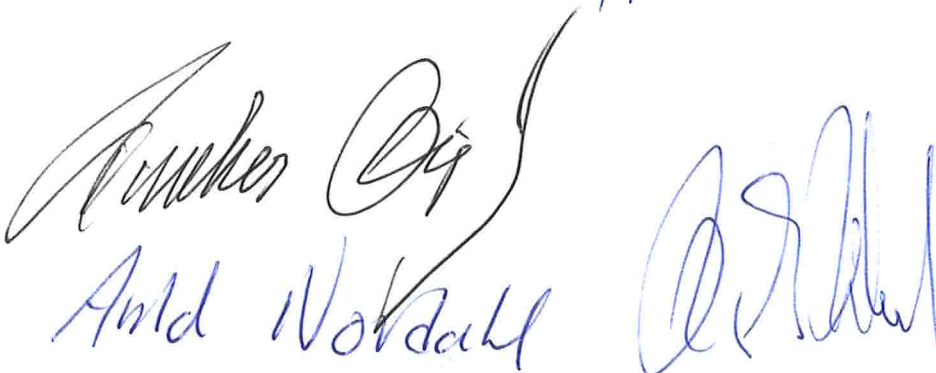
Valgt som styreleder for 2 år ble: Per Egil Røshol

5.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg: Øyvind Dybvik og Hilde Marie Ølstørn

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Øyvind Dybvik



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjursåkeren

Tid: Tirsdag 21.03.2023 - kl.18:00
Sted: Blindheim Klubbhus

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2022

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat
- 2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2022-2023 foreslås til samlet kr. 40.000,-

4. Forslag om endring av antall styremedlemmer

Ifølge Vedtektenes § 7-1 - Styret sammensetning, skal styret bestå av totalt 5 medlemmer.

*"(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av **1 styreleder og 4 andre** medlemmer."*

Styret foreslår at antall styremedlemmer reduseres fra fem medlemmer til 4 medlemmer.

Vedtaket i saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: (1) Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av **1 styreleder og 3 andre** medlemmer.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Per Røshol

5.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg: Øyvind Dybvik og Hilde Marie Ølstørn

Forslag til vedtak: Styret foreslår primært at det kun velges en ny representant, gitt at endringen av §7-1 blir vedtatt, subsidiært må det velges to representanter

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

27.02.2023

Sameiet Sjursåkeren

Styret

Sameiet Sjursåkeren - Resultatregnskap 2022

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Felleskostnader | | 772 332 | 735 648 | 772 380 | 772 380 |
| Inntekter garasjer | | 59 400 | 59 400 | 59 400 | 59 400 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 197 604 | 197 604 | 197 604 | 197 604 |
| Andre tillegg | 1 | 154 956 | 154 956 | 155 000 | 177 800 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 29 547 | 28 693 | 0 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 1 213 839 | 1 176 301 | 1 184 384 | 1 207 184 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -33 644 | -5 640 | -64 160 | -44 865 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -39 998 | -40 000 | -42 000 |
| Avskrivninger | 5 | -4 858 | -405 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -66 247 | -63 947 | -66 300 | -68 630 |
| Eksterne honorar | 6 | -31 211 | -12 375 | -10 300 | -7 100 |
| Drifts- og serviceavtaler | 7 | -145 571 | -220 177 | -205 100 | -112 300 |
| Løpende vedlikehold | 8 | -55 870 | -58 983 | -60 000 | -50 000 |
| Periodisk vedlikehold | 9 | -125 000 | 0 | -60 000 | -100 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -197 918 | -185 770 | -191 200 | -197 604 |
| Forsikring | 10 | -66 976 | -66 645 | -72 000 | -73 700 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -181 945 | -139 998 | -155 000 | -198 000 |
| Energi, felles | 11 | -208 972 | -229 312 | -200 000 | -216 000 |
| Andre driftsutgifter | 12 | -26 303 | -24 257 | -9 500 | -6 650 |
| Sum driftskostnader | | -1 184 515 | -1 047 507 | -1 133 560 | -1 116 849 |
| DRIFTSRESULTAT | | 29 324 | 128 794 | 50 824 | 90 335 |
| Finansinntekter og kostnader | | | | | |
| Finansinntekter | | 18 848 | 756 | 300 | 11 000 |
| Netto finansposter | | 18 848 | 756 | 300 | 11 000 |
| Resultat før skattekostnad | | 48 172 | 129 550 | 51 124 | 101 335 |
| ÅRSRESULTAT | 13, 16 | 48 172 | 129 550 | 51 124 | 101 335 |
| Disponering av totalresultat: | | 48 172 | 129 550 | 51 124 | 101 335 |
| Overført til annen egenkapital | | 48 172 | 129 550 | 0 | 0 |

Sameiet Sjursåkeren - Balanse 2022

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Maskiner | 5 | 19 028 | 23 886 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 13, 15 | 143 417 | 143 301 |
| Sum anleggsmidler | | 162 445 | 167 187 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 14 | 1 302 | 29 592 |
| Periodiserte kostnader | | 49 401 | 46 407 |
| Mellomregning Klare Finans | 14 | 33 100 | 5 215 |
| Opptjente renter | 14 | 18 732 | 613 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 15 | 1 199 246 | 1 127 621 |
| Sum omløpsmidler | | 1 301 781 | 1 209 448 |
| SUM EIENDELER | | 1 464 226 | 1 376 635 |

Sameiet Sjursåkeren - Balanse 2022

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 16 | 1 332 592 | 1 284 419 |
| Sum egenkapital | | 1 332 592 | 1 284 419 |
| GJELD | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 55 482 | 47 526 |
| Skyldig off. myndigheter | | 2 147 | 0 |
| Forskudd kunder | | 2 567 | 4 002 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 3 071 | 0 |
| Påløpte kostnader | | 68 368 | 37 272 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 3 416 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 131 635 | 92 215 |
| Sum gjeld | | 131 635 | 92 215 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 464 226 | 1 376 635 |

Sted: _____, dato: _____

Per Egil Røshol
Leder

Bjørg Rabbevåg
Styremedlem

Hilde Marie Ølstørn
Styremedlem

Jan Gunnar Øie
Styremedlem

Øyvind Dybvik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Andre tillegg | | |
| Andre tillegg | 154 956 | 154 956 |
| Sum andre tillegg | 154 956 | 154 956 |

Andre tillegg gjelder tillegg for vann/kloakk.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Inntekt vask/vaskeri | 0 | 28 693 |
| Viderefakturering av tjenester | 29 547 | 0 |
| Sum andre inntekter | 29 547 | 28 693 |

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Lønn | 21 473 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 9 101 | 5 640 |
| Feriepenger | 3 071 | 0 |
| Sum personalkostnader | 33 644 | 5 640 |

Samlet antall årsverk: 0.

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

| | 2022 | 2021 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrehonorar | 40 000 | 39 998 |

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

| | Maskiner |
|--------------------------------------|-----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 24 291 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 24 291 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 5 263 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 19 028 |
| Årets avskrivninger : | 4 858 |
| Antatt levetid i år : | 5 |

Note 6 - EKSTERNE HONORARER

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 7 500 | 6 875 |
| Fakturerte tjenester | 23 711 | 5 500 |
| Sum eksterne honorarer | 31 211 | 12 375 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Andre administrasjonsavtaler | 0 | 715 |
| Avtale om vaktmestertjenester | 0 | 43 700 |
| Avtale om vintervedlikehold | 0 | 15 788 |
| Avtale om sommervedlikehold | 0 | 22 411 |
| Avtale om renholdstjenester | 32 205 | 31 277 |
| Avtale om vakt- og sikringstjenester | 2 400 | 4 793 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 8 554 | 4 635 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 9 035 | 1 986 |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester | 77 946 | 75 051 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 15 431 | 19 821 |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 145 571 | 220 177 |

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Skadedyrbekjempelse | 102 | 0 |
| Malearbeid og -utstyr | 471 | 3 113 |
| Elektrikerarbeid | 199 | 2 911 |
| Snøbrøyting, sandstrøing | 0 | 372 |
| Gartnerarbeid, planter, jord m.m. | 2 055 | 9 481 |
| Heisanlegg | 0 | 3 063 |
| Forbruksmateriell | 2 413 | 370 |
| Skilt | 0 | 4 048 |
| Nøkler, lås | 1 410 | 0 |
| Fasade/vindu/takrennevask | 49 219 | 35 625 |
| Sum vedlikehold | 55 870 | 58 983 |

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Malearbeid og -utstyr | 25 000 | 0 |
| Boder | 100 000 | 0 |
| Sum periodisk vedlikehold | 125 000 | 0 |

Note 10 - FORSIKRING

| | 2022 | 2021 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Forsikring | 66 976 | 66 645 |

Note 11 - ENERGIKOSTNADER

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Energikostnader | | |
| Energikostnader strøm | 208 972 | 229 312 |
| Sum energikostnader | 208 972 | 229 312 |

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 18 729 | 16 413 |
| Drift maskiner | 1 140 | 856 |
| Generalforsamling/årsmøte | 750 | 3 000 |
| Kurskostnader | 2 500 | 1 000 |
| Bankgebyrer | 694 | 1 913 |
| Andre gebyrer | 1 908 | 488 |
| Tinglysningsgebyr | 585 | 585 |
| Andre kostnader | -4 | 2 |
| Sum andre driftsutgifter | 26 303 | 24 257 |

Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Disponible midler 01.01 | 1 117 232 | 1 011 711 |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 48 172 | 129 550 |
| Tilbakeført avskrivning | 4 858 | 405 |
| Tilgang av anleggsmidler | 0 | -24 291 |
| Overført øremerkede midler | -116 | -143 |
| Årets endring i disponible midler | 52 914 | 105 521 |
| Disponible midler i periodens slutt | 1 170 147 | 1 117 232 |
| Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01. | 143 301 | 143 158 |
| Endring øremerkede midler: | | |
| Årets midler satt av til vedlikehold | 116 | 143 |
| Totale øremerkede midler i periodens slutt | 143 417 | 143 301 |
| Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 1 313 564 | 1 260 533 |

Note 14 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Øremerkede bankinnskudd | | |
| Øremerkede bankinnskudd vedlikehold | 143 417 | 143 301 |
| Sum øremerkede bankinnskudd | 143 417 | 143 301 |
| Bundne midler og bankinnskudd | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 855 | 1 |
| Bankinnskudd | 1 198 391 | 1 127 620 |
| Sum bankinnskudd | 1 199 246 | 1 127 621 |

Note 16 - EGENKAPITAL

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01 | 1 284 419 | 1 154 869 |
| Annen egenkapital 01.01 | 1 284 419 | 1 154 869 |
| Årets resultat | 48 172 | 129 550 |
| Annen egenkapital 31.12 | 1 332 592 | 1 284 419 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12 | 1 332 592 | 1 284 419 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjursåkeren.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjursåkeren

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder | Per Egil Røshol (sign.) | 23.02.2023 |
| Styremedlem | Øyvind Dybvik (sign.) | 23.02.2023 |
| Styremedlem | Björg Rabbevåg (sign.) | 21.02.2023 |
| Styremedlem | Jan Gunnar Øie (sign.) | 23.02.2023 |
| Styremedlem | Hilde Marie Ølstørn (sign.) | 21.02.2023 |

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sjursåkeren

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sjursåkeren.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap 2022• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|---|--|

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med

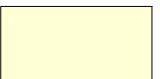


rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

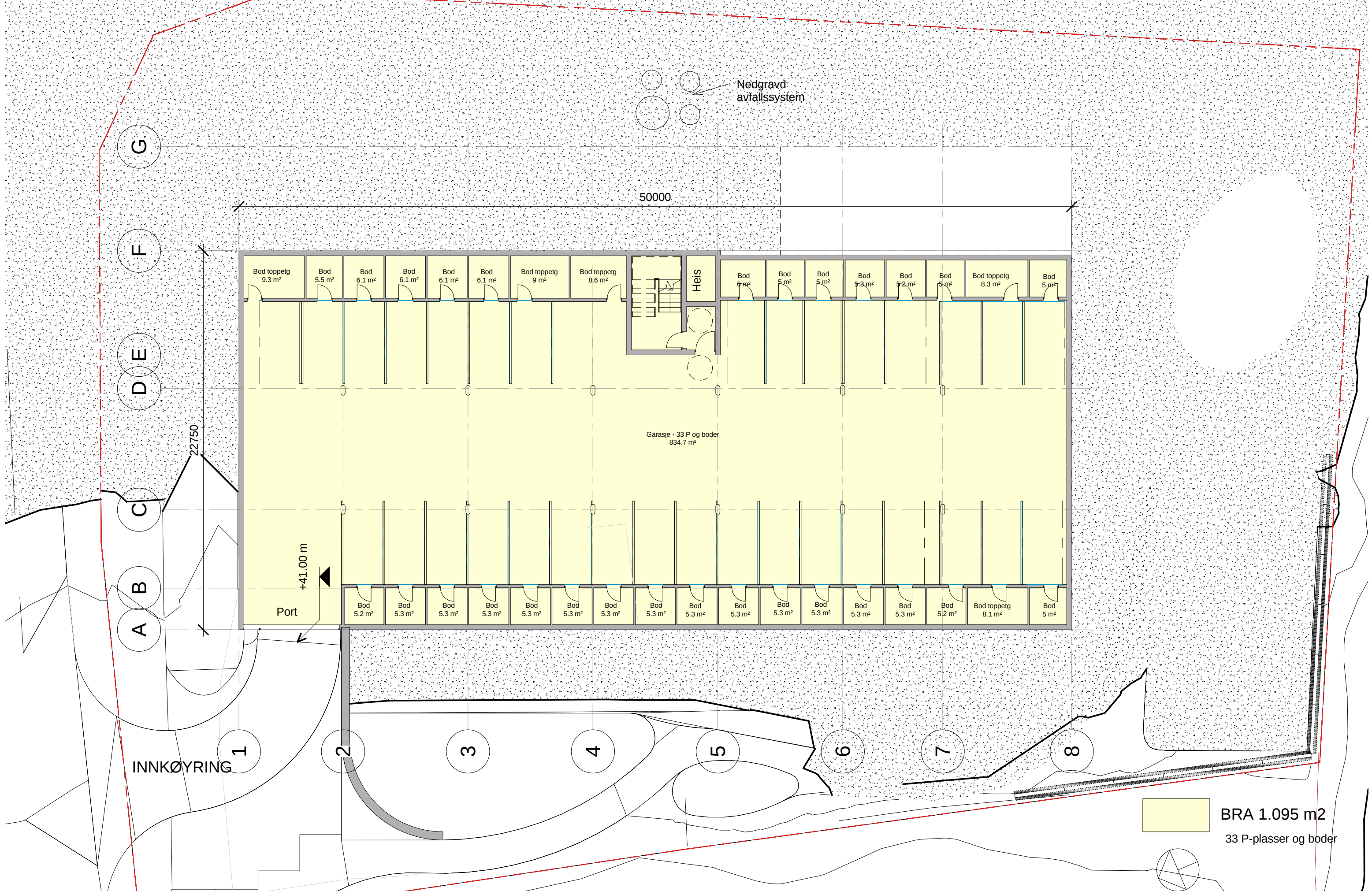
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

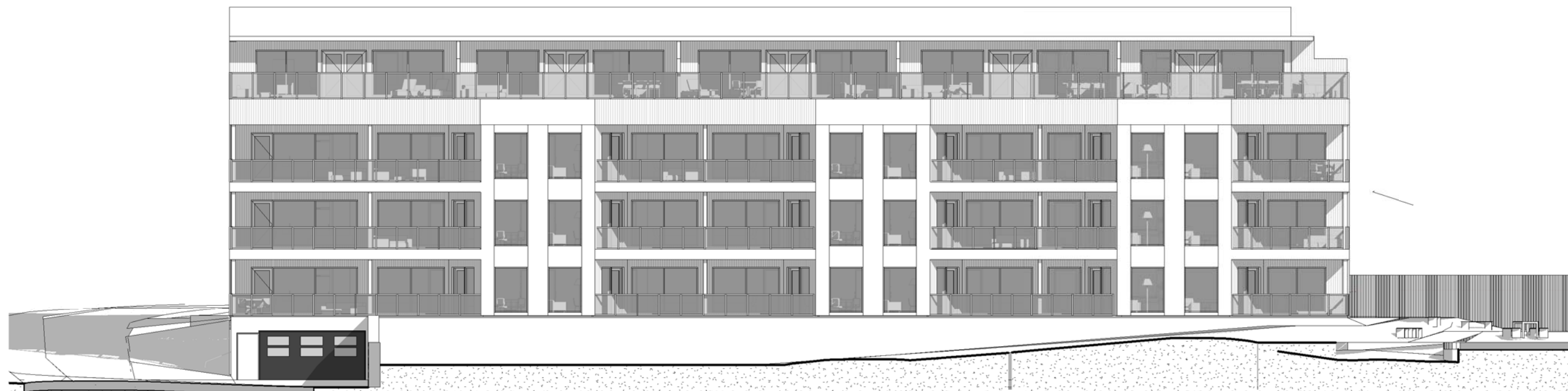


BRA 1.010 m²
 9 leiligheter
 Areal 71 til 91 m²
 Alle tilgjengelige





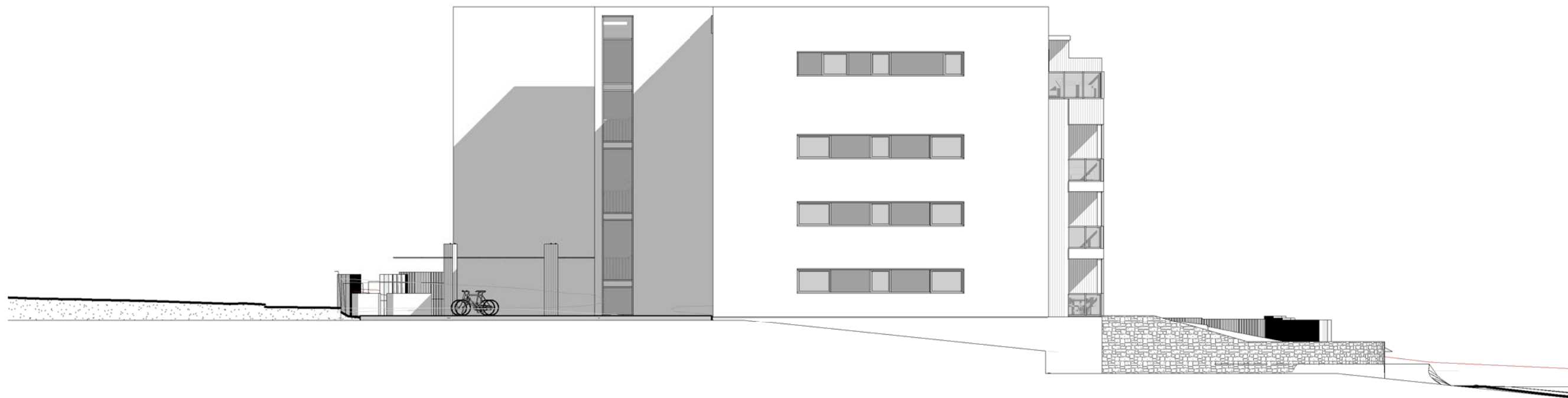
Øst
1 : 200



Vest
1 : 200



Sør
1 : 200



Nord
1 : 200



Frå Sør-øst



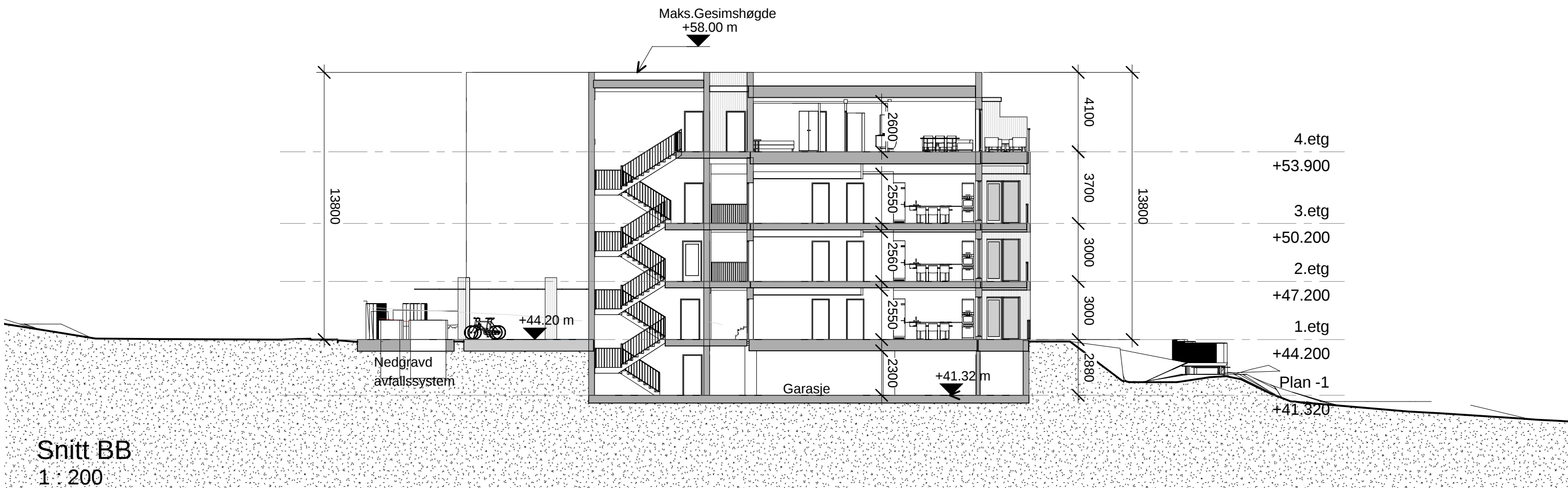
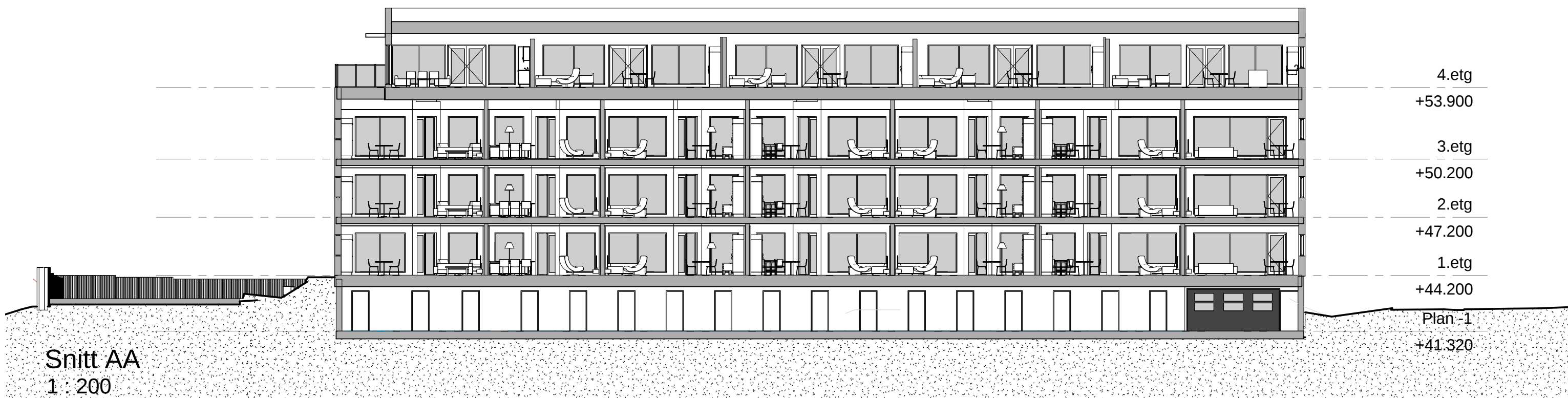
Frå Nord-øst



Frå Sør-vest



Frå Nord-vest



Sporstøl Arkitekter AS
Pb 301

6067 ULSTEINVIK

Saksbehandler
May Therese Foss
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.

Vår ref.
MTFO/15/5008-20/GBR - 17/971, GBR - 17/1087

Dato:
05.12.2016

**GNR. 17 BNR. 971, 1087 - IGANGSETTINGSTILLATELSE - UTEOMRÅDE MED
PARKERING OG LEKEPLASS - SJURSÅKEREN AS - SJURSÅKEREN,
BLINDHEIMSVEGEN 20**
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0803
Adresse: Gnr. 17 Bnr. 971
Søknad av: 15.10.2015
Tiltakets art: Nybygg/leilighetsbygg/utearealer
Tiltakshaver: Sjursåkeren AS
Ansvarlig søker: Sporstøl Arkitekter as
Byggetillatelse: 03.03.2016, del.sak nr. 1/16

Det gis herved igangsettingstillatelse for utomhusarealer og landskapsutforming.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

May Therese Foss
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Sporstøl Arkitekter AS
Pb 301

6067 ULSTEINVIK

Saksbehandler
May Therese Foss
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.

Vår ref.
MTFO/15/5008-18/GBR - 17/971, GBR - 17/1087

Dato:
19.07.2016

**GNR. 17 BNR. 1087 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR RESTERENDE
ARBEIDER EKSL. UTEAREALER - OPPFØRING AV LEILIGHETSBYGG -
SJURSÅKEREN AS - SJURSÅKEREN, BLINDHEIMSVEGEN 20**
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0803
Adresse: Gnr. 17 Bnr. 1087
Søknad av: 15.10.2015
Tiltakets art: Nybygg/leilighetsbygg ekskl. utearealer
Tiltakshaver: Sjursåkeren AS
Ansvarlig søker: Sporstøl Arkitekter as
Byggetillatelse: 03.03.2016, del.sak nr. 1/16

Det gis herved igangsettingstillatelse for resterende arbeider, unntatt utearealer og landskapsutforming.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

May Therese Foss
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE

Plan og bygning

Sporstøl Arkitekter as
Pb 301

6067 ULSTEINVIK

Saksbehandler
May Therese Foss
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.

Vår ref.
MTFO/15/5008-16/GBR - 17/971, GBR - 17/1087

Dato:
26.05.2016

**GNR. 17 BNR. 971, 1087 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR RIVING,
GRUNNARBEIDER OG PLASSTØPTE BETONGKONSTRUKSJONER - RIVING AV
EKSISTERENDE BEBYGGELSE, OPPFØRING AV LEILIGHETSBYGG -
SJURSÅKEREN AS - SJURSÅKEREN, BLINDHEIMSVEGEN 20**
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0803
Adresse: Gnr. 17 Bnr. 971
Søknad av: 15.10.2015
Tiltakets art: Riving/eksisterende bygg samt nybygg/leilighetsbygg
Tiltakshaver: Sjursåkeren AS
Ansvarlig søker: Sporstøl Arkitekter as
Byggetillatelse: 03.03.2016, del.sak nr. 1/16

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

May Therese Foss
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Fra: Khalil Abouzari <Khalil.Abouzari@alesund.kommune.no>

Sendt: 08.01.2024 13:14:25

Til: sjursakeren@styrepost.no

Emne: Gbnr. 17/1087 - Tilbakemelding - Blindheimsvegen 20 - Innsetting av glassdører

Hei,

Viser til innsendt henvendelse om innsetting av glassdører i svalgangene mot byggets ytterside. Basert på opplysningene som er sendt inn, vurderer vi at tiltaket ikke vil endre bygningens karakter og er dermed unntatt søknadsplikt.

Vennlig hilsen

Khalil Abouzari

Avdelingsingeniør | Byggesak

Sentralbord 70 16 20 00

khalil.abouzari@alesund.kommune.no



Ålesund
kommune

www.alesund.kommune.no

Fra: Sameiet Sjursåkeren sjursakeren@styrepost.no

Sendt: 28.12.2023 13:25:38

Til: Postmottak Ålesund Alesund.Postmottak@alesund.kommune.no

Emne: Forespørsel om bygningsendring

Oversender forespørsel på vegne av Sameiet Sjursåkeren.

Vi planlegger å sette inn to glassdører i svalgangene mot byggets ytterside, se vedlagte beskrivelse.

Ønsker svar på om denne meldingen er god nok, evt. hva som må utredes/tilpasses/søkes om for å kunne gjennomføre dette.

Med vennlig hilsen

Per Egil Røshol

Leder

Endring av svalgang første etasje for Gnr./B.nr. 1507/17/1087.

Sameiet Sjursåkeren planlegger å sette inn en dør i første etasje ved utgang til uteområde.

Følgende bilde viser hvordan dette er tenkt:



De røde pilen viser plasseringen av den nye døren mot syd.

Arbeidet skal potensielt utføres av Græsdal Glass, foretaks. NO 974989824 MVA

Beskrivelsen av jobben er som følger:

Tilbud på ytterdør til 1 etg. T:1375

Hei igjen!

Vedlagt finner dere et tilbud på ytterdør til 1. etg., mot leikeplass.

Utførelse er iht. vedlegg, skisse/tegning er sett ifra utside.

Gangfløy er venstre sett ifra utside, og det er medregnet en dørlukker.

Ha også satt inn 8,76mm laminert glass.

Dette er et glass som der ikke blir hull i om en skulle vær uheldig å knue glasset.

Kan selvsagt sette inn herdet glass, litt rimeligere, men da blir det er stort hull om glasset skulle knuse.

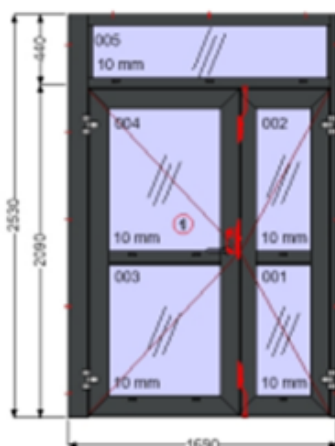
Har beregnet døren ferdig levert og montert, med dytt og 2-sidig fuging.

Håper at dette er som avtalt og ser frem til å høre ifra dere.

Vær vennlig å ta kontakt på det som er uklart.

Trivelig ettermiddag 😊

YD01



BxH = 1690 x 2530 mm

1

Aluminiumssystem: 050

Slagretning: V ut

Fri åpning (90°): 860 mm

Farge utside: RAL 7043 Traffic grey B Glans 30

Farge innside: RAL 7043 Traffic grey B Glans 30

Glass: 44.2 Lam float

Serie 60, 3-delt

Lås 1 : 8765 ASSA

Sluttstykke 1 : 2820 ASSA

Dørhåndtak : 8611/8621 Vr/Sk

Innfestingsbeslag : ADJUFIX K

Kantskåte: 14466

Dørlukker : GEZE 4000

Detaljer: BLINDSKILT SK8624 RST SET

Fritt levert

18mm lav terskel

Rammeverket i Stål utføres i samme farge som rekkverket i fasaden.



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 17 bnr. 971, 1087 - Vedtak om dispensasjon - Riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av leilighetsbygg med parkeringskjeller og uteområde med parkering og lekeplass - Sjursåkeren AS - Sjursåkeren, Blindheimsvegen 20

Dokumentinformasjon:

| | | |
|--|---|---------------------|
| <i>Saksbehandler:</i> May Therese Foss <i>Tlf:</i> 70 16 26 26 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no | <i>ArkivsakID:</i> 15/5008 <i>JournalID:</i> 2016008603 <i>Arkiv:</i> GBR - 17/971, GBR - 17/1087 | <i>Avgjøres av:</i> |
|--|---|---------------------|

Behandling:

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| <i>Delegasjonssaksnr:</i> 162/16 | <i>Dato:</i> 03.03.2016 |
|----------------------------------|-------------------------|

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 03.02.2016 godkjennes såfremt vilkår satt i sak 1277/15 oppfylles. Det gis dispensasjon fra krav om uteoppholdsareal.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt gulvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningsloven § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

| | | |
|------------------|---|----------------------|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 08 | Grunnkrets nr.: 0803 |
| Adresse: | Gnr. 17 | Bnr. 971 |
| Søknad av: | 15.10.2015, disp.søknad 03.02.2016 | |
| Tiltakets art: | Riving/eksisterende bygg samt nybygg/leilighetsbygg | |
| Tiltakshaver: | Sjursåkeren AS | |
| Ansvarlig søker: | Sporstøl Arkitekter as | |

For området gjelder reguleringsplan for «Blindheim del 2, omreg. av I 1 til forretningsformål» med bestemmelser, stadfestet 30.05.1991, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til forretning og boligformål (kommuneplanens arealdel).

I tillegg er det vedtatt ny reguleringsplan for «Blindheim del 2 Sjursåkeren», denne ble vedtatt i bystyret 05.03.2015. Vedtaket ble påklaget, og ligger nå hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal for klagebehandling.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg. Tillatelse til avkjørsel er gitt. Forhold rundt offentlig vann- og avløpsledning må avklares direkte med VH Vann, avløp og renovasjon. Slik skriftlig avklaring skal sendes inn senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

Vurderinger

Omfang:

Det har tidligere blitt gitt rammetillatelse for riving av eksisterende bygg samt oppføring av nytt leilighetsbygg.

Det søkes nå kun om dispensasjon fra reguleringsplanens krav om minst 10 m² privat uteoppholdsareal for hver enkelt boenhet (totalt gjelder dette 3 leiligheter).

Planmessige forhold:

Ny reguleringsplan ble egengodkjent 05.03.2015, men ble påklaget i ettertid. Planen er pr. dags dato ferdig behandlet hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal, og de har stadfestet kommunens vedtak. Det var i vedtak i klagesak (sak 65/15 i Ålesund bystyre) sagt at det ikke ble gitt oppsettende virkning, og at utbygger kunne byggemelde i tråd med planen. Det er altså tidligere gitt rammetillatelse i sak 1/16, her vil vi kun behandle dispensasjonssøknad.

I ny vedtatt plan er bestemmelsene som følger:

Området er regulert som BB. Det kan etableres blokkbebyggelse på 4 etasjer med parkeringskjeller under bakkenivå. Byggehøyder skal ikke overstige kote +58 m. Heissjakt kan ikke overstige kote +59 m. Utnyttingsgrad settes til maks. %-BYA=50. Dette beregnes ut fra eiendomsgrenser og inkluderer lekeplass, uteoppholdsareal samt veg og parkering.

Boligdelen skal ha egnede uteoppholdsareal iht. TEK10. Som minste private uteoppholdsareal skal regnes 10 m² pr. boenhet. I tillegg kommer felles uteoppholdsareal og lekeplass.

Videre tør vi minne om at det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner.

Dispensasjoner:

Generelt om dispensasjonsadgang

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

De ulike arealplaner er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess etter reglene om offentlighet, samråd og medvirkning. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende planer. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Ved dispensasjon fra arealplaner må det ses hen til at disse som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. I motsetning til de generelle reglene i plan- og bygningsloven, som skal fange opp mange ulike tilfeller, gjelder planer konkrete forhold, hvor kommunen har tatt uttrykkelig stilling til hvordan et område skal utnyttes. Det skal derfor ikke være kurant å dispensere fra en plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planer som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene. Fortetting av eksisterende byggeområder og tilbygg til eksisterende bygg vil i mange tilfeller kunne tillates gjennom dispensasjonsbehandling.

Dispensasjoner bør imidlertid ikke gis i tilfeller hvor det omsøkte tiltaket medfører inngrep i ubebygde områder og hvor dispensasjonen bidrar til en uthuling av en helhetlig strategi.

Sosiale, økonomiske og helsemessige forhold blir normalt tillagt liten vekt, med mindre det er snakk om helt spesielle hensyn. Forhold som teller er imidlertid at dispensasjonen ikke avklares bedre i en mer omfattende prosess (omregulering), den har ikke betydning for planen for øvrig, den medfører ikke presedens, den gir en bedre løsning enn det lovverket legger opp til eller at spesielle naturforhold/tekniske forhold gjør det ”nødvendig” med dispensasjon (bratthet, kommunalt ledningsnett eller lignende). I tillegg skal man vurdere dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner grunn til å gi dette. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår). Det må kunne påvises klare fordeler. Fravær av ulemper er altså ikke en dispensasjonsgrunn. Det vil også

være et moment i vurderingen om tiltakshavers behov kan oppfylles uten at dette kommer i strid med plan og lovverk.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra plan på 2 vilkår. For det første må ikke hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra bli «vesentlig tilsidesatt». Vurderingen av hva som er en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene bak en bestemmelse må avgjøres konkret i hver enkelt dispensasjonssak. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Om en finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, må det foretas en samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Det må foreligge spesifiserte, klare grunner som er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå gjennom overfor de hensyn planen er ment å ivareta. Det må som utgangspunkt dreie seg om fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn.

Søkers begrunnelse:

Tre av leilighetene (nr. 106, 206 og 306) har en balkong som er ca. 6,5 – 7,0 m². Det er disse balkongene det søkes om dispensasjon for.

I utviklingen av prosjektet så har størrelse på leiligheter blitt endret til også å omfatte mindre leiligheter enn det som først var tiltenkt. I denne forbindelse så er det naturlig at også balkonger/privat uteoppholdsareal reduseres og tilpasses størrelse på leiligheter. Et annet ønske som også kom i utviklingen av prosjektet var å få fasade med vindu i leiligheter fremtrukket slik at det ble bedre kontakt mot utsikt, dagslys og uteområde.

Søker mener at ved å endre leilighetsstørrelse og da også størrelse på balkonger/uteoppholdsareal så vil prosjektet være bedre tilpasset aktuell gruppe kjøpere. Ulempen er selvsagt at en får 2,5 – 3 m² mindre uteopphold men det er også godt kompensert med et godt uteområde rundt bygget.

Bygningsmyndighetens vurdering:

Det generelle krav til uteareal og fellesareal følger av plan- og bygningsloven § 28-7 annet ledd, som slår fast at uteareal skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboere og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørelse og parkering. I reguleringsøyemed har man anledning til å utforme nærmere bestemmelser om dette, slik at man får et tiltak som er tilpasset beboerne – slik som man har gjort i dette tilfellet. Vi viser her til planbeskrivelsen:

«Privat uteoppholdsareal blir dekt av terrasser i forkant av oppholdsrom i hver av leilighetene. Bredden vil være 2,5 m og ha plass til en sittegruppe. Terrassene er orienterte mot sør og vest og leilighetene vil få flott utsikt og gode solforhold store deler av dagen. Minimum uteoppholdsareal (MUA) pr. leilighet er 10 m²».

Omsøkte dispensasjon blir kun aktuell for 3 leiligheter mot sør. Totalt sett er dette få (opp mot 33 boenheter til sammen). Disse leilighetene er små, og inneholder kun ett soverom hver. Dette betyr at – realistisk sett – vil det kun være plass til 1-2 personer som kan bo i leiligheten. Disse leilighetene har en altan som varierer i størrelse fra 6,5 – 7 m², men har fortsatt plass til sittegruppe samt gode solforhold. Etter vår vurdering vil altanen være fullt ut brukbar for den personmengden leiligheten er ment å betjene, og tiltaket vil dermed ikke tilsidesette hensyn bak plan i vesentlig grad.

Ulempen ved dette tiltaket fører til at man får et noe mindre privat uteoppholdsareal. Vi tar søkers begrunnelse til etterretning, og mener at de få leilighetene dispensasjonen gjelder ikke vil lide av dette – se ovenfor om brukbarhet. Et krav om å øke altanens størrelse vil etter vår vurdering gå på bekostning av brukbarheten i leiligheten for øvrig, da vi mener de har gode planløsninger som omsøkt. Vi må presisere at det er uheldig at det søkes om dispensasjon fra en ny plan som dette – spesielt hvor planen er tilpasset utbyggers ønsker. Etter dette mener vi likevel at tiltaket har klart større fordeler enn ulemper, og dispensasjon kan dermed gis jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Naboprotester:

Det er i denne saken fritatt for nabovarsling, da dette ikke vil berøre naboer.

Konklusjon

Det gis herved dispensasjon fra minste uteoppholdsareal for 3 leiligheter.

Lars Roger Lundanes
konst. plan og bygningssjef

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 17 bnr. 971, 1087 - Vedtak om riving av eksisterende bygg og oppføring av leilighetsbygg - Sjursåkeren AS - Sjursåkeren, Blindheimsvegen 20

Dokumentinformasjon:

| | | |
|--|---|---------------------|
| <i>Saksbehandler:</i> May Therese Foss <i>Tlf:</i> 70 16 26 26 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no | <i>ArkivsakID:</i> 15/5008 <i>JournalID:</i> 2015081167 <i>Arkiv:</i> GBR - 17/971, GBR - 17/1087 | <i>Avgjøres av:</i> |
|--|---|---------------------|

Behandling:

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Delegasjonssaksnr:</i> | <i>Dato:</i> 17.12.2015 |
|---------------------------|-------------------------|

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 10 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 15.10.2015 med høydeplassering ferdig gulv første etasje 44,2. Protest fra naboer, eiere av gnr. 17 bnr. 1008 og 1009 tas ikke til følge.

1. Merknader og betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Eiendommene må sammenføres, jf. plan- og bygningsloven 21-4 pkt. b.
3. Offentlig vannledning skal tilknyttes, jf. plan- og bygningsloven § 27-1.
4. Bortledning av skylle- og spillvann i lukkede ledninger må være sikret, herunder også tinglyst rett til framføring av ledninger over annen eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 27-2 og forurensningsloven.
5. Ansvarshavende må være godkjent jf. plan- og bygningsloven kapittel 23.
6. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, jf. SAK10 § 5-3.
7. Kontrollerklæringer for prosjekteringen må være innsendt ved uavhengig kontroll, jf. SAK10 Kapittel 14.
8. Heisanlegget må anmeldes og godkjennes særskilt, jf. TEK10 § 16-1.
9. Bygget og atkomsten må tilfredsstille kravene i TEK10 kapittel 12.
10. Eventuelle panthavere i eiendommen må varsles, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

- A. Arbeidstilsynets tillatelse/merknader må innhentes hvor dette er nødvendig, jf. plan- og bygningsloven § 21-5
- B. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 10 og pkt. A-B er oppfylt, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Tiltakets beliggenhet og høyde skal også påvises. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

| | | |
|------------------|---|----------------------|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 08 | Grunnkrets nr.: 0803 |
| Adresse: | Gnr. 17 Bnr. 971, 1087 | |
| Søknad av: | 15.10.2015 | |
| Tiltakets art: | Riving/eksisterende bygg samt nybygg/leilighetsbygg | |
| Tiltakshaver: | Sjursåkeren AS | |
| Ansvarlig søker: | Sporstøl Arkitekter as | |

For området gjelder reguleringsplan for «*Blindheim del 2, omreg. av I 1 til forretningsformål*» med bestemmelser, stadfestet 30.05.1991, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til forretning og boligformål (kommuneplanens arealdel).

I tillegg er det vedtatt ny reguleringsplan for «Blindheim del 2 Sjursåkeren», denne ble vedtatt i bystyret 05.03.2015. Vedtaket ble påklaget, og ligger nå hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal for klagebehandling.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg. Tillatelse til avkjørsel er gitt. Forhold rundt offentlig vann- og avløpsledning må avklares direkte med VH Vann, avløp og renovasjon. Slik skriftlig avklaring skal sendes inn senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

Det foreligger naboprotest fra eiere av gnr. 17 bnr. 1008 og 1009. Protesten er fremmet innen lovlig frist iht. plan- og bygningsloven og gjelder utsikt, lys og sol samt trafikksikkerhet. I tillegg har det kommet merknad fra VH Veg, anlegg og park.

Vurderinger

Omfang:

Søker ønsker å rive eksisterende bygg på eiendommen. Dette innebærer ett bolighus og en garasje.

I tillegg ønsker søker å føre opp et leilighetsbygg på 5 etasjer – hvorav 4 er tellende jf. TEK10 § 6-1. Det skal utføres terrengarbeider uten store høydejusteringer for bygget og nødvendig uteareal for trafikkveier, parkering etc. I underetasjen skal det være parkering, og i etasje 1-4 skal det etableres 33 leiligheter. BRA for disse vil fordeles slik:

- Underetasje parkering: 1095 m²
- Første etasje 9 boenheter: 112,2 m² (totalt 1010 m²)
- Andre etasje 9 boenheter: 108,3 m² (totalt 975 m²)
- Tredje etasje 9 boenheter: 108,3 m² (totalt 975 m²)
- Fjerde etasje 6 boenheter: 137,5 m² (totalt 825 m²)

Totalt BRA for hele bygget er 4880 m² og totalt bebygd areal vil være 1143 for selve bygget og 507 m² for utendørs parkeringsareal (totalt 1650 m²). Dette tilsvarer %-BYA=45 %.

Planmessige forhold:

Ny reguleringsplan ble egengodkjent 05.03.2015, men ble påklaget i ettertid. Planen er pr. dags dato under klagebehandling hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal, og de har sagt at dette vil bli ferdig behandlet i februar 2016. Det er i vedtak i klagesak (sak 65/15 i Ålesund bystyre) sagt at det ikke gis oppsettende virkning, og at utbygger kan byggemelde i tråd med planen. En slik utbygging må da foretas på utbyggers egen risiko i tilfelle planvedtaket blir opphevet. Vi vil derfor behandle søknad om rammetillatelse, men presiserer at eventuelle videre kostnader og arbeider med prosjektet utføres på søkers egen risiko.

I ny vedtatt plan er bestemmelsene som følger:

Området er regulert som BB. Det kan etableres blokkbebyggelse på 4 etasjer med parkeringskjeller under bakkenivå. Byggehøyder skal ikke overstige kote +58 m. Heissjakt kan ikke overstige kote +59 m. Utnytningsgrad settes til maks. %-BYA=50. Dette beregnes ut fra eiendomsgrenser og inkluderer lekeplass, uteoppholdsareal samt veg og parkering.

Boligdelen skal ha egnede uteoppholdsareal iht. TEK10. Som minste private uteoppholdsareal skal regnes 10 m² pr. boenhet. I tillegg kommer felles uteoppholdsareal og lekeplass.

Videre tør vi minne om at det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner.

Lekeplass:

Denne skal være felles for eiendommene innenfor planområdet, og skal også kunne brukes av andre utenfor planområdet.

Området nyttes til kvartalslekeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper. Det skal være nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området skal kunne nyttes av større barn med nærmiljøanlegg som bane for lek med ball på 10 x 18 m. Banen skal ha god tilgjengelighet og en utforming og opparbeidelse som muliggjør ulike typer lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr som alle kan bruke.

Området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode lekeareal.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

Før det gis brukstillatelse til boligene, skal det dokumenteres at felles lekeplasser er ferdig opparbeidet.

Støy:

Det skal utføres støyskjermingstiltak iht. støyvurderinger d. 23.06.2014. Disse skal være utført før det gis brukstillatelse til boligene.

Riving:

Nødvendige sikringstiltak som forutsatt i plan- og bygningslovens § 28-2 må iverksettes.

Estetikk:

Plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 stiller krav om at tiltaket skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering. Det må legges til grunn at bestemmelsen har som primært siktemål å ta vare på god byggeskikk, men at den ikke skal være til hinder for kreativ nytenkning vedrørende konstruksjoner, materialbruk eller arkitektoniske uttrykk ellers.

Eiendommen ligger sentralt på Blindheim er et trafikalt møtepunkt for hovedveger fra nord, sør og øst. Utbygging av området over lang tid er preget av dette. Landskapet er variert, med det til dels bratte Emblemsfjellet i nord, og kupert landskap med flatere partier mot sør. Blindheim har ingen tydelig områdeavgrensning, og heller ingen entydig bebyggelsesstruktur.

Med bebyggelsesstruktur menes blant annet bygningers størrelse, formspråk, terrengtilpasning, m.m. I området finnes ulike typer småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, og industri- og næringsbygg. Bebyggelsens alder og kvalitet er variert. Når estetikken i dette tilfelle skal vurderes, er det derfor ikke innlysende hvilke tilpasninger en skal gjøre til bygde og naturlige omgivelser.

Tomta er svakt skrånende mot vest, og har et bratt parti ned mot vegen i sør. Sørvestlig del av tomta består av naturlig terreng med vegetasjon. I nordvestlig del ligger et par mindre bygninger og med store parkeringsarealer med innkjøring fra øst. Veg langs med tomtegrense i nord og øst forsyner omkringliggende boligområder.

Omsøkt boligblokk har et moderne formspråk, med rene linjer og store flater. Blokk er vinkelformet, og åpner seg mot et tun/gjesteparkering og øvrig nabobebyggelse i nord og øst. Forma gjør at rom som krever mindre naturlig lys kan vende mot nord og øst, mens rom med ønske om lys og utsikt vender sør og vest.

Nord- og østfasader er på 4 etasjer, hovedsakelig av hvit puss med horisontale vindusbånd. Svalganger og inngangsparti bryter opp med vertikale linjeføringer i tre. Beplantning med trær foreslås langsmed vegen og rundt bygninga, og myker opp det stramme uttrykket samtidig som det skapes et skille mellom veg og bebyggelse.

Mot sør og vest er fasadene mer åpen, med verandaer, større vindusåpninger og økt innslag av tre. Verandaene viderefører vindusbåndenes horisontale uttrykk og skaper en kontinuitet i formspråket. Øverste etasje er trukket tilbake og utført med trekledning, og følger således fallet i terrenget. Dette demper uttrykket både på nær og fjern avstand.

Inngang til parkeringskjeller er fornuftig plassert, og gjør at både private og felles uteoppholdsarealer i stor grad blir skjermet for trafikk. Felles uteoppholdsarealer er sørvendte og lagt noe lavere i terrenget enn boligene. Grepet skaper en fin balanse mellom felles og private uterom, samtidig som det naturlige terrenget i stor grad ivaretas. Uteområdene inviterer til bruk av ulike brukergrupper, skjermet fra støy med støyskjermer i øst, sør og vest. Disse er av tre, og er tilpasset både terreng og bebyggelse.

Helhetsinntrykket er et prosjekt som tilpasses omgivelsene gjennom størrelse, proporsjoner og formspråk slekter på blant annet eldre industri- og næringsbebyggelse i sør samt nytt omsorgssenter litt lenger øst. Innslag av trematerialer viser at tiltaket tilpasses småhusbebyggelsen; størrelsen har slektskap med områdets blokkbebyggelse; tilpasning til terreng og videreføring av grøntarealer; kopling til eksisterende infrastruktur og hensyn til trafikksituasjon. Prosjektet er det første av denne type moderne boligprosjekter i området. I en ønsket fortetting ved knutepunkt svarer dette prosjektet godt ved å se kvaliteter i området, og videre ta de inn i utformingen av både boenheter, bygning og uteområder.

Universell utforming:

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig". Begrepet "universell" innebærer inkluderende og likeverdig. I betegnelsen "fysiske forhold" skilles det mellom menneskeskapte forhold og naturen. Som "menneskeskapt" inngår bearbejdede og opparbejdede byggverk og uteområder.

Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften jf. TEK10 § 12-2. Vi forutsetter at dette kravet oppfylles.

Heis:

Bygning med tre etasjer eller flere som har boenhet skal ha heis jf. TEK10 § 12-3. Dette må omsøkes særskilt, senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

Høydeplassing:

Ferdig gulv første etasje er plassert på kote 44,2 og topp gesims er angitt til 58,0.

Naboprotester:

Tiltaket er nabovarslet, det har kommet inn to merknader.

Merknad fra naboer, eiere av gnr. 17 bnr. 1008, 1009 d. 14.07.2015:

Naboer skriver først at de er overrasket over at det sendes inn byggesøknad når klagebehandling hos fylkesmannen enda ikke er avgjort.

De skriver videre om at omsøkte bygning stenger hele synsfeltet til naboboligen i Blindheimsvegen 22 a og b, både i høyde og lengde. Det vil hindre lys i å slippe inn i boligen og det vil generelt bli mindre soltilgang og lys til himmelrommet. Dette er det blitt gjort rede for i tidligere brev.

Bygget er stort og massivt og det er gjort lite for å ivareta interessene til naboene i øst. Reguleringsplanen da undertegnede kjøpte boligene sa at det omsøkte området skulle brukes til næringsseiendom med en makshøyde på 10 m. De har imøtekommet at tomten kan brukes til boligformål i stedet, men de har alltid protestert på høyden. De mener at tiltakshaver ikke har tatt hensyn til dette under planlegging av prosjektet.

Naboer viser til at tiltakshaver har sagt at høyden ikke overstiger andre boliger i området, men det er en vesentlig forskjell på å ha et 14 m høyt bygg i bakkant av en bolig og å ha det i forkant.

Det er også svært provoserende for naboene at leilighetene i blokka er lagt ut til salg med fokus på fantastisk utsikt, når den samme utsikten blir frarøvet de som bor der fra før. Da de kjøpte huset var de klar over at noe av utsikten kunne bli redusert i forhold til den gjeldende reguleringsplanen, men de 4 ekstra meterne – i tillegg til at bygget strekker seg langs hele synsfeltet i vest – gjør at det er blitt en vesentlig forverring i forhold til det de kunne forvente seg da de kjøpte boligene.

Naboene fastholder derfor at bygget bør justeres og reduseres både i høyde og lengde for å ivareta naboers interesser.

Til slutt viser de til at man bør overholde frisiktsonene.

Kommentarer fra søker og tiltakshaver:

Bystyrets vedtak hadde ikke oppsettende virkning. Det betyr at tiltakshaver har full mulighet til selv å arbeide parallelt med den offentlige klagebehandlingen. Dette innebærer samtidig at tiltakshaver løper egen risiko, økonomisk og tidsmessig, dersom klagen ikke avvises av fylkesmannen. Tiltakshaver har sendt ut varsel om innsendelse av søknad om rammetillatelse i overensstemmelse med reguleringsplanen som ble behandlet av bystyret 18.06.2015.

I brev fra nabo gjentas de samme merknader til prosjektet som er behandlet under reguleringsprosessen. Det er utarbeidet fylldige svar til klager på disse forhold og som også lå som bakgrunn for bystyrets avvisning av klagen 18.06.2015. Tiltakshaver viser derfor til den tidligere behandlingen av disse elementer, både i formannskap og bystyre.

Hva angår nabomerknadene om frisiktsoner, så vil dette etterkommes.

Merknad fra VH Veg, anlegg og park d. 09.07.2015:

De viser til at det ikke er regulert inn sideareal til fortau. For en effektiv drift og vedlikehold av veg og fortau, herunder snøbrøyting og snøopplagring, så må innretninger med fundament langs veg flyttes minst 2 m fra regulert fortaulinje. Det gjelder også støyskjerm. Innretninger skal også fundamenteres slik at de tåler graving i veg/fortau og tilhørende sideareal, for eksempel etablering eller vedlikehold av åpne og lukkede drengrofter langs veg. Videre skal innretninger oppføres på en slik måte at de ikke er til hinder for og vil tåle påkjenninger fra annen drift og vedlikehold av vegen.

De ønsker mer informasjon om avfallssystemet før de tar en endelig stilling til plassering mellom byggegrensa og veg. Den bør under alle omstendigheter likevel flyttes så langt fra regulert fortaulinje som mulig, minst 2 m fra nevnte linje. I tillegg ser det ut til at avfallssystemet hindrer sikt fra avkjørselen mot regulert fortau.

Når det gjelder parkeringsplassen på nordøstlig side så ser det ut til at den nordligste parkeringsplassen kommer inn i regulert siktzone til krysset. Det ser også ut som om den sydligste parkeringsplassen kommer inn i siktsona fra avkjørselen. Det kan ikke etableres parkeringsplasser i siktsonene. Dette må rettes opp i.

Etablering av avkjørsler skal utformes i henhold til forskrift. Avkjørselen skal ikke være bredere enn 5 m. Avkjørselen mot øst er langt bredere, og bør kortes inn.

Avkjørselen mot nord/Blindheimsvegen må i sin helhet flyttes vekk fra planlagt gangfelt.

Søkers kommentarer:

Søker viser til at de etterkommer samtlige merknader fra VH Veg, anlegg og park. Den situasjonsplanen som følger søknaden er revidert og har tatt hensyn til de ovennevnte merknadene.

Hva angår kommentarer om avfallshåndtering, så skriver søker at tiltakshaver/totalentreprenør har i dialog med ÅRIM avklart dimensjoneringsbehov. Det skal plasseres 4 nedgravde avfallsbrønner. 1 for restavfall, 1 for papp og papir, 1 for plastemballasje og 1 i reserve for ettermontering om det viser seg nødvendig. Det har blitt sendt ytterligere informasjon til VH Veg, anlegg og park. Merknaden er etterkommet.

Søker skriver at de ikke flytter avkjørsel mot nord/Blindheimsvegen, men de flytter i stedet fotgjengerovergangen – etter dialog med og i samråd med VH Veg, anlegg og park.

Bygningsmyndighetens vurdering:

Vi viser først og fremst til at det i første omgang er søkt om rammetillatelse, og det er derfor ikke snakk om å igangsette noen byggarbeider på dette tidspunkt. Dette vil også være uheldig for søker, dersom fylkesmannen skulle kjenne planen ugyldig i klagesaken. Vi viser til punkt ovenfor om «Planmessige forhold».

Det er ingen tvil om at omsøkte tiltak vil ta både lys og utsikt fra omkringliggende naboer, men så lenge man forholder seg til vedtatte reguleringsplan så vil tiltaket være fullt ut lovlig. Vi viser også til at merknader som fremgitt i denne saken – som går på høyde, lys og utsikt - er behandlet i tidligere planbehandling, og vil ikke bli behandlet her. Vi tar dermed **ikke** nabomerknadene til følge.

Hva angår merknadene fra VH Veg, anlegg og park så viser vi til søkers kommentarer. De har tatt samtlige merknader til etterretning, bortsett fra flytting av avkjørsel. Avkjørslene er vist på reguleringsplankartet, og en endring av dette vil kreve en reguleringsendring.

Vi tar ikke stilling til hvorvidt avfallshåndteringen er tilstrekkelig eller iht. krav, dette avklares uansett med VH Vann, avløp og renovasjon.

Vi anser dermed kommentarene for imøtekommet, og har ingen videre merknader til dette.

Planløsning:

Vi har ingen kommentarer til omsøkte planløsning.

Tekniske anlegg:

Søker skriver at vannledning med tilstrekkelig kapasitet ligger på nordsiden av Blindheimsvegen og denne må krysses for legging av nye rør. Dette gjelder også tilknytning for spillvann og kloakk. Nødvendige tillatelser til kryssing av Blindheimsvegen vil bli håndtert av totalentreprenør.

Nødvendig kabling og nettkapasitet er avklart og kan utføres uten å måtte krysse Blindheimsvegen.

Det skal i utgangspunktet være innhentet formell avklaring fra VH Vann, avløp og renovasjon før det sendes inn søknad – også når det bare søkes om rammetillatelse. I dette tilfellet ser vi imidlertid at dette kan avhjelpes ved at søker sørger for å få formell avklaring før det anmodes om igangsettingstillatelse. Vi minner om at dette også gjelder forhold omkring overvannshåndtering.

Vi viser til reguleringsbestemmelsene som slår fast at fotgjengerovergang på tilgrensende kommunalveg skal merkes opp før det blir gitt brukstillatelse for boligene. Dette gjelder også område for veg og parkering som skal være ferdig opparbeidet.

Parkering:

Kravet til antall parkeringsplasser er oppfylt. Disse skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene.

Avfallsplan:

I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet samt at det er levert til godkjent behandlingsanlegg og/eller deponi skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Bestemmelsene gjelder følgende tiltak:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal,
 - riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal,
 - oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygge- og rivningsavfall.
- Ved vurderingen av om areal- eller vektgrensen i første ledd er overskredet, skal tiltak som berører flere bygninger, konstruksjoner eller anlegg vurderes under ett.

Vi gjør oppmerksom på at avfallsplanen ikke lenger skal sendes kommunen for godkjenning, men inngår som en del av prosjekteringen og skal ligge dokumentert hos ansvarlig søker. Dette gjelder også dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og miljøsaneringsbeskrivelse, der dette er påkrevd, jf. TEK10 §§ 9-6, 9-7 og 9-9.

Ansvarsforhold:

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2, og har etter vår vurdering risikoklasse 4 og brannklasse 2 jf. TEK10 §§ 11-2 og 11-3. Dette må hensyntas ved utarbeidelse av ansvarsretter.

Sporstøl Arkitekter AS: SØK, PRO arkitektur unntatt utearealer og landskapsutforming.
Sentral godkjenning.

Konklusjon

Tiltaket godkjennes som omsøkt under forutsetning om at de ovennevnte vilkår og bemerkninger følges.

Lars Roger Lundanes
konst. plan og bygningssjef

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



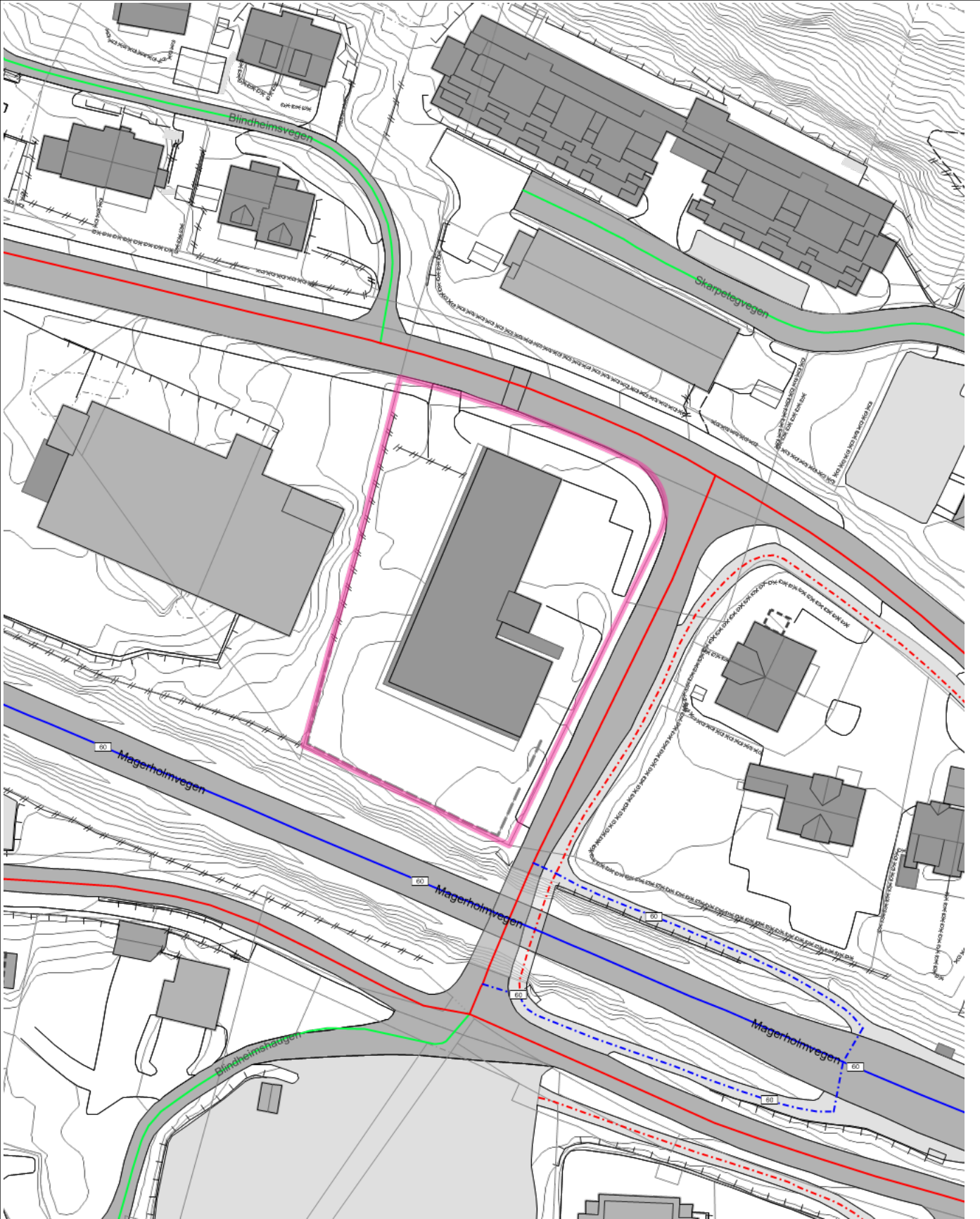
Ålesund kommune

VEGADKOMST

| | | | | |
|----------|--|-----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 1087 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
| Adresse: | Blindheimsvegen 20 6012 ÅLESUND | | | |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til privat og offentlig veg. | | | |



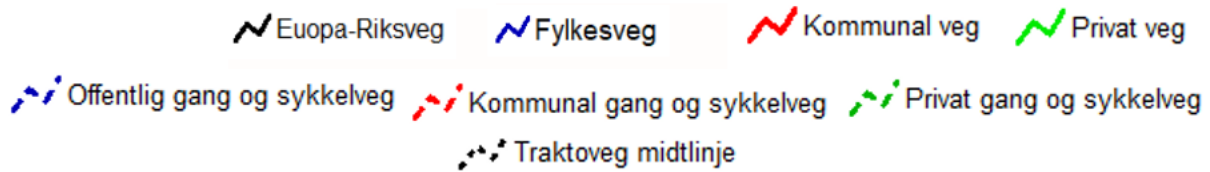
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
|  Fylkesvegboks |  Fylkesveg gatenavn. |  Privatveg gatenavn. |
|  Kjøreveg |  Gang- og sykkelveg |  Kjøreveg |
|  Gang- og sykkelveg |  Kjøreveg |  Byggetiltak Ca. angivelse |
|  Eiendomsteig |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  Takkant |  Takoverbyggkant |
|  Taksprang |  Trapp inntill bygg |  Veranda |
|  Sti |  Sti |  Sti |
|  Veg på bru |  Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5 |  Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5 |
|  Eiendomsgrense fiktiv |  VeggFrittstående |  Skjerm |
|  Hekk |  MurLoddrett |  Gjerde |
|  Loddrett mur |  Skjerm |  Annet vegareal avgrensning |
|  Vegdekkekant |  Vegdekkekant på bru |  VegAnnenAvgrensning |
|  GangfeltAvgrensning |  AnnetVegarealAvgrensning |  VegAnnenAvgrensning |
|  Takoverbygg |  Bolig |  Garasje, carport og uthus |
|  Næring og carport |  Veg på bru |  Gang- og sykkelveg på bru |
|  Gang- og sykkelveg |  Veg |  Parkeringsområde |
|  Trapp |  Forsenkningskurve Ålesund |  Høydekurve 1m Ålesund |
|  Kanal og grøft |  Kanal og grøft | |

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 | |

Oversiktskart



Adresse: Blindheimsvegen 20, 6012 Ålesund

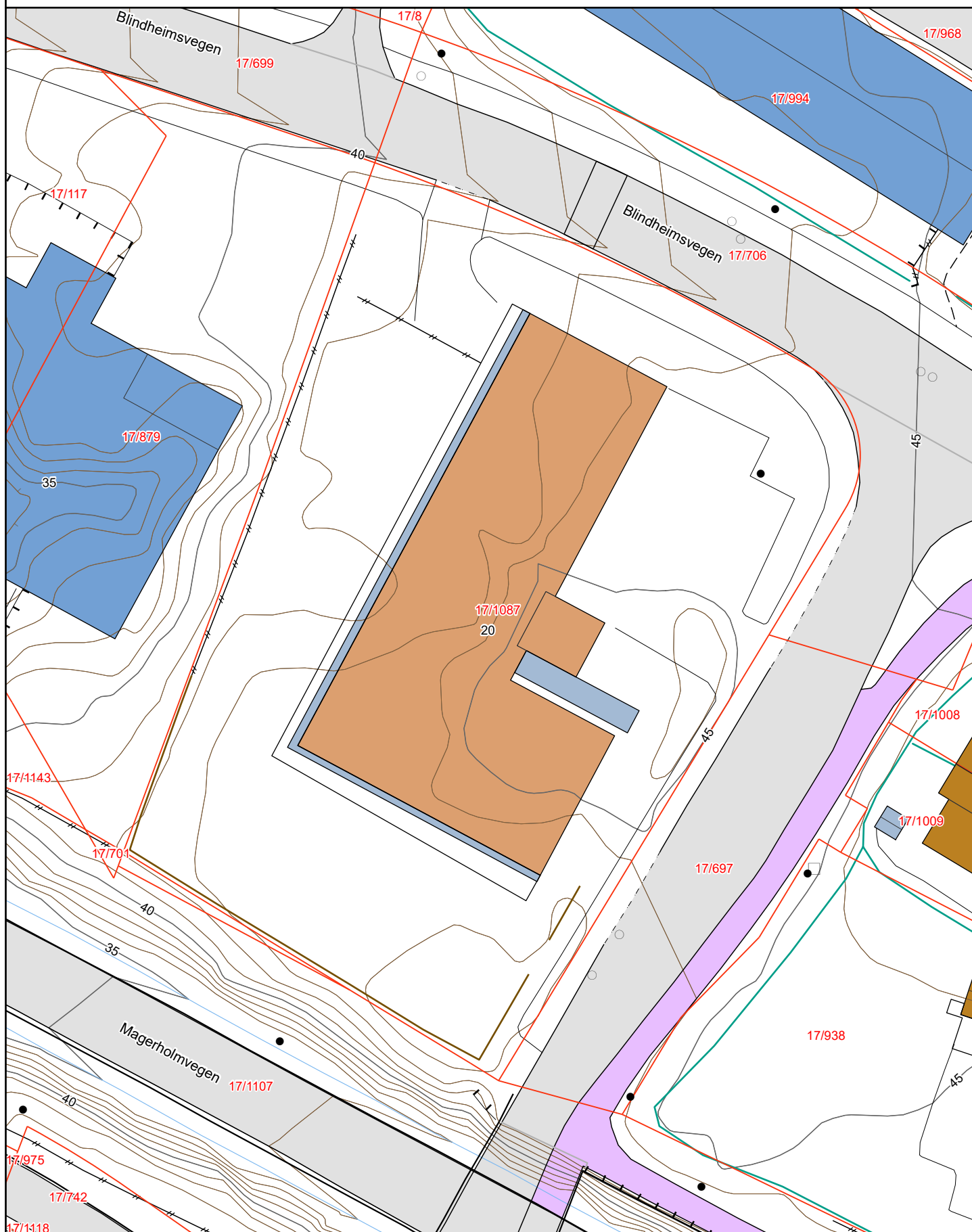
Gnr/Bnr: 1508/17/1087/0/9

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 3669 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 19.03.2024



Matrikkelkart



Adresse: **Blindheimsvegen 20, 6012 Ålesund**

Gnr/bnr: **1508/17/1087/0/9**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 3669 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 19.03.2024

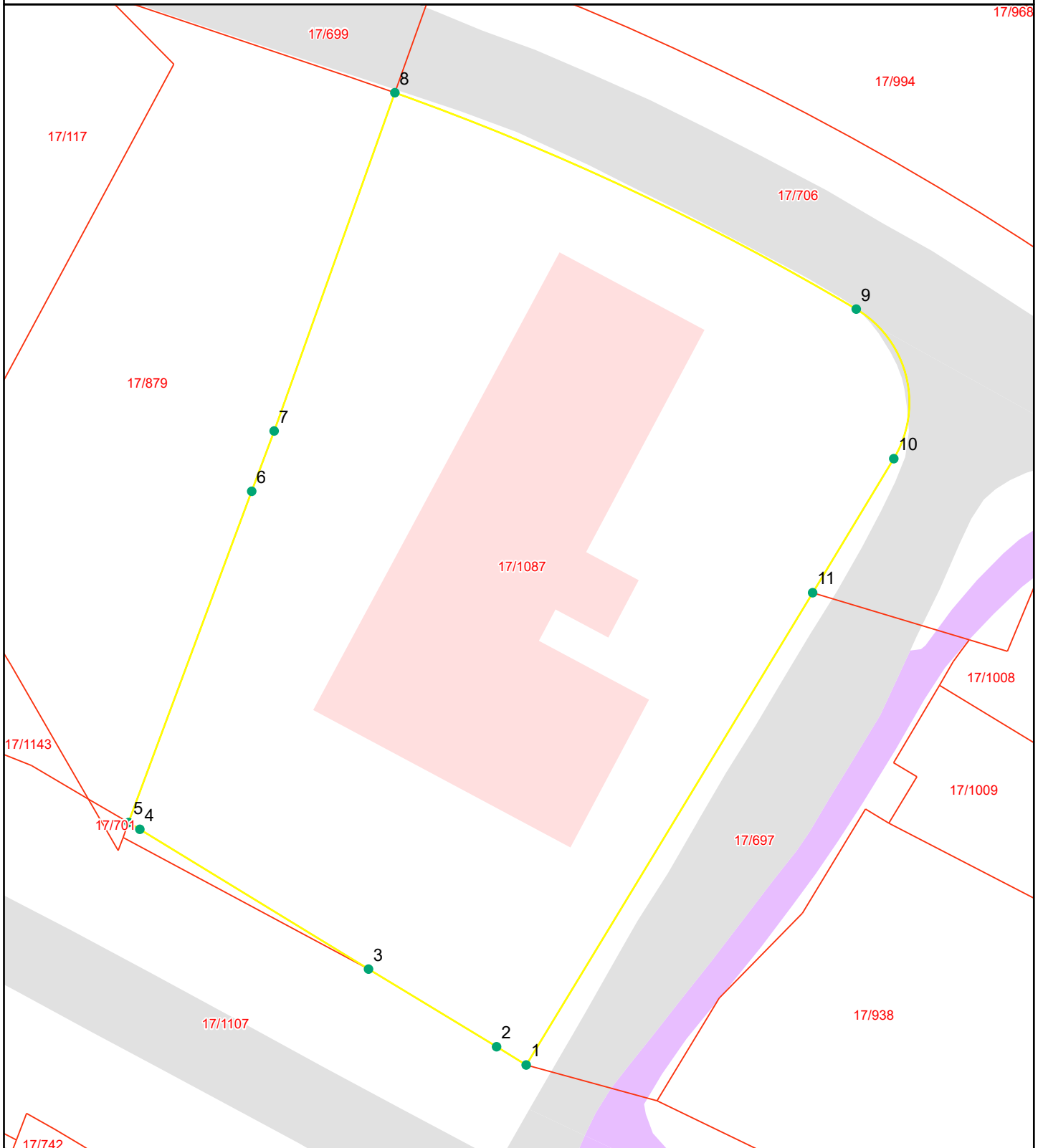


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3669 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|--------|------------|----------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|--------|--------|
| 1 | 6953183.73 | 55677.95 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 3.21 | 0 |
| 2 | 6953185.42 | 55675.22 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 13.81 | 0 |
| 3 | 6953192.58 | 55663.41 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 24.72 | 0 |
| 4 | 6953205.48 | 55642.32 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 1.21 | 0 |
| 5 | 6953206.11 | 55641.28 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 14 | 32.6 | 0 |
| 6 | 6953236.67 | 55652.64 | Jordfast stein | Bolt | GPS Fasemåling RTK | 5 | 5.94 | 0 |
| 7 | 6953242.23 | 55654.71 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 5 | 33.14 | 0 |
| 8 | 6953273.44 | 55665.84 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 14 | 47.08 | 245.82 |
| 9 | 6953253.48 | 55708.4 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 5 | 15.82 | 10.032 |
| 10 | 6953239.67 | 55711.86 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 5 | 14.46 | 0 |
| 11 | 6953227.31 | 55704.38 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 5 | 50.96 | 0 |



Detaljregulering Sjursåkeren, Gbnr 17/1087 og 17/971

Planidentifikasjon:
2013007632

Egengodkjenningdato:
05.03.2015

Egengodkjent av:
Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB) – SOSI-kode 1113
- Lekeplass, felles (f_BUL) – SOSI-kode 1610
- Annet uteoppholdsareal, felles (f_BUA) – SOSI-kode 1690

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS) – SOSI-kode 2015
- Kombinert veg og parkering, felles (f_SVP) – SOSI-kode 2800

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på bygg er fastsatt med kotehøyde.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Boligblokka skal ha garasjeanlegg i nedgravd kjeller. Anlegg for teknisk infrastruktur gjesteparkering, støyskjerm og andre installasjoner skal tilpasses boligblokka med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatt og grunnvatt, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

3.6 - Lekeplasser:

For planen gjelder Lekeplassnorm for Ålesund kommune, stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.7 - Støy:

For bebyggelsen gjelder miljøverndepartementets bestemmelser om utendørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB. Skjermingstiltak skal utføres i henhold til støyvurdering datert 23.06.2014 Jf. § 7.2 – Rekkefølgekrav. I oppholds- og soverom fra utendørs lydtkilder gjelder $L_{p,A,24h}$ 30 dB. Utendørs ekvivalent lydtryknivå $L_{p,A,24h}$ er dimensjonerende for vurdering av lydisolasjon i fasader. Krav til lydisolasjon i fasade vurderes ved byggemelding når volum av rom, areal støyutsatt fasade og størrelse på vinduer er kjent.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.9 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

3.11 – Renovasjonsløsning

Det skal ved byggesak legges frem renovasjonsteknisk plan for beboere innenfor BB. For omfang og innhold i planen vises det til §14 i Forskrift om hushaldsavfall og slam i Ålesundsregionen, fastsatt av Ålesund kommunestyre 20. juni 2013.

3.12 - Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og kan være delvis overbygde.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Det kan etableres blokkbebyggelse på 4 etasjer med parkeringskjeller under bakkenivå. Byggesøknad må inneholde situasjonsplan og situasjonssnitt for å sikre en helhetlig utforming.

Situasjonsplanen skal vise arealbruk på bakkeplan i forbindelse med avkjørsel, parkeringsplasser og inngangssoner med eventuelle stigningsforhold. Støttemurer og gjerder inntegnes.

Situasjonssnitt skal vise plassering og høyde på bygninger i forhold til tilstøtende bygninger og terreng.

Fasadeoppriss og perspektivskisser skal vise utforming av planlagte bygg i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum.

Byggehøyder skal ikke overstige kote +58 m. Heissjakt kan ikke overstige kote +59 m.

Utnyttingsgrad settes til maks. % BYA = 50, og beregnes i henhold til TEK 10. Utnyttingsgraden beregnes ut fra eiendomsgrenser og inkluderer f_BUL, f_BUA og f_SVP.

Boligdelen skal ha egnede uteoppholdsareal i henhold til TEK 10. Som minste private uteoppholdsareal skal regnes 10 m² per boenhet. I tillegg kommer felles uteoppholdsareal og lekeplass.

4.2- Lekeareal, felles (f_BUL):

Felles lekeareal skal være felles for eiendommene innenfor planområdet og skal også kunne brukes av andre utenfor planområdet.

Området skal nyttes til kvartalslekeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området skal kunne nyttes av større barn med nærmiljøanlegg som bane for lek med ball på 10 x 18 m. Bana skal ha god tilgjengelighet og en utforming og opparbeidelse som muliggjør ulik type lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr som alle kan bruke.

Området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

4.3 - Annet uteoppholdsareal, felles (f_BUA):

Annet uteoppholdsareal er felles for alle boligeiendommene innenfor planområdet.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)

Gang- og sykkelveg er offentlig og opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre.

5.2 – Kombinert veg og parkering, felles (f_SVP)

Kombinert areal for veg og parkering skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Innenfor området kan det plasseres avfallsbrønner, sykkelparkering o.l. felles for eiendommene innenfor planområdet.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 – Frisiktsone - H140

Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsone. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

6.2 – Støysone – H290

Det skal utføres støyskjermingstiltak i henhold til støyvurderinger datert 23.06.2014.

§ 7 – Rekkefølgekrav pbl §12-7.

7.1 – Infrastruktur § 12-7 pkt 7.:

Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk. Område for veg og parkering f_SVP skal ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boligblokk i BB.

7.2 - Støyreducerende tiltak § 12-7 pkt 4:

Det skal utføres støyskjermingstiltak i henhold til støyvurderinger datert 23.06.2014. Før boligene i område BB kan innflyttes, skal nødvendige støydemperingstiltak være gjennomført.

7.3 - Felles leikeplasser § 12-7 pkt 4:

Før det gis brukstillatelse til boligblokk i BB i det dokumenteres at felles leikeplasser innenfor området er ferdig opparbeidet.

7.4 – Fotgjengerovergang § 12-7 pkt 7.:

Fotgjengerovergang på tilgrensende kommunalveg skal merkes opp før det blir gitt brukstillatelse for boligblokk i BB.

*

Sporstøl Arkitekter AS/VH Plan og bygning, 12.01.2015

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 05.03.2015, sak 017/15

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Ronny Frekhaug
- konst. rådmann -



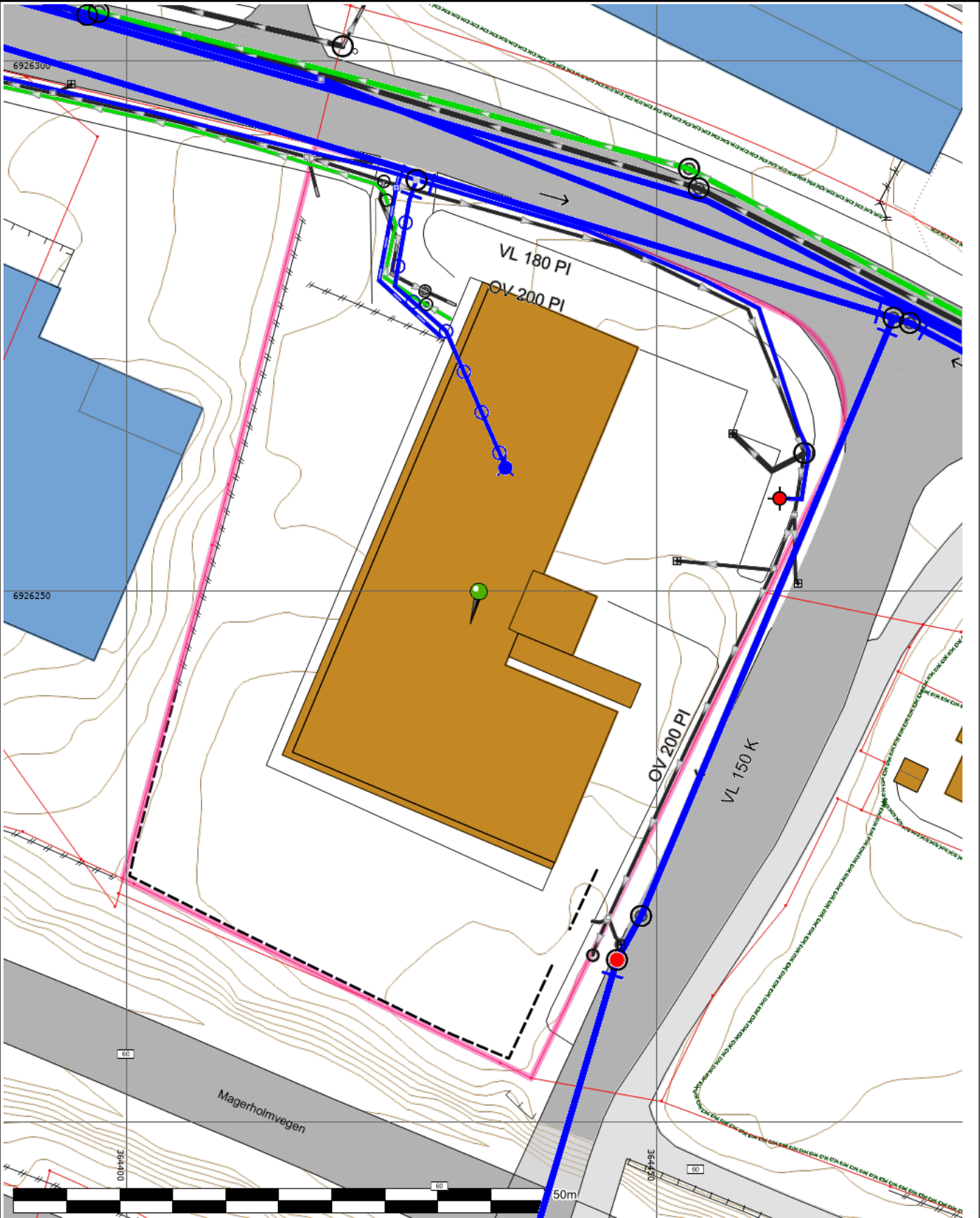
Ålesund kommune

Ledningskart
































| | | | | |
|-------------|------------------------------------|-----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 1087 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
| Adresse: | Blindheimsvegen 20 6012 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |











Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
|  Fylkesvegboks |  Fylkesveg gatenavn. |  Privatveg gatenavn. |
|  Grensepunkt |  Grenselinje nøyaktig måling |  Skjerm |
|  Hekk |  Gjerde |  Loddrett mur |
|  Bygningslinje |  Mønelinje |  Takkant |
|  Takoverbyggkant |  Taksprang |  Veranda |
|  Takkant Annen Bygning |  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |
|  Vegdekkekant på bru |  Sti |  Takoverbygg |
|  Udefinerte bygg |  Bolig |  Næring og carport |
|  Kumlokk |  Gang- og sykkelveg |  Gang- og sykkelveg på bru |
|  Veg på bru |  Veg |  Høydekurve 1m Ålesund |
|  Eiendomsteig | | |

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

| | | | |
|---|--|--|---|
|  Euopa-Riksveg |  Fylkesveg |  Kommunal veg |  Privat veg |
|  Offentlig gang og sykkelveg |  Kommunal gang og sykkelveg |  Privat gang og sykkelveg | |
|  Traktoveg midtlinje | | | |

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
|  VAPåskrift (1:1.000) |  Hydrant |  Kum |  Pumpestasjon |  Renseanlegg |
|  Sandfangskum |  Slamavskiller |  Slamavskiller |  Sluk |  Sluk |
|  AvløpFelles |  Drensledning |  Overvannsledning |  Spillvannsledning |  Trekrør |
|  Vannledning |  Datakabel |  Gassledning | | |

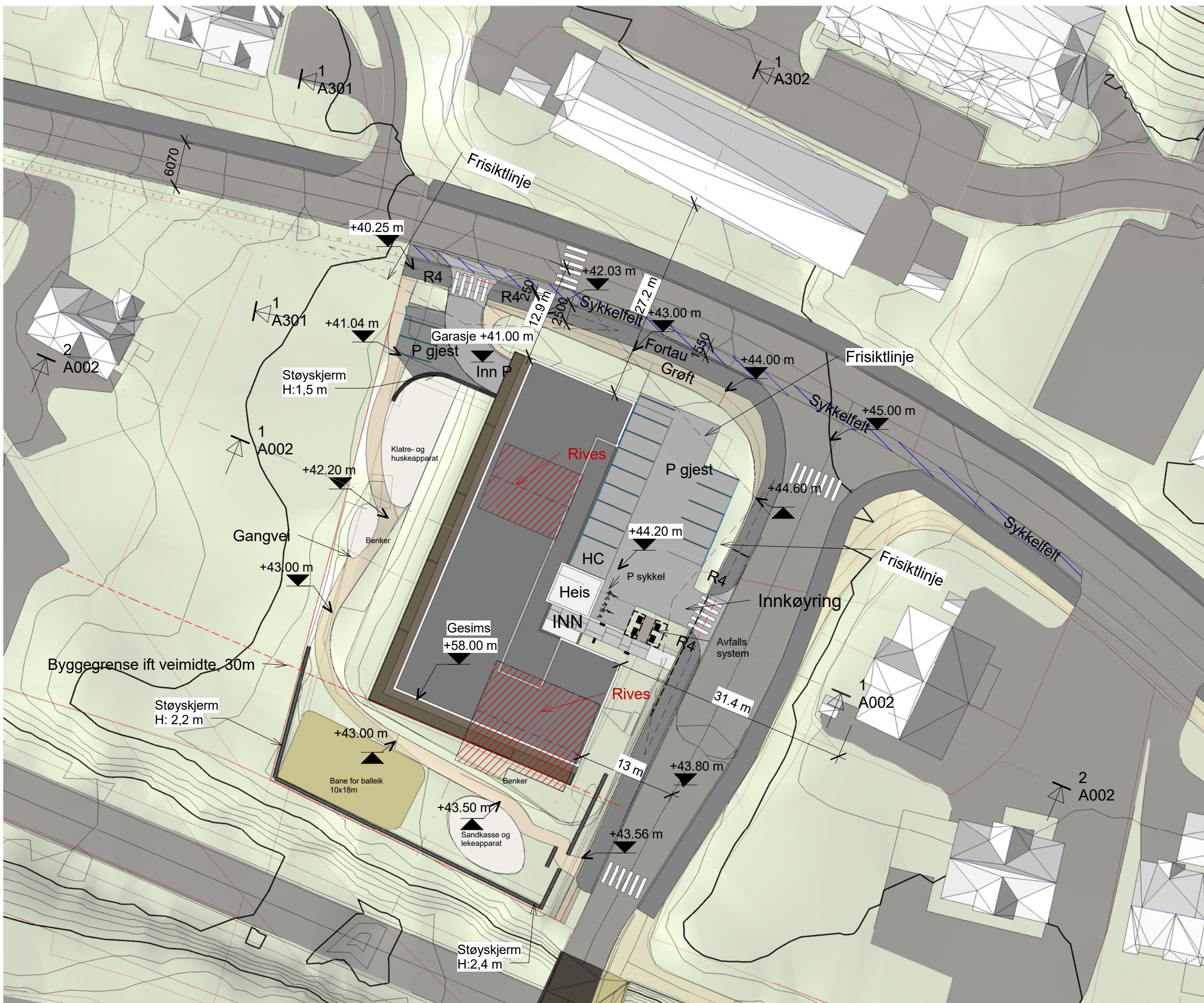
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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 | |



**Gnr 17/971/1087
Sjusåkeren leilighetsbygg**

Totalt 33 leiligheter fordelt på 4 etasjer.

33 P-plasser i underetasje garasje
17 p-plasser utvendig

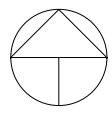
| | |
|------------|----------------------|
| Areal tomt | 3.668 m ² |
| BYA bygg | 1.143 m ² |
| BYA P | 507 m ² |
| BYA% | 45 % |

| | |
|------------------|-------------------------|
| BRA tot | 4.880 m ² |
| Felles uteområde | ca 1.350 m ² |

REV dato 28.09.2015
Korrigert frisiktlinsje og vist frisiktlinje for nedkjørsel til parkering. Justert parkeringssituasjon. Flyttet innkjørsel ved hovedinngang pga frisiktlinje. Justert nedkjørsel til parkeringskjeller. Flyttet avfallssystem pga frisiktlinje.

REV dato 04.09.2015
Vist sykkelfelt og kantstein/fortau. Flyttet overgangsfelt. Justert parkeringssituasjon. Flyttet og tilpasset område avfallssystem.

REV dato 17.07.2015
Iht til merknad frå VAP;
Frisiktlinje påført, breidde innkjørsle 5 meter
2 meter avstand frå gangveg til innretninger.





Ålesund kommune

Alle datasett (DOK) Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

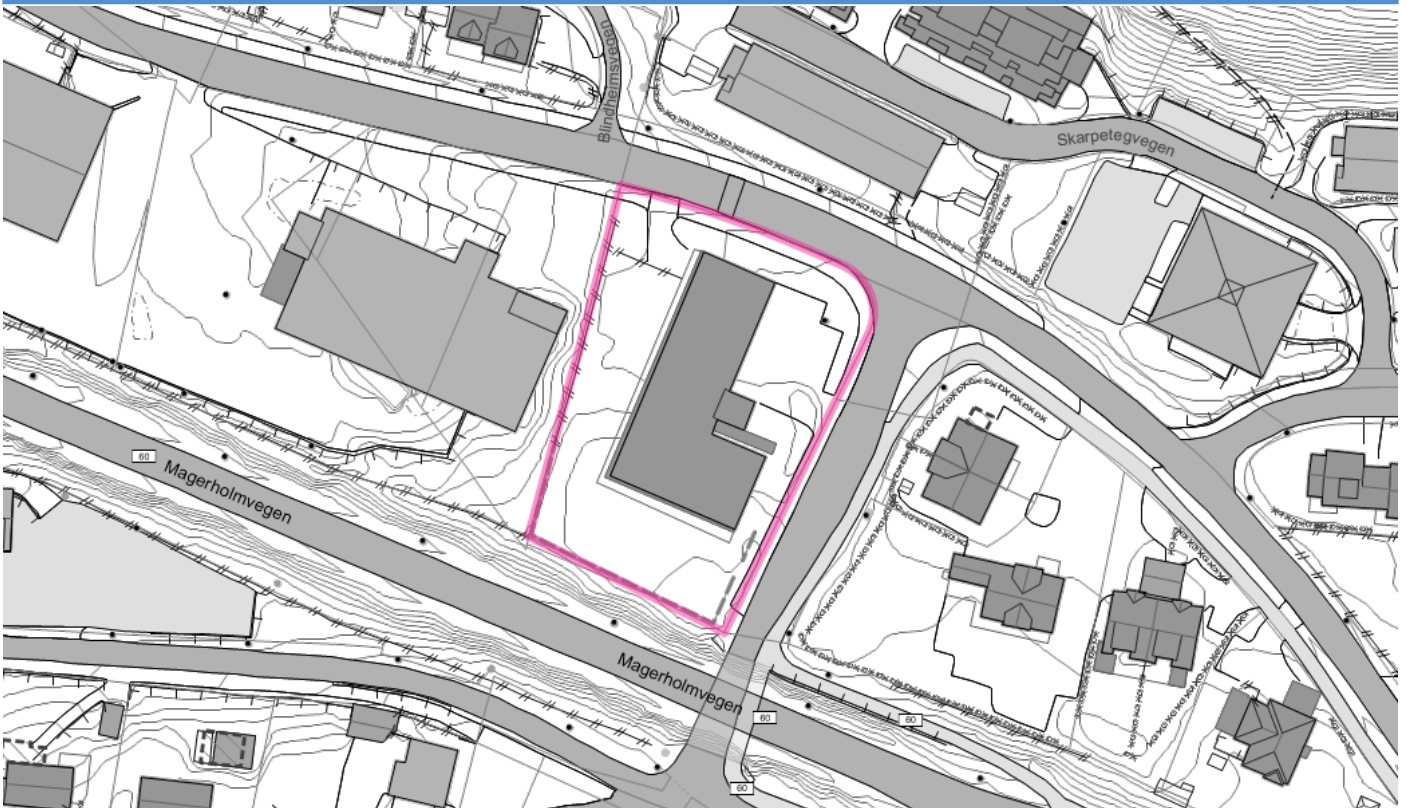
Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

17 1087 0 9

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. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Befolkning



Ingen treff i temadatabasen.

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 for rullestol

Handicap parkering tettsted - Delvis 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

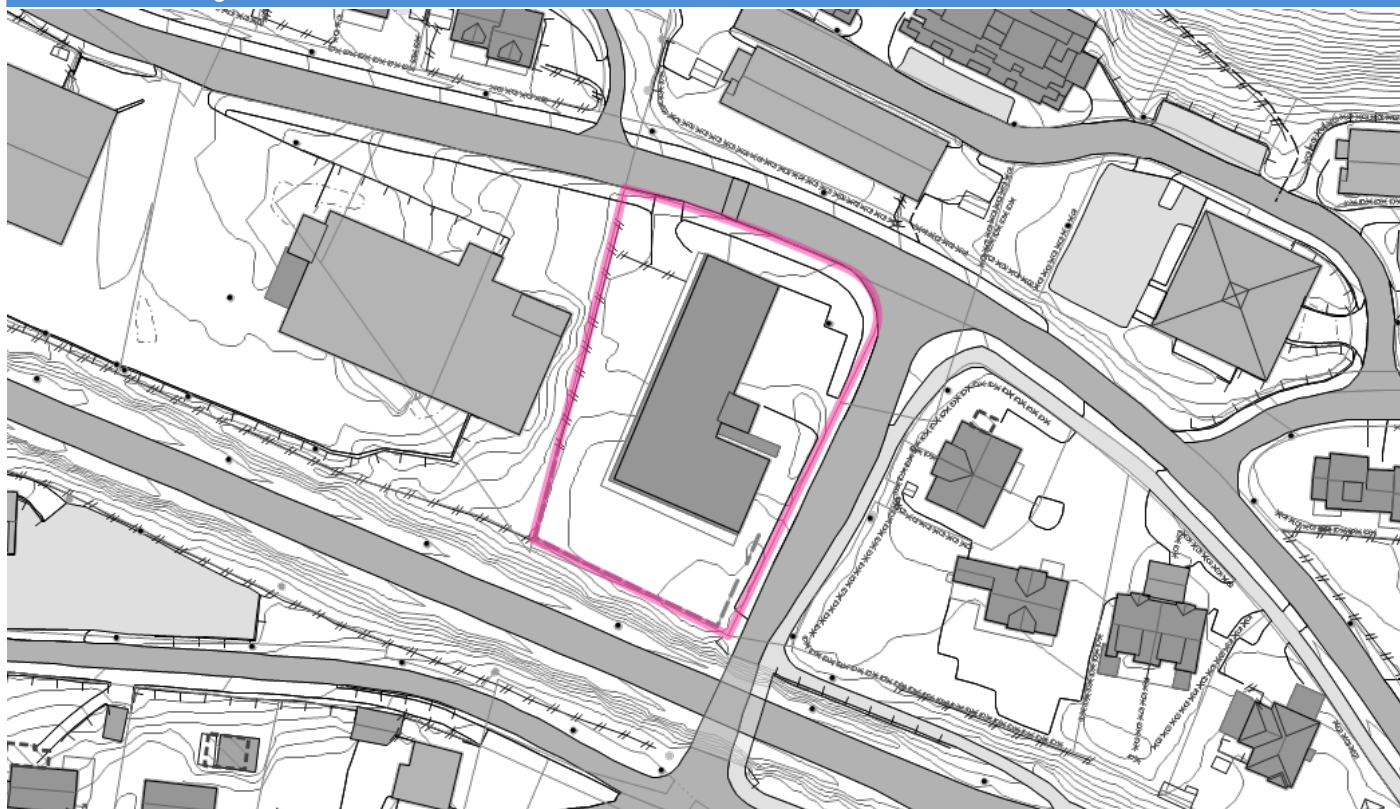
Vei - Ikke vurdert for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

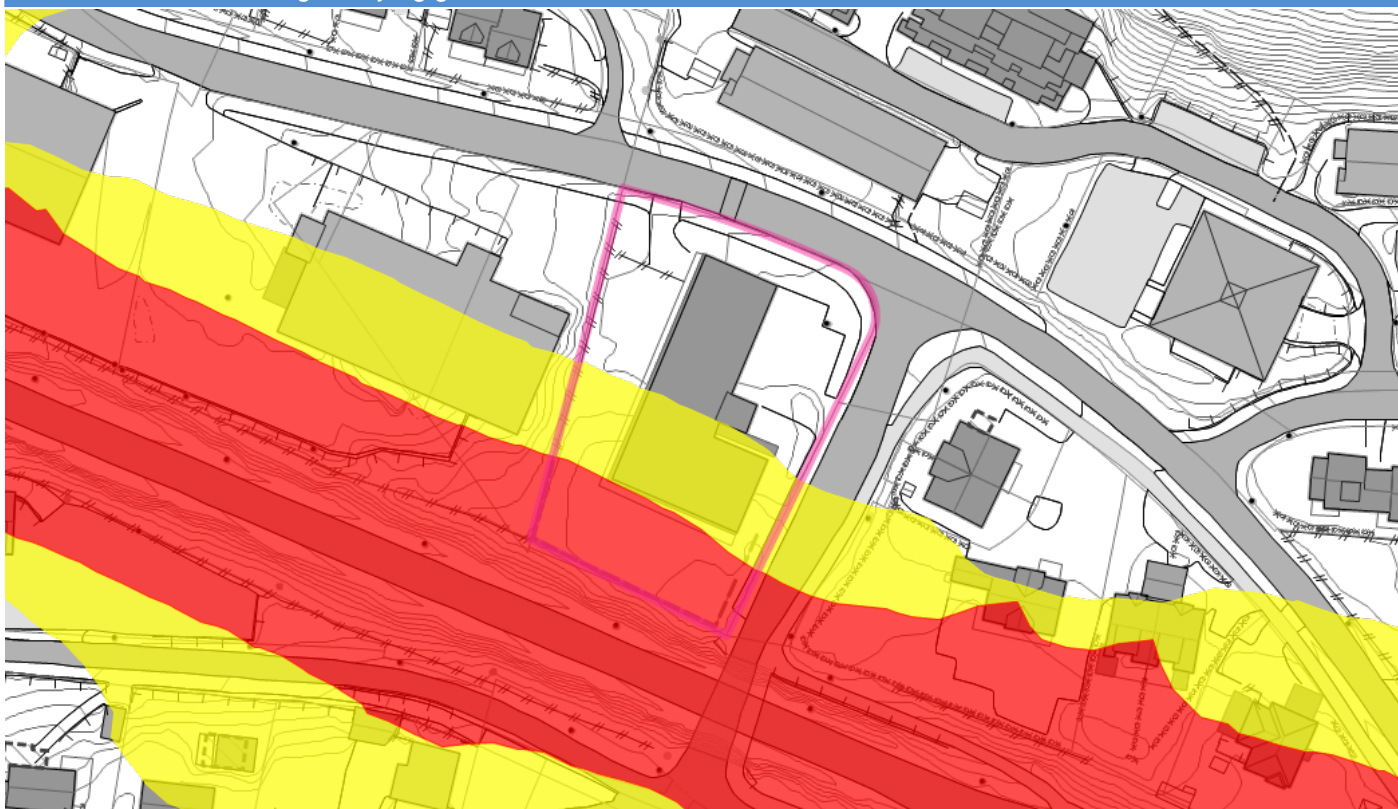
| | | |
|--|--|--|
| Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol | Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol |
| Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol | Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol | 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-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol |
| Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol | Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol | Grill-/bål plass - 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 | Turistihytter - 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 | Toalett - Ikke vurdert for synshemmede |
| Turvei - Tilgjengelig for synshemmede | Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede | Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede |
| Turvei - Ikke vurdert for synshemmede | Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol | Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol | Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol | |



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

| | | |
|--|---|--|
| Utbygd Vannkraftverk > 10 MW | Utbygd Kraftverk med pumpe | Utbygd Pumpe |
| Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW | Utbygd Vannkraftverk < 1 MW | Utbygd dam (punkt) |
| Utbygd dam (linje) | Utbygd inntak | Utbygd kanal |
| Utbygd rørgate | Utbygd kraftverkstunnel | Innsjø oppdemt til andre formål |
| Innsjø oppdemt til kraftproduksjon | Reguleringsmagasin til andre formål | Reguleringsmagasin til kraftproduksjon |
| Delfelt | Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging | Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon |
| Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED | Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått | Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW |
| Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW | Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig | Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt |
| Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan | Ikke utbygd Magasin - Under bygging | Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon |
| Ikke utbygd Magasin - Avslått | Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling | Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan |
| Ikke utbygd Dam - Under bygging | Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon | Ikke utbygd Dam - Avslått |
| Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling | Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging | Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon |
| Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått | Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling | Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig |
| Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt | Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan | Ikke utbygd vannvei - Under bygging |
| Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon | Ikke utbygd vannvei - Avslått | Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling |
| Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig | Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt | Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan |
| Byggeforsbudssoner kraftledninger | | |

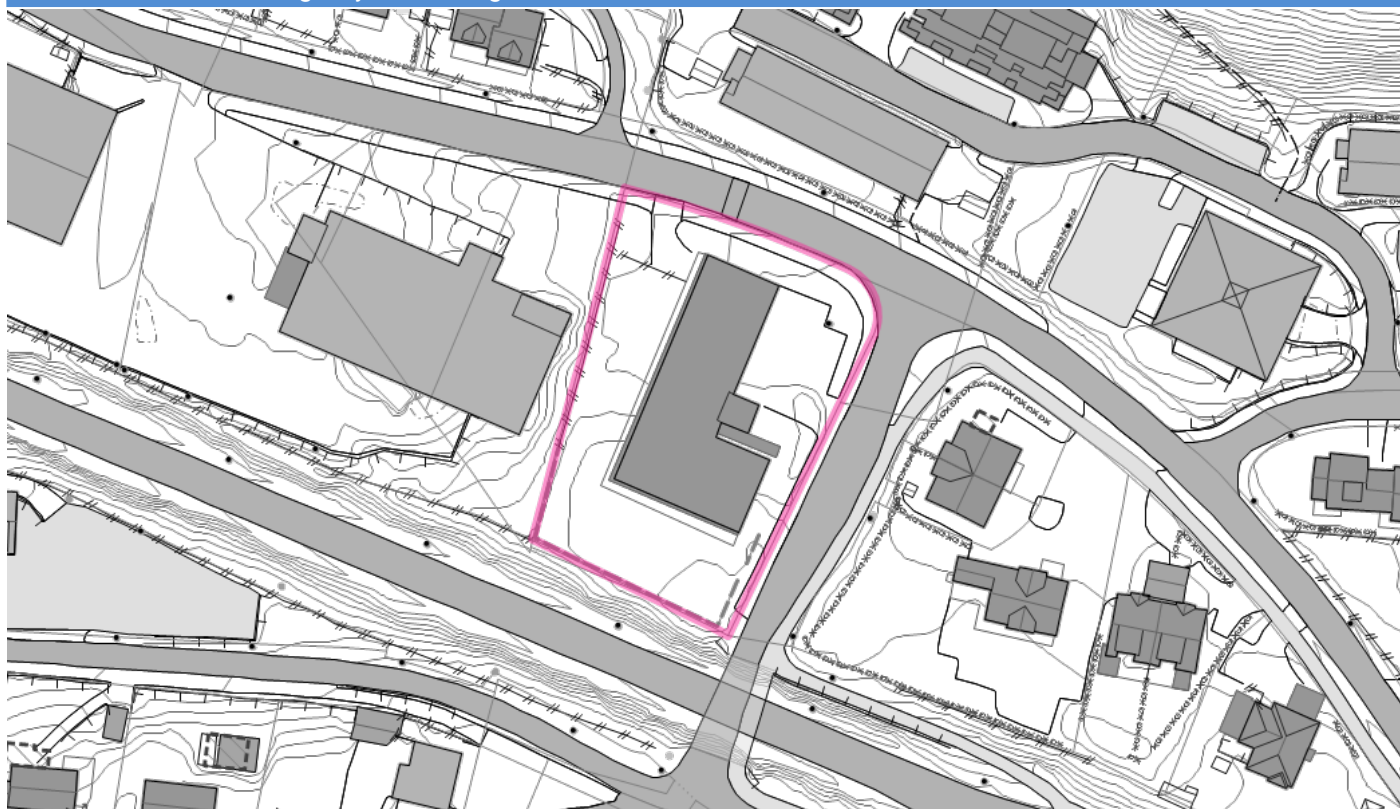


■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)
 ■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Støy rød sone veg (over 65 dBA) | 1 | x | | 736.48m ² |
| Støy gul sone veg (55-65 dBA) | 1 | x | | 947.04m ² |

Tema uten treff:

| | | |
|---|--|---|
| Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning | Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk | Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset |
| Forurenset grunn - Mistanke om forurensning | Rød støy sone lufthavn | Gul støy sone lufthavn |
| Støy rød sone Forsvarets flyplasser | Støy gul sone Forsvarets flyplasser | Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt |
| Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt | Støy rød sone jernbanenett | Støy gul sone jernbanenett |
| Støy grønn sone jernbanenett (stille område) | Støy jernbanenett ikke kartlagt | |

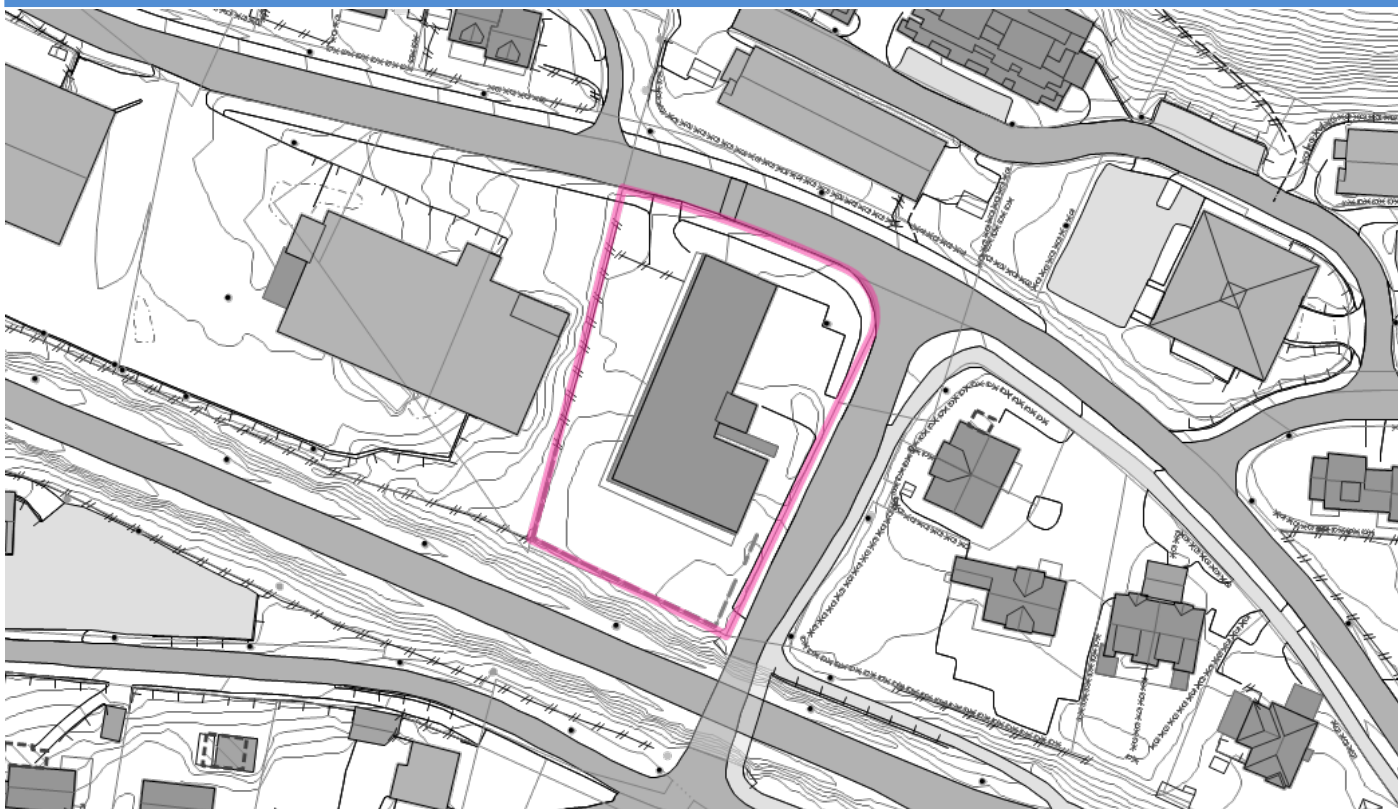


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotroute

Skiløype

Grønncorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

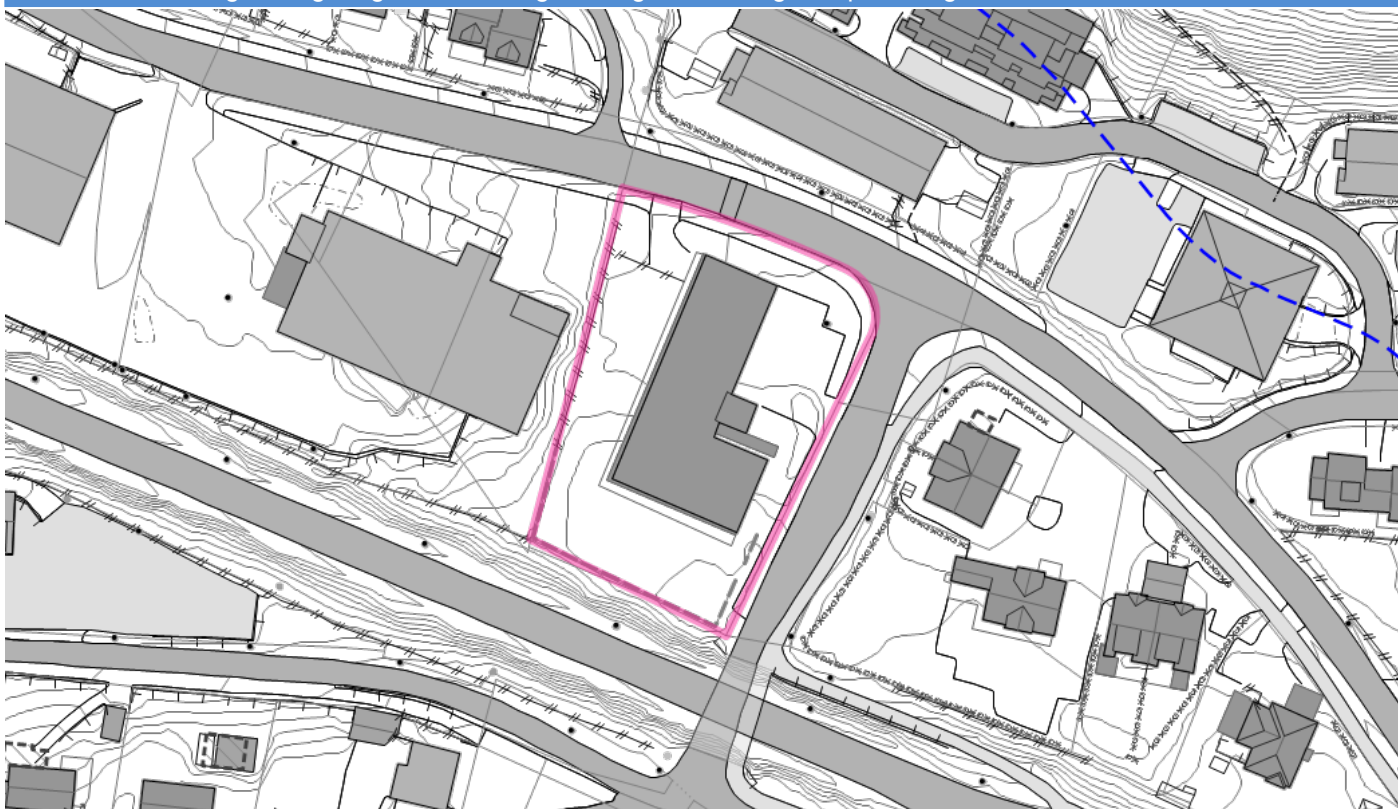
Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder



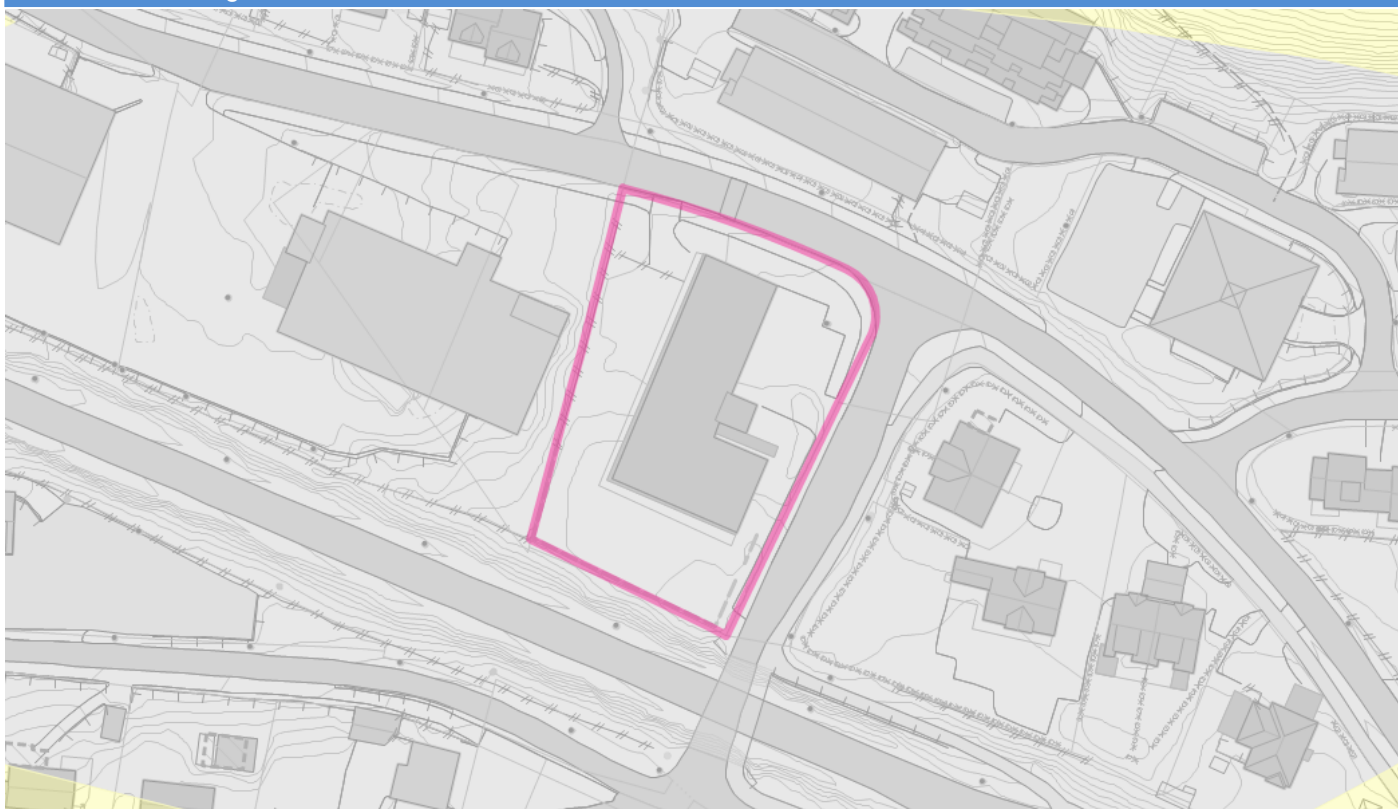
 Marin grense, modellert

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

| | | |
|--|---|--|
| Grusressurser - Massetak | Grusressurser - Prøvepunkt | Grusressurser - Sikker avgrensning |
| Grusressurser - Usikker avgrensning | Pukkressurser - Pukkverk | Pukkressurser - Prøvepunkt |
| Pukkressurser - Ressursområde | Grunnvannbrønn, Løsmasse | Grunnvannbrønn, Fjell |
| Energibrønn, Løsmasse | Energibrønn, Fjell | LGNbrønn, Løsmasse |
| LGNbrønn, Fjell | LGNområde ref punkt, Løsmasse | LGNområde ref punkt, Fjell |
| Grunnvann oppkomme, Løsmasse | Grunnvann oppkomme, Fjell | LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse |
| LGN grunnvann oppkomme, Fjell | Brønnpark, Løsmasse | Brønnpark, Fjell |
| Sonderboring | Bergrettigheter - Undersøkelserett | Bergrettigheter - Utvinningsrett |
| Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt) | Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt) | Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt) |
| Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate) | Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate) | Mineralressurser - Metaller forekomst (flate) |
| Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt) | Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt) | Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt) |
| Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate) | Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate) | Mineralressurser - Metaller prospekt (flate) |
| Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt) | Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt) | Mineralressurser - Metaller registrering (punkt) |
| Mineralressurser - Naturstein registrering (flate) | Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate) | Mineralressurser - Metaller registrering (flate) |
| Marin grense, høyde | Marin grense, modellert | Areal over marin grense |
| Areal med lite eller ingen marin påvirkning | | |

Temadata - Geologi - Radon

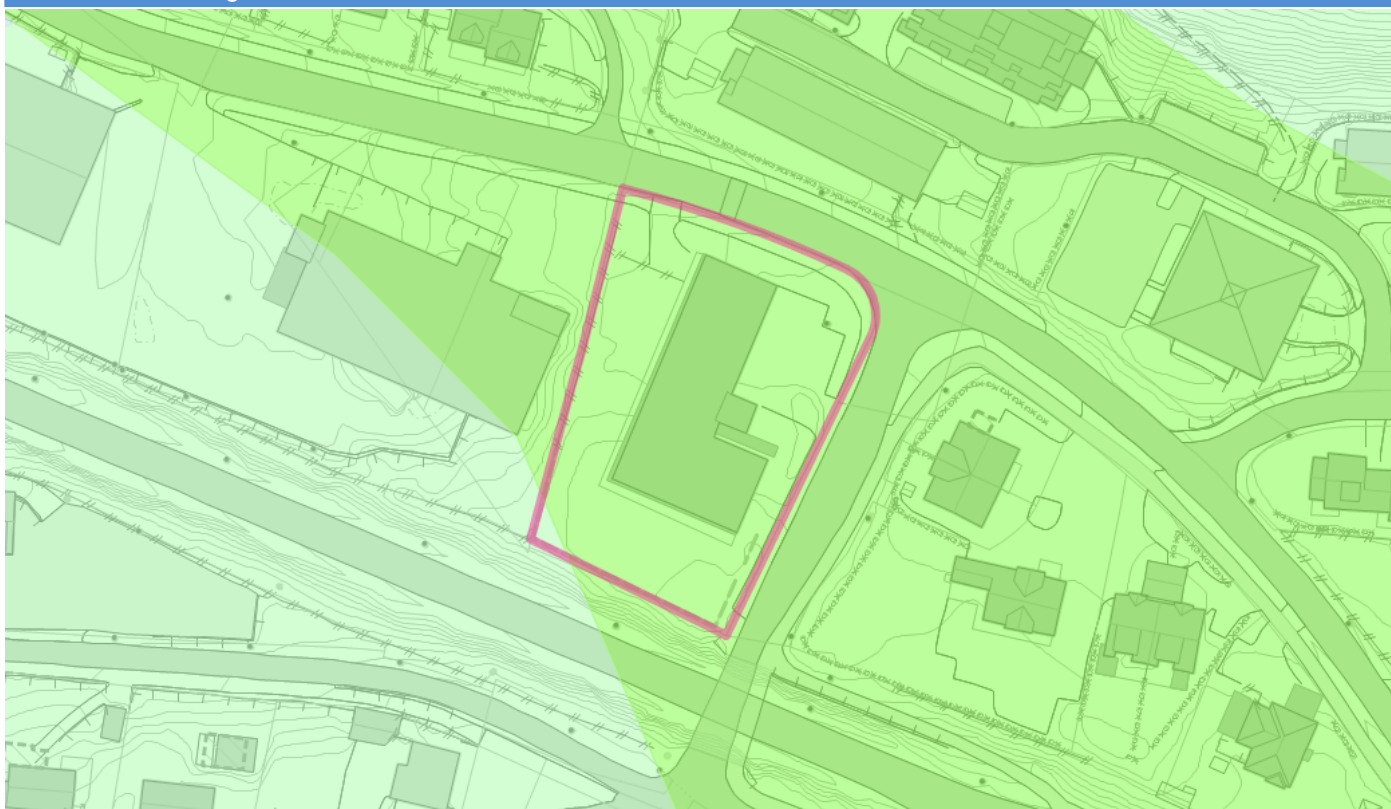


Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Radon aktsomhet - Usikker | 1 | x | | 3668.55m ² |

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Moderat til lav

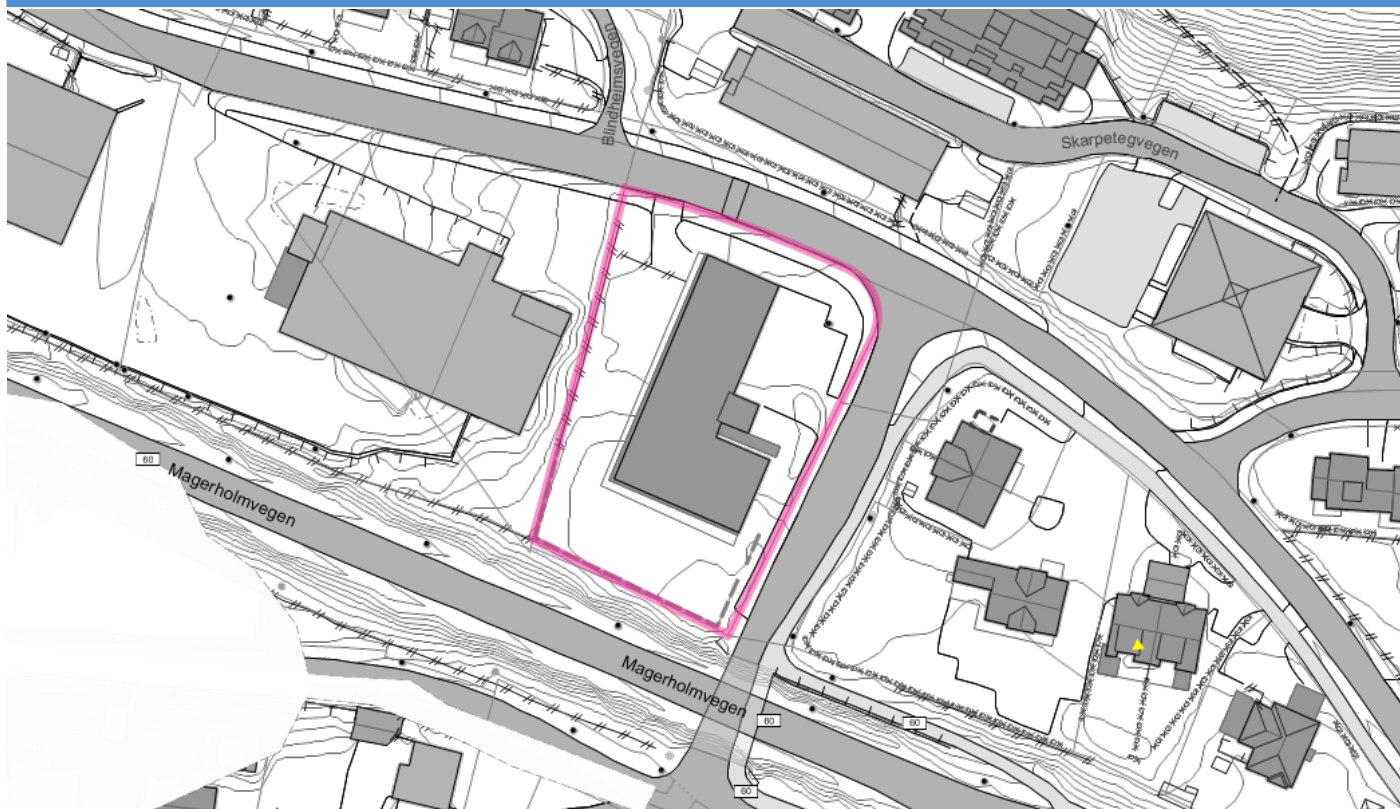


- Løsmasser - Tykk morene
- Løsmasser - Tynn morene
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Løsmasser - Tykk morene | 1 | x | | 3633.02m ² |
| Løsmasser - Tynn morene | 1 | x | | 35.54m ² |

Tema uten treff:

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



▲ Annet SEFRAK-bygg

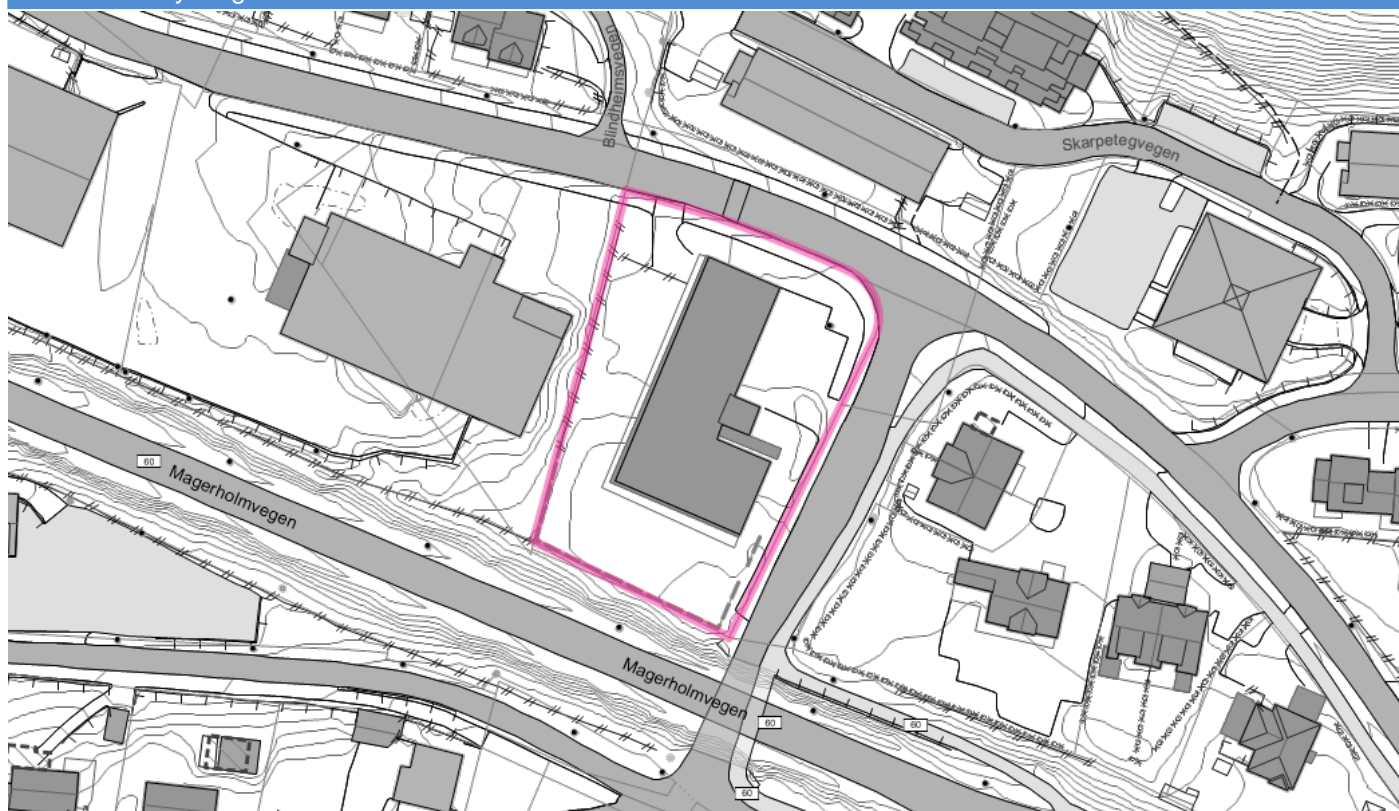
Enkeltminner - Ikke fredet

⬜ Lokalitet - Ikke fredet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

| | | |
|--|---|---|
| SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25 |
| Fredete bygninger | Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning | Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke |
| Enkeltminner - Ikke fredet | Enkeltminner - Fredningssak pågår | Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet |
| Lokalitet - Fredet | Lokalitet - Vernet el. uavklart | Lokalitet - Tidligere frede |
| Lokalitet - Ikke fredet | Kulturminner - Sikringssoner | Brannsomiteområder |
| Verneverdige tette trehusmiljøer | Kulturmiljøer | |



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

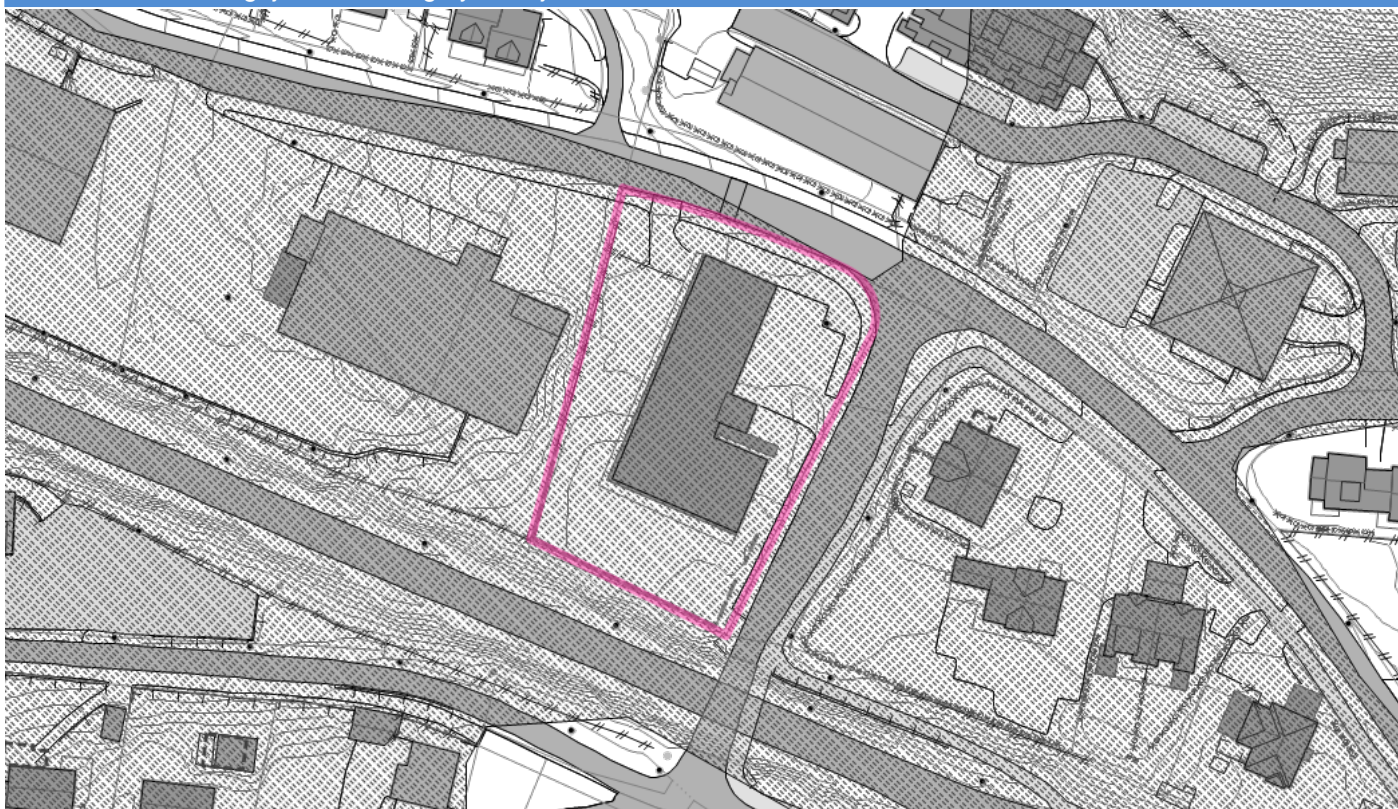
Låssettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

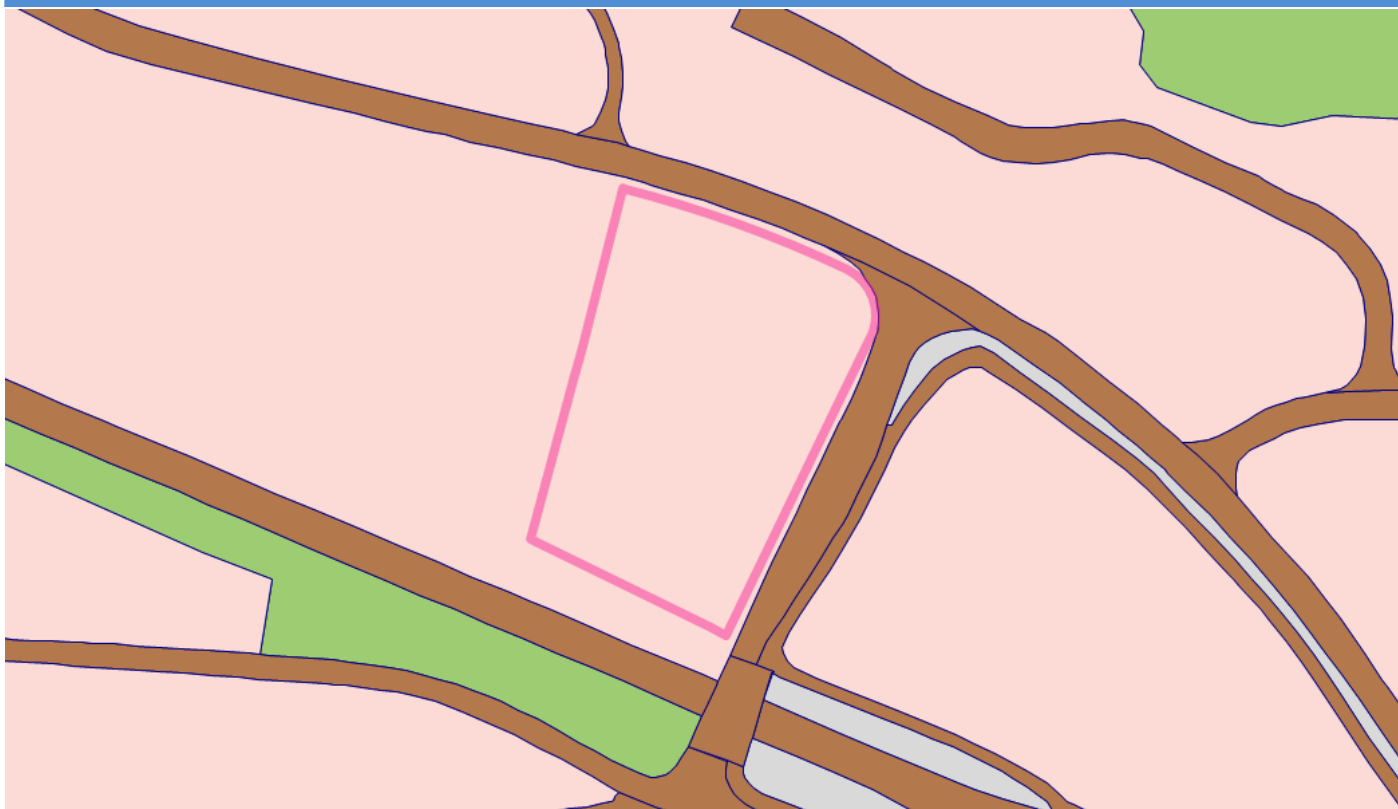


 Vernskog

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vernskog | 1 | x | | 3668.55m ² |

Tema uten treff:

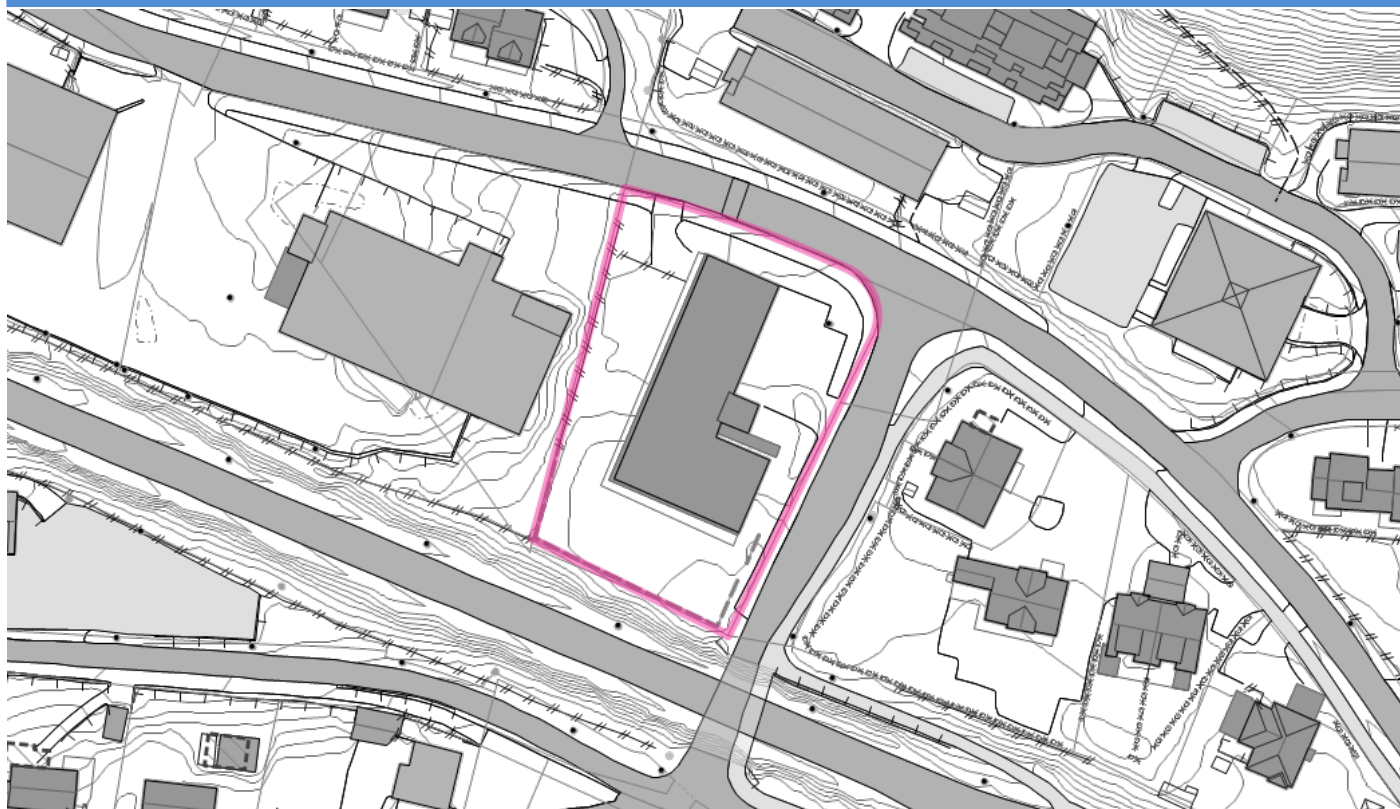
| | | |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Dyrkbar jord | Dyrkbar jord - Endret etter 2008 | Dyrkbar jord - Ikke endret |
| Svært god jordkvalitet | God jordkvalitet | Mindre god jordkvalitet |



| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Bebygd | 1 | x | | 3668.55m ² |

Tema uten treff:

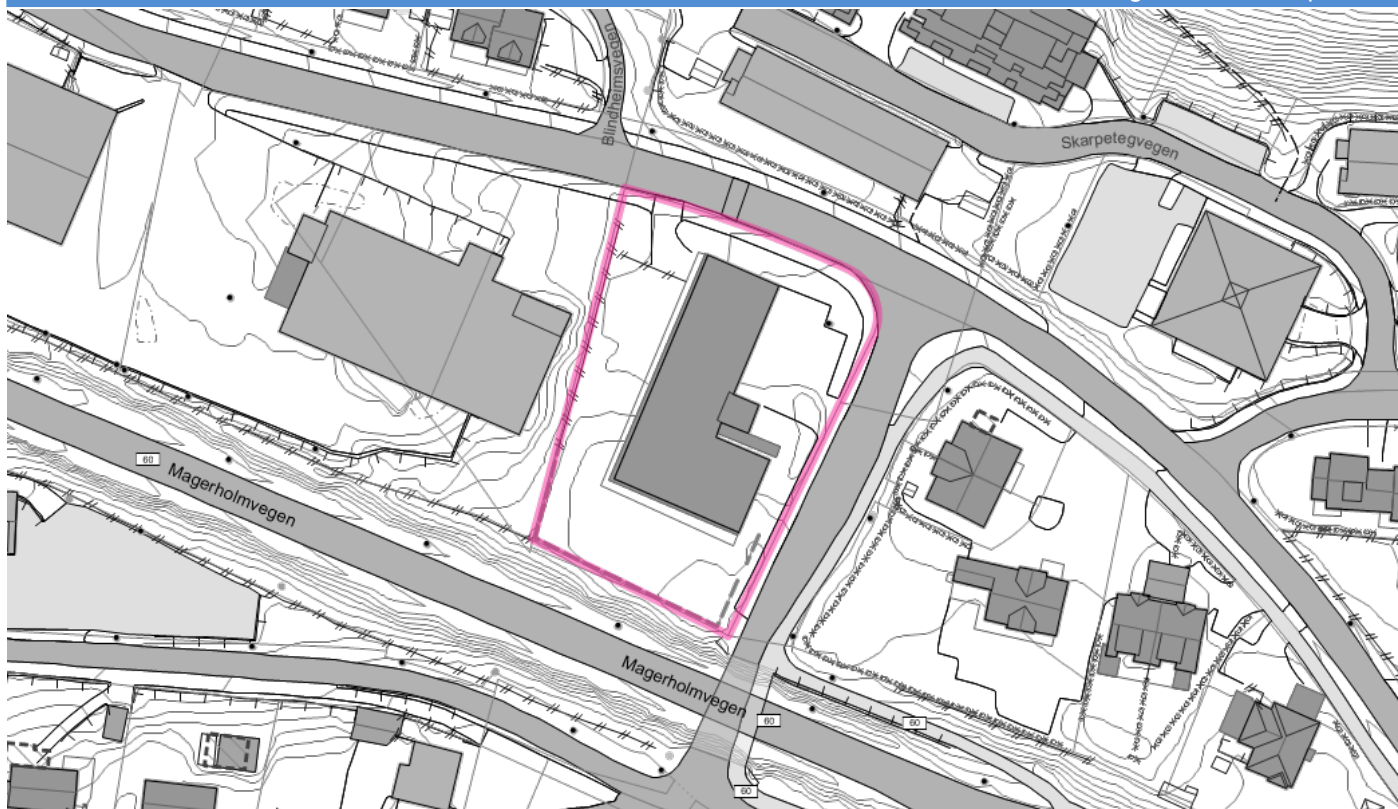
| | | |
|---------------|----------------|---------------------|
| Samferdsel | Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord |
| Innmarksbeite | Skog | Åpen fastmark |
| Myr | Snø/isbre | Vann |



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

- | | | |
|--|---|---|
| Reindrift - Sperregjerde, permanent | Reindrift - Sperregjerde, midlertidig | Reindrift - Beitehagegjerde |
| Reindrift - Fangarm | Reindrift - Bro | Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel |
| Reindrift - Båttransport for rein | Reindriftsanlegg generelt | Reindrift - Merkegjerde |
| Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein | Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt) | Reindrift - Feltslakteanlegg |
| Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde | Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varместue | Reindrift - Mye brukt teltplass |
| Reindrift - Gamme | Reindrift - Naust/lager | Reindrift - Trekklei |
| Reindrift - Beitehage | Reindrift - Siidagrense | Reindrift - Reinbeiteområde |
| Reindrift - Reinbeitedistrikt | Reindrift - Reinkonsesjonsområde | Reindrift - Restriksjonsområde |
| Reindrift - Konvensjonsområde | Reindrift - Primærområde | Reindrift - Sekundærområde |
| Reindrift - Ekspropriasjonsområde | Reindrift - Flyttelei | Reindrift - Oppsamlingområde |
| Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I | Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II | Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I |
| Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II | Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I | Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II |
| Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I | Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II | Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I |
| Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II | | |



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap

Naturvernomsråder - Landskapsvernomsråde

Naturvernomsråder - Annen fredning

Villreinomsråder

Naturvernomsråder - Nasjonalpark

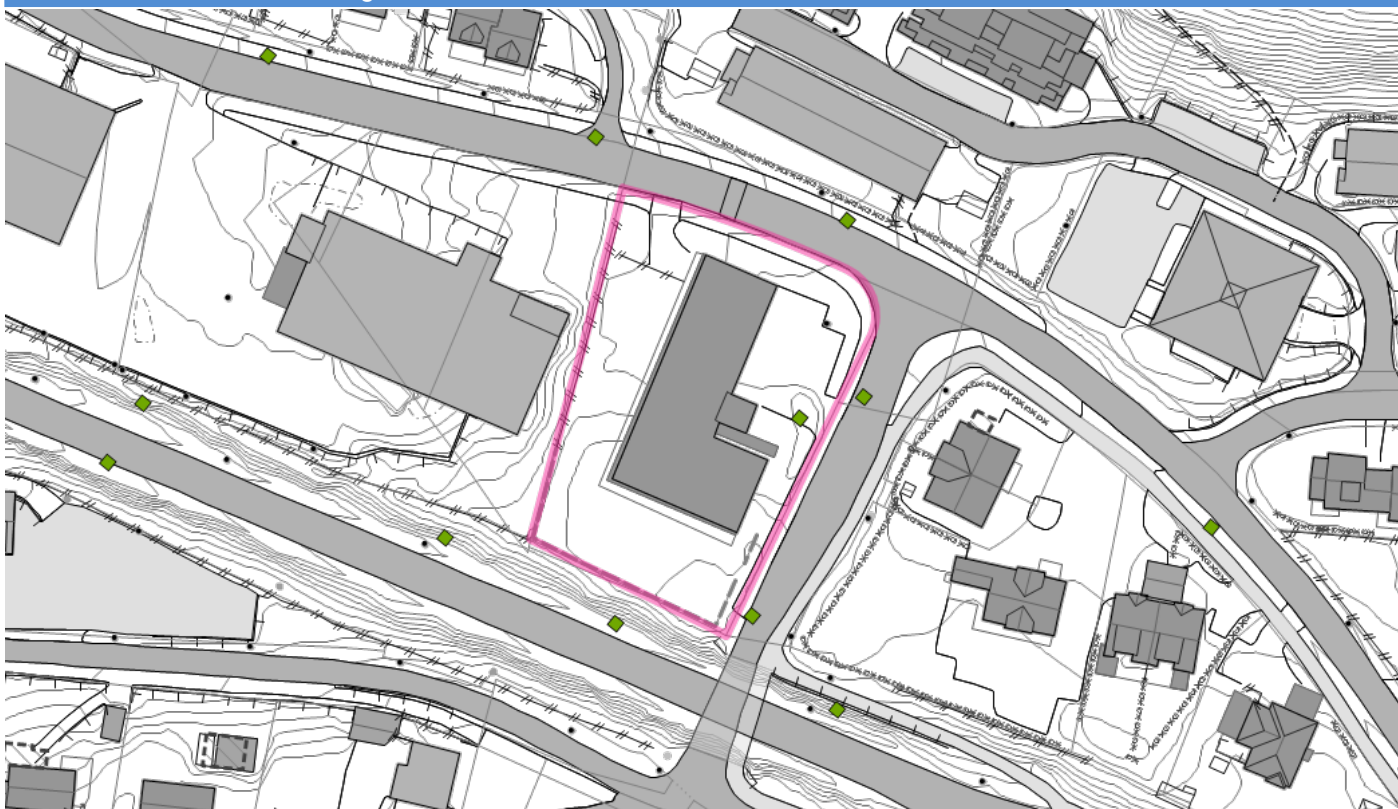
Naturvernomsråder - Marint verneomsråde

Foreslåtte naturvernomsråder

Naturvernomsråder - Naturresevat

Naturvernomsråder - Artsfredning

Artsforekomster

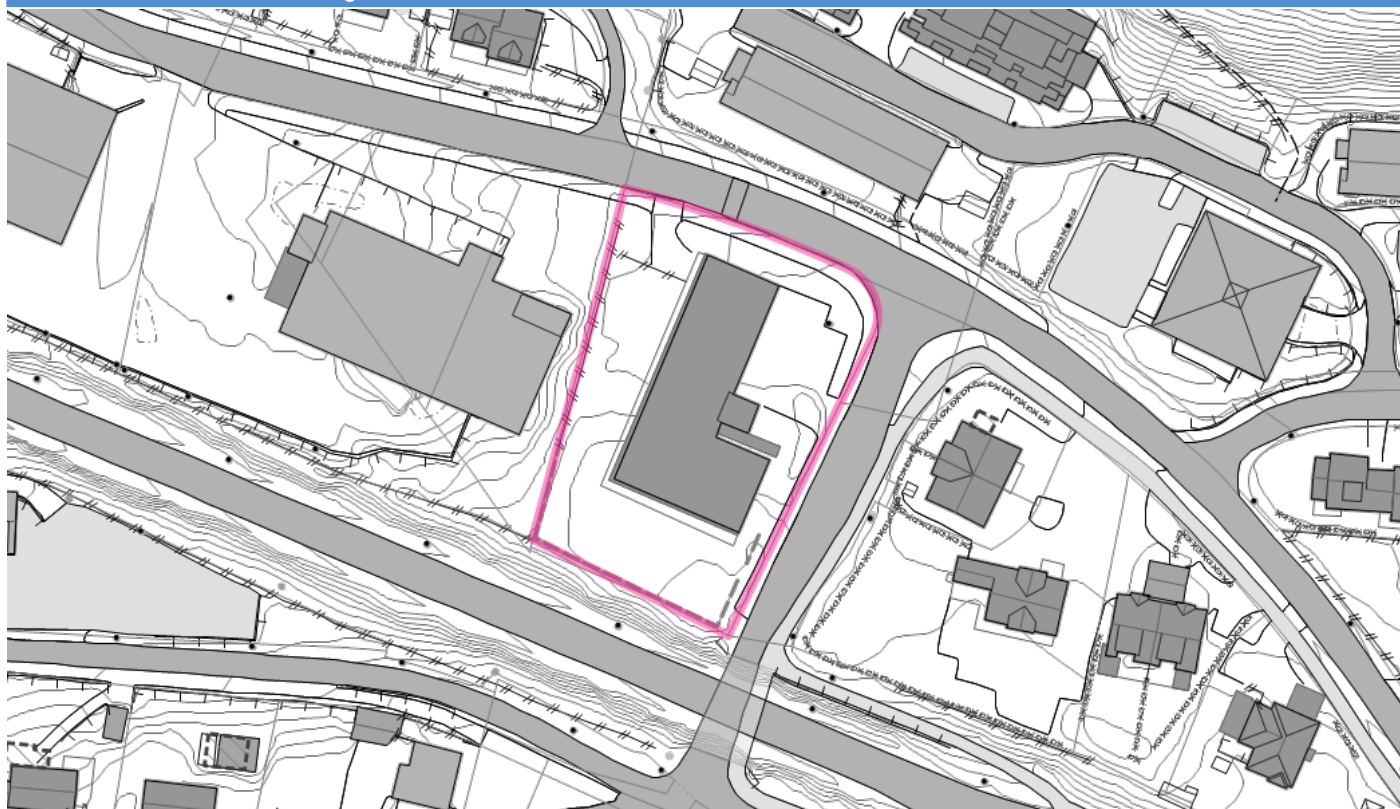


◆ Alle fremmede arter (punkt)

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-----------------------------|--------|------------|-----------------|-------|
| Alle fremmede arter (punkt) | 1 | x | | |

Tema uten treff:

| | | |
|---|---|--|
| Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt) | Alle fremmede arter (flate) | Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate) |
| Ansvarsarter (punkt) | Trua arter (punkt) | Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt) |
| Spesielle økologiske artsformer (punkt) | Prioriterte arter (punkt) | Fredete arter (punkt) |
| Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt) | Ansvarsarter (flate) | Trua arter (flate) |
| Andre spesielt hensynskrevende arter (flate) | Spesielle økologiske artsformer (flate) | Prioriterte arter (flate) |
| Fredete arter (flate) | Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate) | |

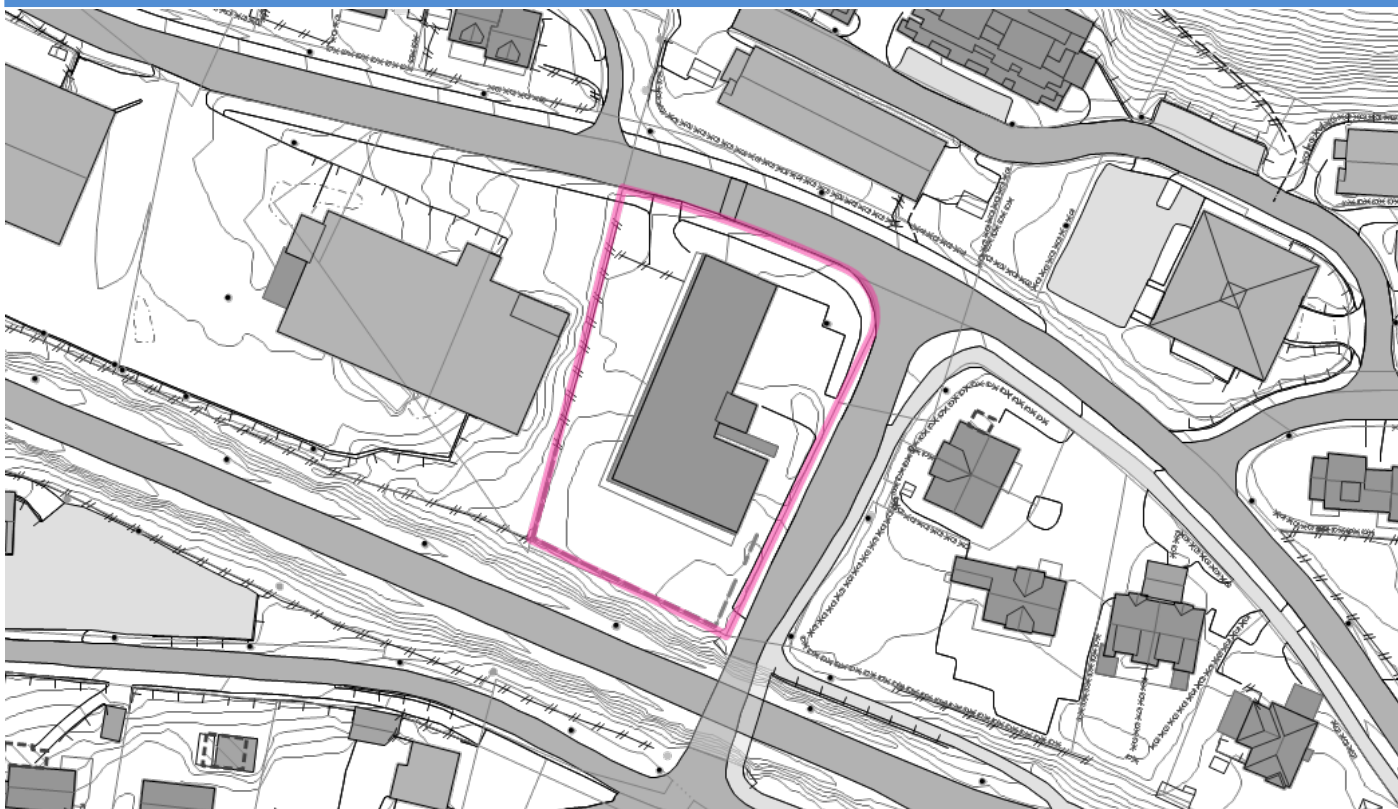


 Vassdragsområde

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-----------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vassdragsområde | 1 | x | | 3668.55m ² |

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

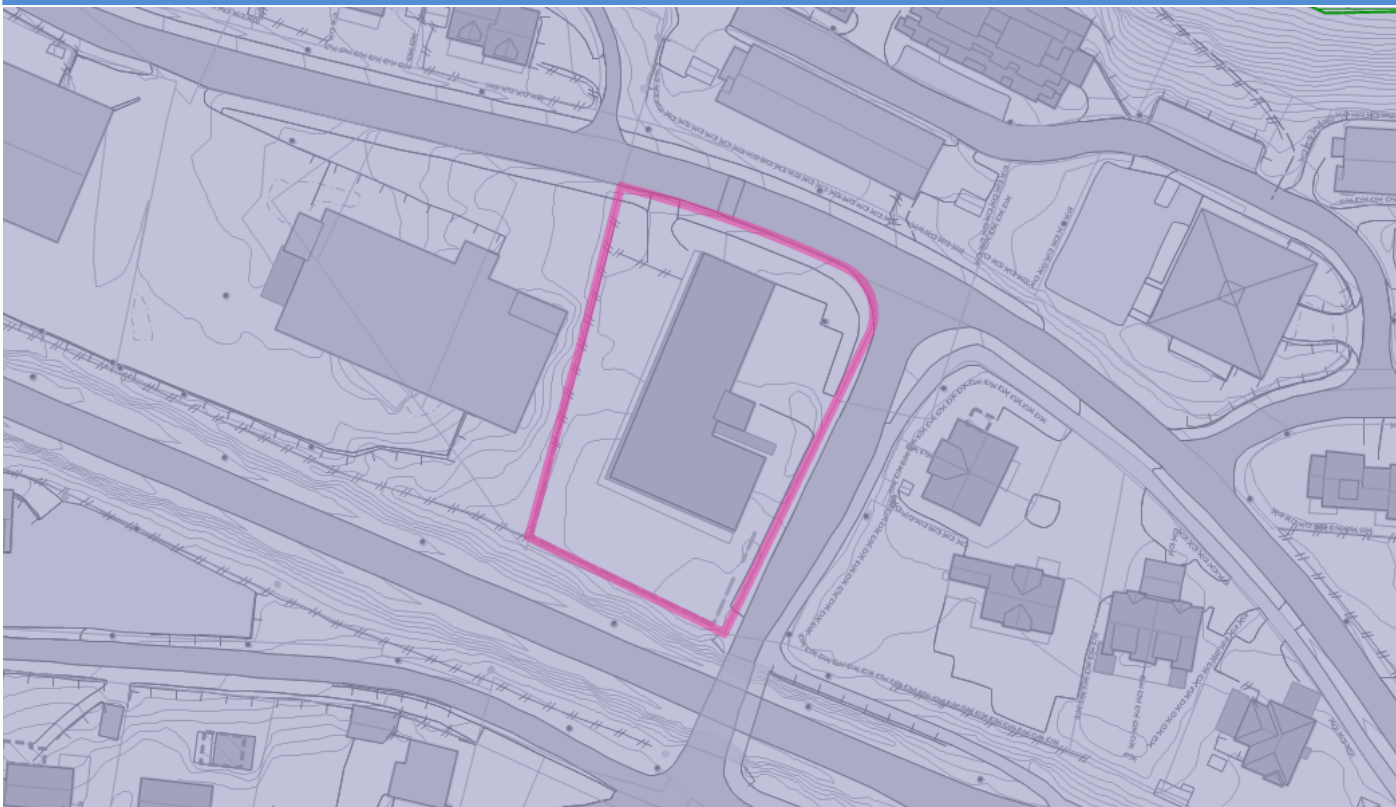


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt



Naturtyper - Svært viktig og viktig



Kystlandskap

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|--------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Kystlandskap | 1 | x | | 3668.55m ² |

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

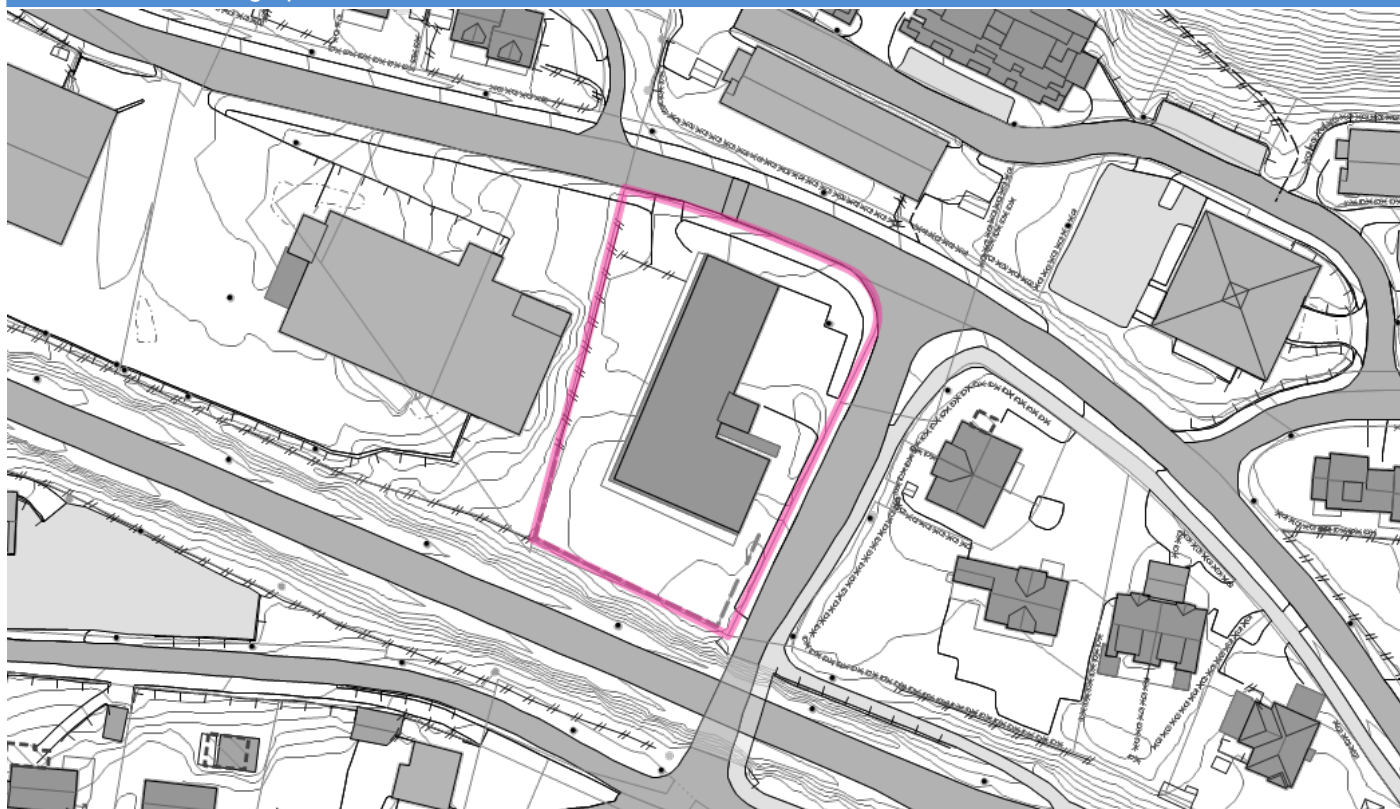
Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap



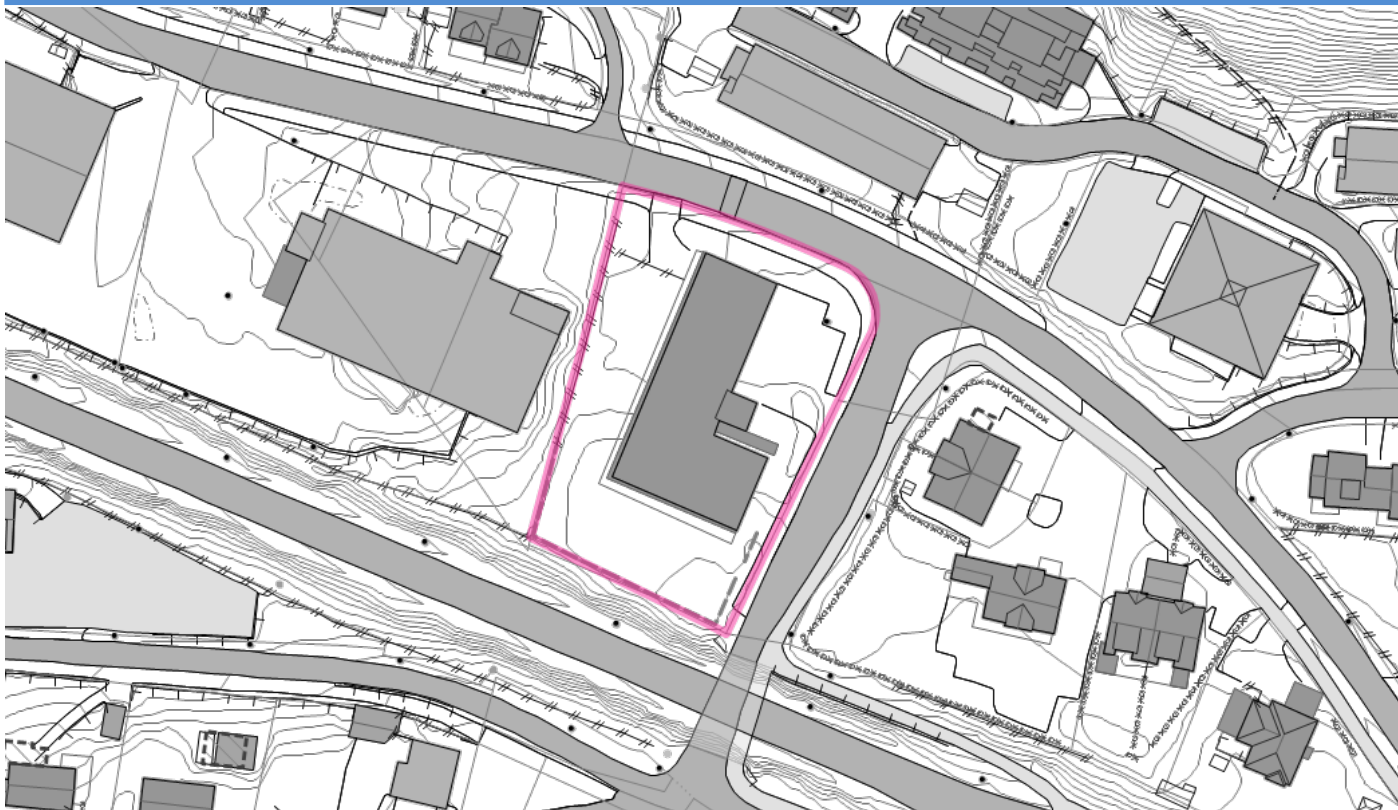
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

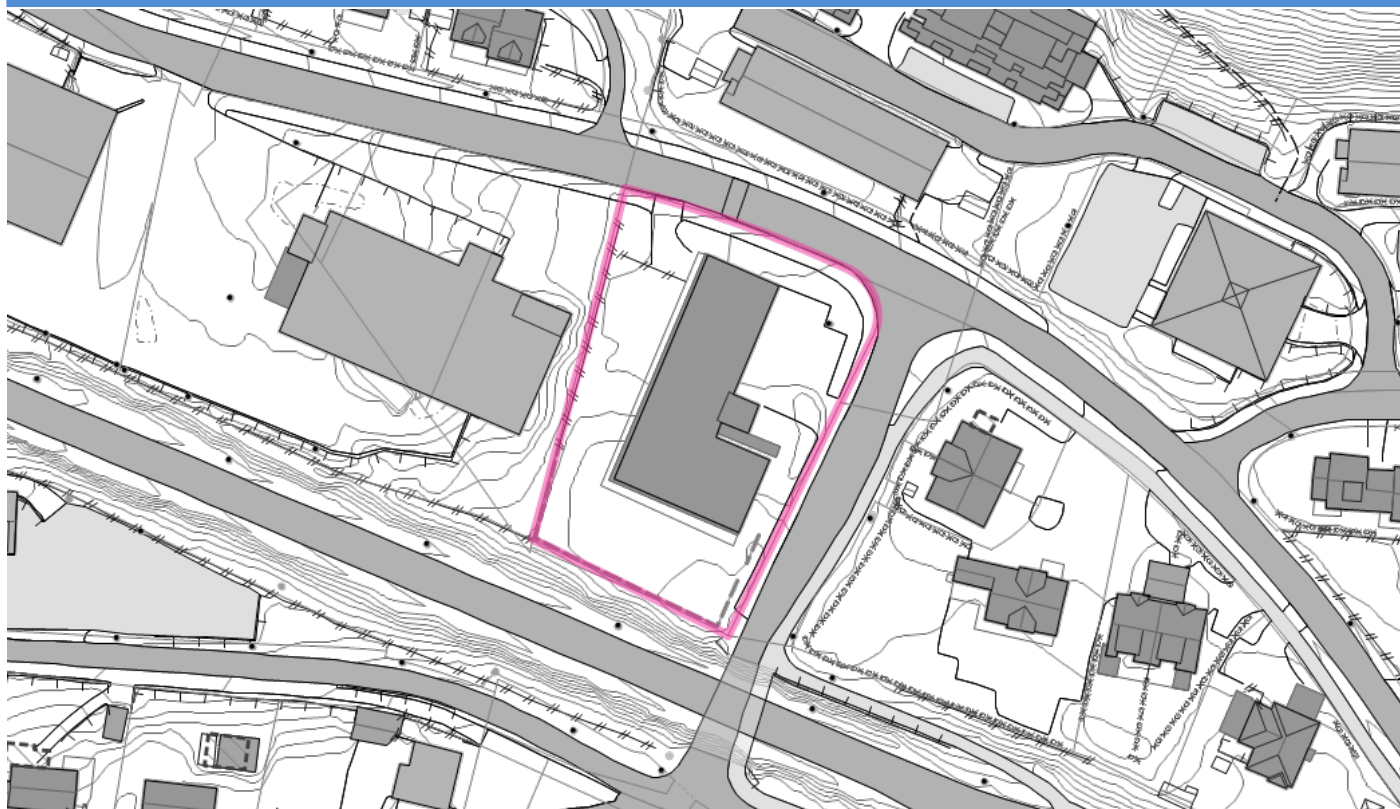


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

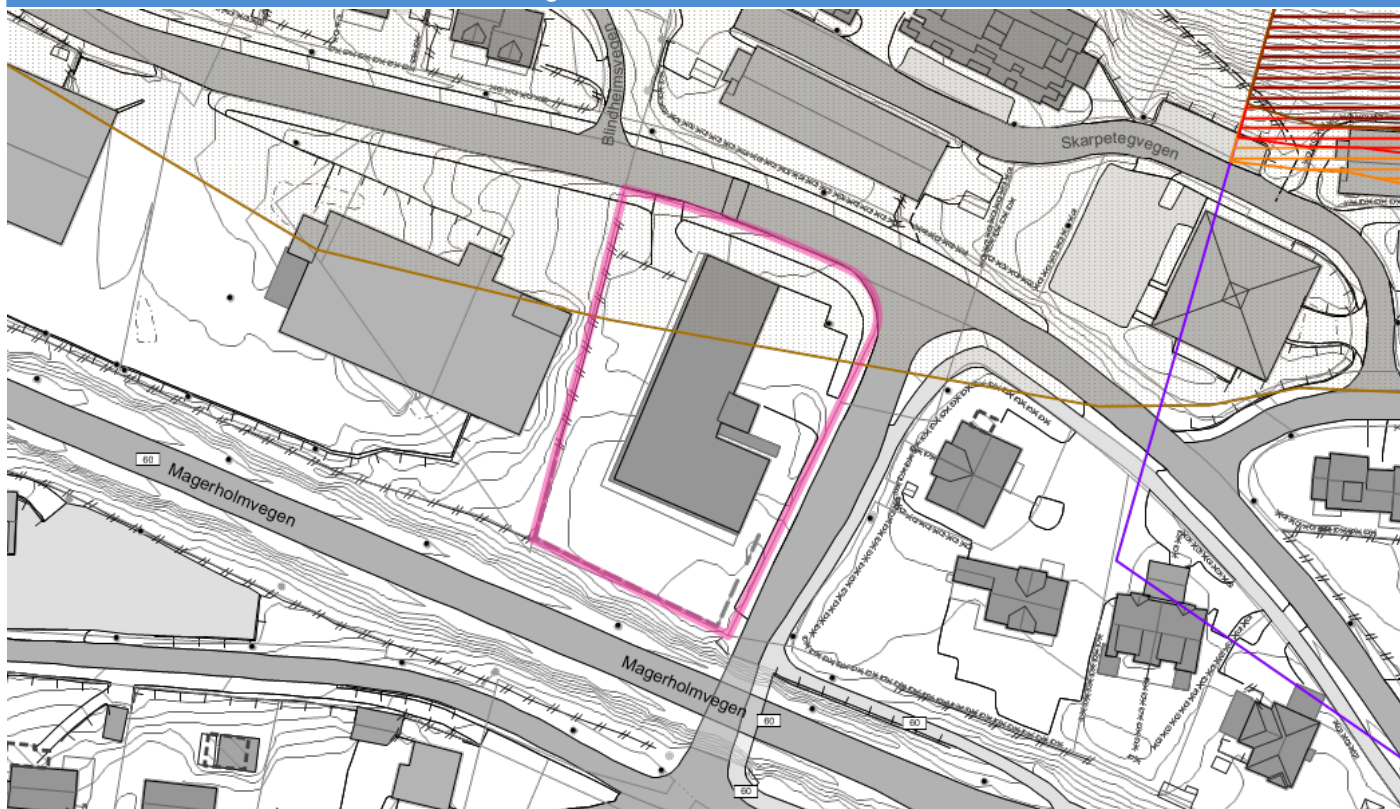
Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

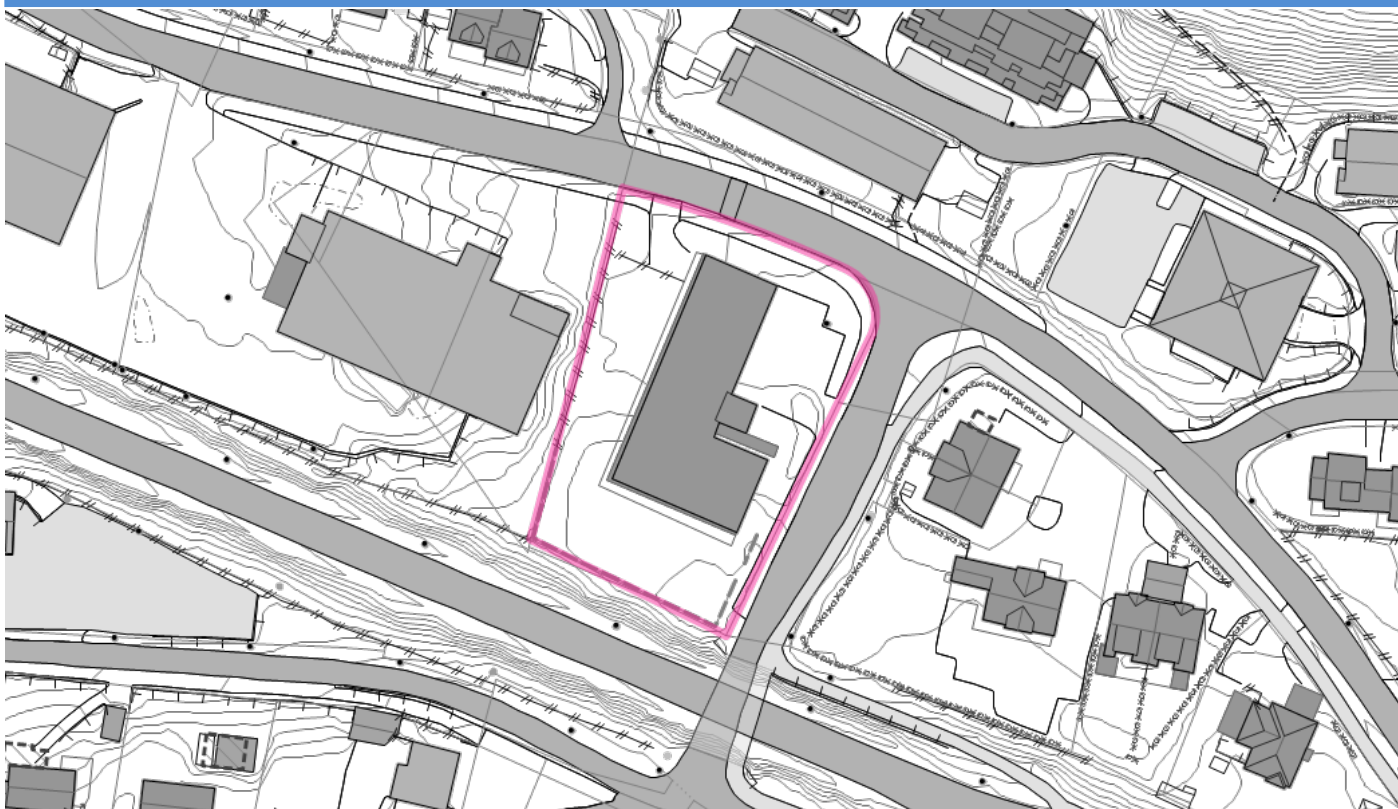


- Utsatt for 100-årsskred
- Utsatt for 1000-årsskred
- Utsatt for 5000-årsskred
- Skred analyseområde
- Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Aktsomhetsområde for snø- og steinskred | 1 | x | | 1185.02m ² |

Tema uten treff:

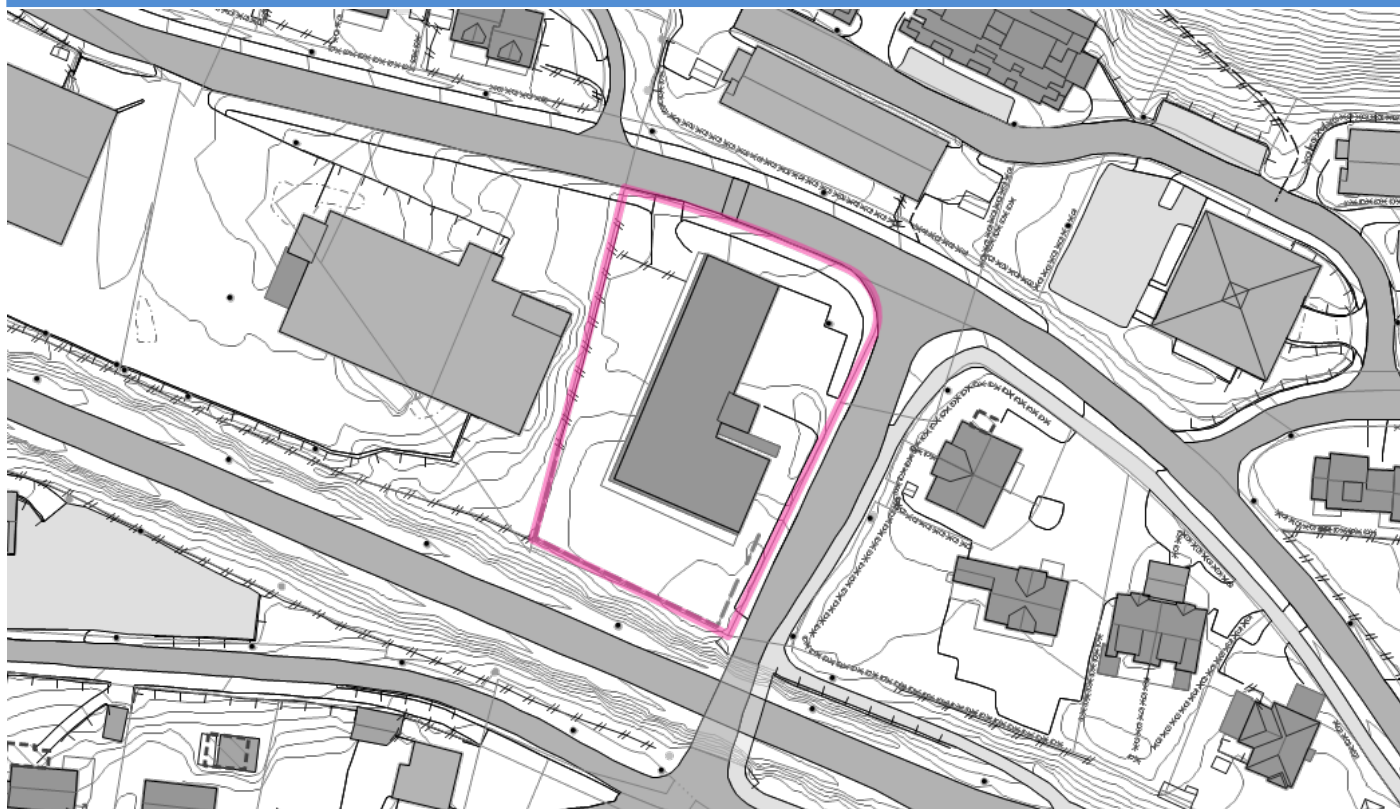
| | | |
|-------------------------|-------------------------------|---|
| Utsatt for 100-årsskred | Utsatt for 1000-årsskred | Utsatt for 5000-årsskred |
| Skred analyseområde | Område ikke vurdert for skred | Jord- og flomskred - Potensiell skredfare |



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt



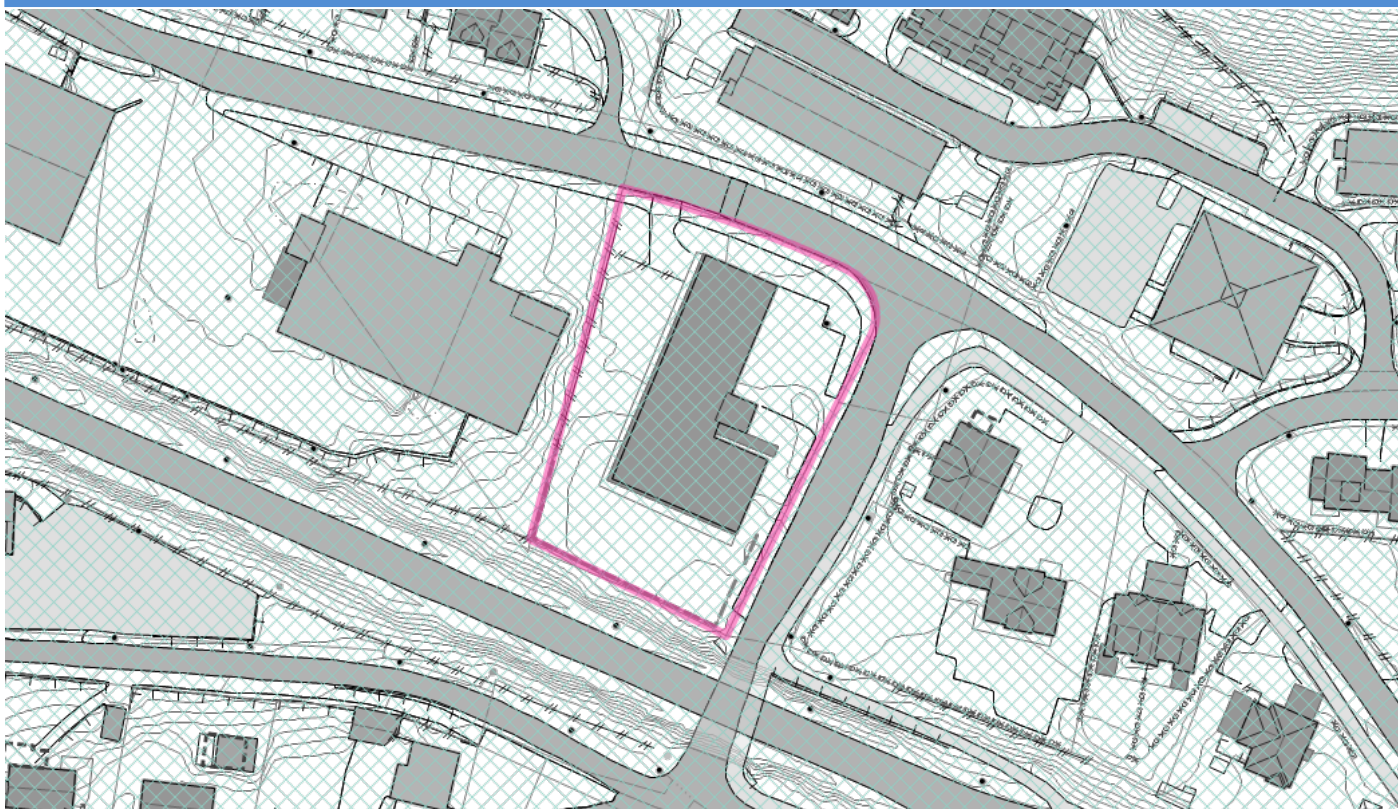
Ingen treff i temadatabasen.


Tema uten treff:

Flomsone Analyseomrade
Flomsone 50 år
Flomsone 500 år

Flomsone 10 år
Flomsone 100 år
Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år
Flomsone 200 år
Flomsoneer - Elv og vann

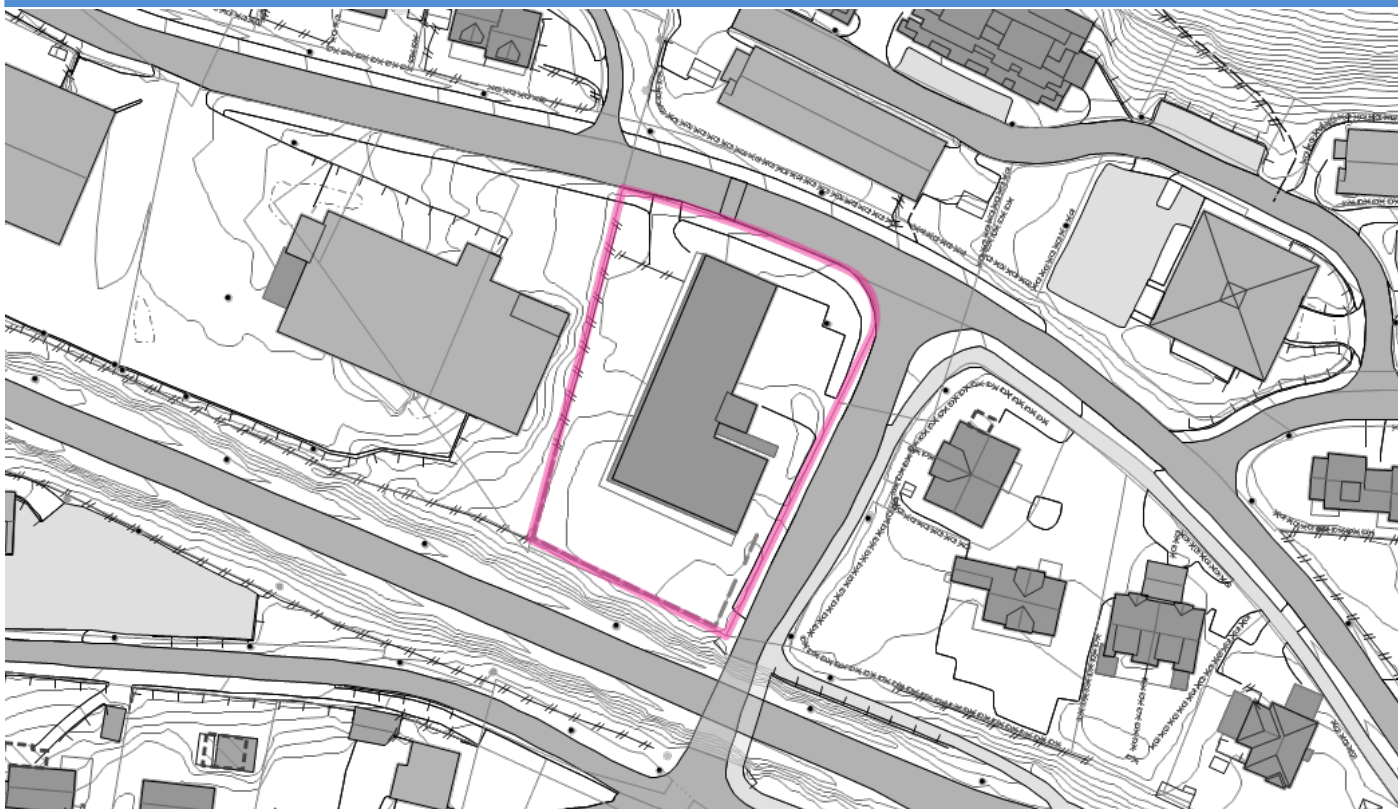


 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|--|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1 | x | | 3668.55m 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 aktsomhetdekning) |



Ingen treff i temadatabasen.

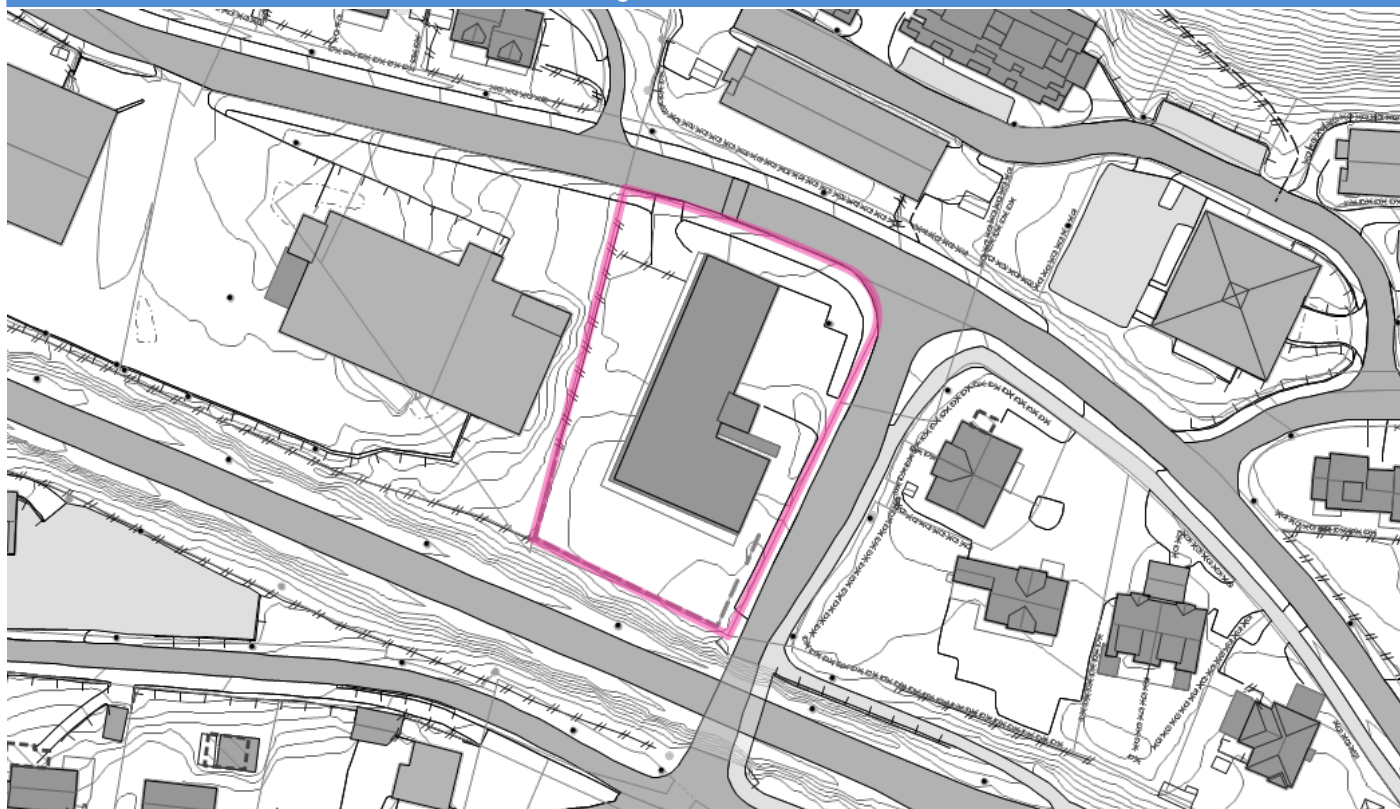
Tema uten treff:

Middelhøyvann 2017

Stormflo, intervall 20 år, 2017

Stormflo, intervall 200 år, 2017

Stormflo, intervall 1000 år, 2017



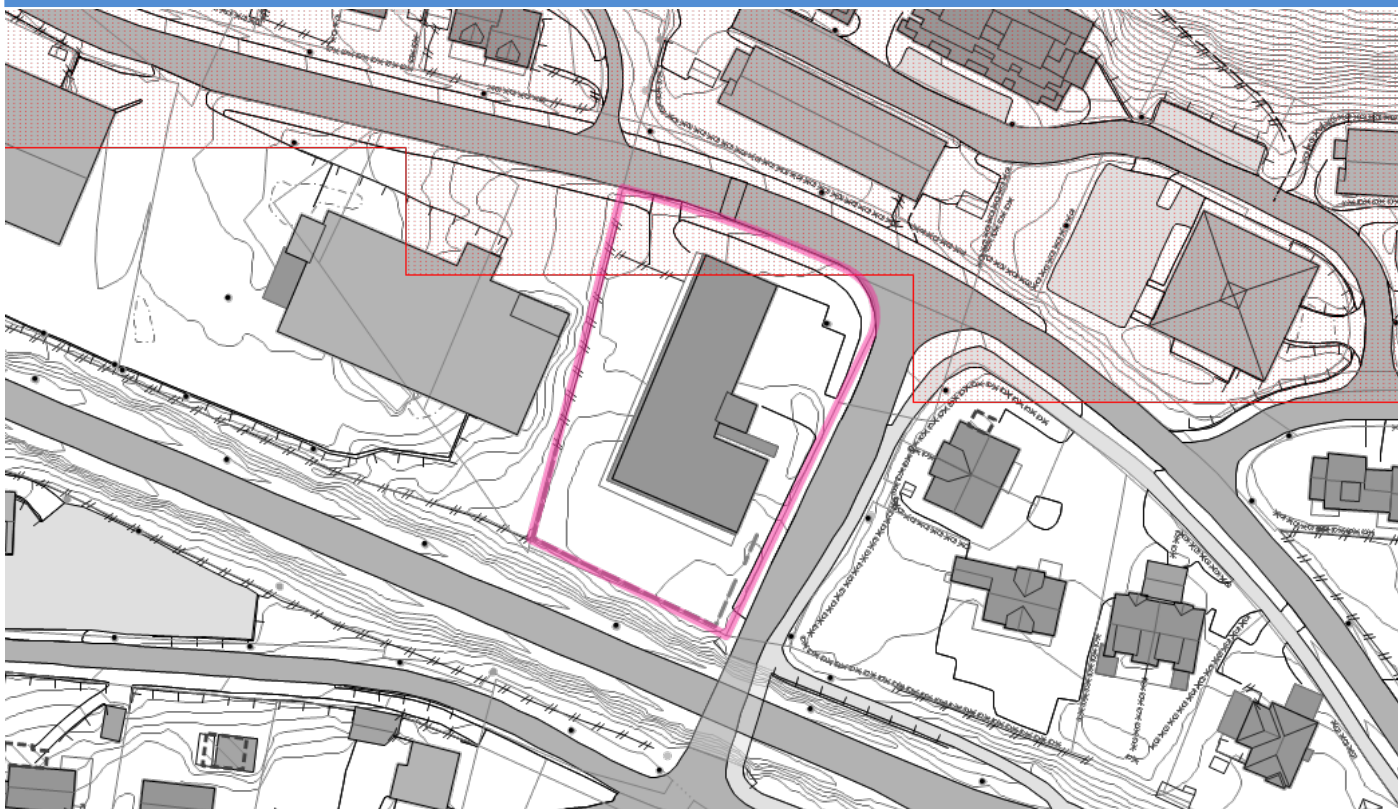
Ingen treff i temadatabasen.


Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning
Skredhendelse - Jordskred
Skredhendelse - Snøskred
Skredhendelse - Ikke angitt
Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall
Skredhendelse - Leirskred
Skredhendelse - Undervannskred
Kvikkleire - Risikoklasse 5
Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Steinskred
Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 1

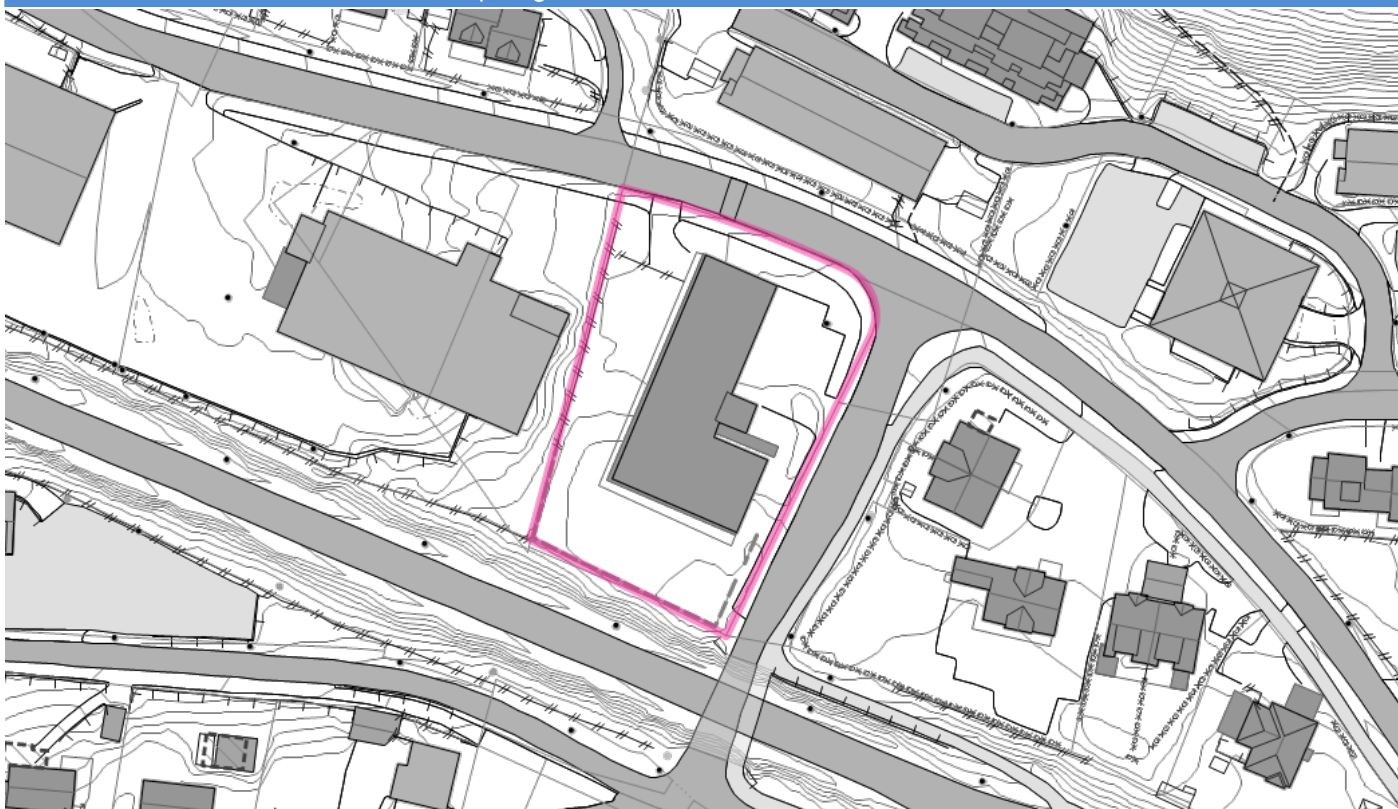


 Snøskred - Utløpsområde

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Snøskred - Utløpsområde | 1 | x | | 476.76m ² |

Tema uten treff:

Snøskred - Utløsningsområde



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

| Eiendommer innenfor analyseområdet | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------|-----------------------|
| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
| 1508 | 17 | 1087 | 0 | 0 | 1 | 3668.55m ² |

| Bygninger innenfor analyseområdet | | | |
|---|--|--------|----------------------|
| Byggtype | | Antall | Areal |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | | 1 | 938.86m ² |

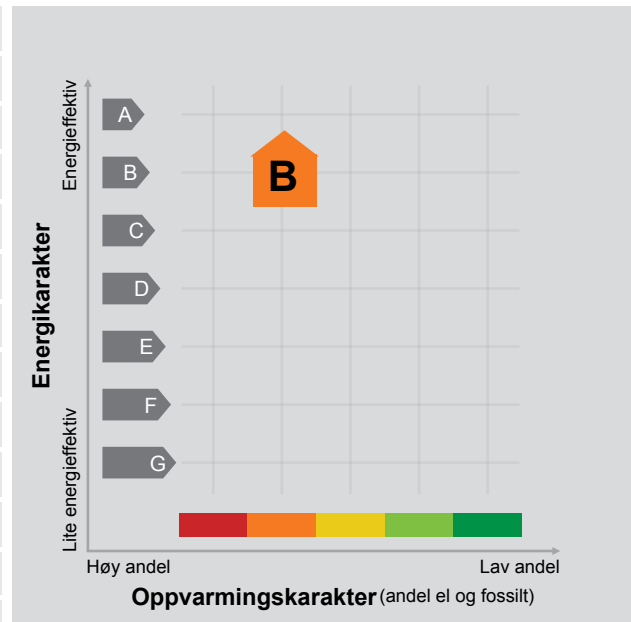
| Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet | | |
|---|-----------|-----------------------|
| Formål | Status | Areal |
| Veg | Nåværende | 1.91m ² |
| Boligbebyggelse | Framtidig | 3666.64m ² |

| Arealplaner innenfor analyseområdet | | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
| 1504299 | Blindheim del 2, reg.plan m/best | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 0.10m ² |
| 15042013007632 | Sjursåkeren | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 3668.21m ² |
| 1504386 | Blindheim del 2, omreg. av I 1 til forretningsformål, m/best | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 0.25m ² |

| Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet | |
|---|-----------------------|
| Formål | Areal |
| Annet uteoppholdsareal | 218.73m ² |
| Lekeplass | 1220.54m ² |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 1343.20m ² |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer | 639.02m ² |
| Gang-/sykkelveg | 246.71m ² |

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Blindheimsvegen 20 |
| Postnummer | 6012 |
| Sted | ÅLESUND |
| Kommunenavn | Ålesund |
| Gårdsnummer | 17 |
| Bruksnummer | 1087 |
| Seksjonsnummer | 9 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300537457 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | d4dbcc13-cca4-4f97-860c-c05764462e17 |
| Dato | 09.03.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Slå el.apparater helt av

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 2018 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 84 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe |
| Ventilasjon | Balansert ventilasjon |

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blindheimsvegen 20
Postnummer: 6012
Sted: ÅLESUND
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0101
Dato: 09.03.2024 9:28:03
Energimerkenummer: d4dbcc13-cca4-4f97-860c-c05764462e17

Kommunennummer: 1508
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 1087
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300537457

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørbnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 tilsvarer 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 8: 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 9: 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 kjøleskap 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 18: 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.

Blindheimsvegen 20

Nabolaget Blindheim - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|-------------------------|--------|
| Blindheimssenteret | 2 min |
| Linje 2, 21, 110, 250 | 0.2 km |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 30 min |

Skoler

| | |
|--|--------|
| Blindheim barneskole (1-7 kl.) | 17 min |
| 489 elever, 26 klasser | 1.2 km |
| Møre barne- og ungdomsskule (1-10 ...) | 25 min |
| 169 elever, 16 klasser | 1.8 km |
| Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min |
| 398 elever, 24 klasser | 0.6 km |
| Borgund vidaregåande skole | 7 min |
| 730 elever, 54 klasser | 4 km |
| Spjelkavik videregående skole | 7 min |
| 492 elever | 4.4 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|------------------------|-------|
| Recharge Shell Vegsund | 6 min |
|------------------------|-------|

«Landlig men sentrumsnært, tett på skog og mark. Rent boligområde helt uten industri, næringsvirksomhet eller gjennomgangstrafikk.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

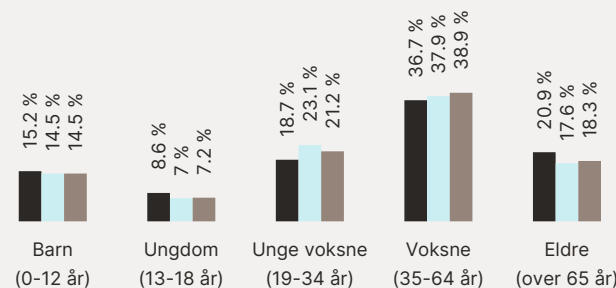


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Blindheim | 1 443 | 631 |
| Ålesund | 46 717 | 23 086 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager


| | |
|-----------------------------------|--------|
| Heimdalen barnehage (1-5 år) | 10 min |
| 53 barn | 0.7 km |
| Blindheim naturbarnehage (0-5 år) | 14 min |
| 68 barn | 1 km |
| Skåthaugen barnehage (1-5 år) | 20 min |
| 63 barn | 1.5 km |


Dagligvare


| | |
|---------------------|--------|
| Eurospar Blindheim | 2 min |
| Rema 1000 Blindheim | 3 min |
| PostNord | 0.2 km |

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

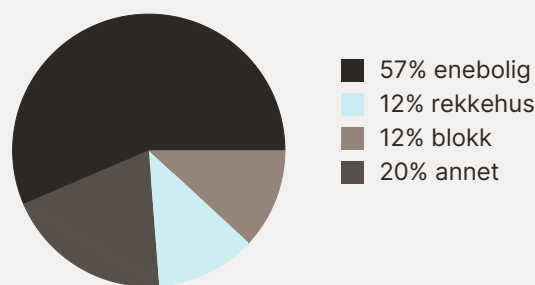
 Gateparkering
Lett 90/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Blindheim idrettspark | 9 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 0.6 km |
|  Blindheimshallen | 13 min  |
| Aktivitetshall | 1 km |
|  Sprek365 Blindheim | 2 min  |
|  Aktiv Trening Blindheim | 2 min  |

Boligmasse






«Veldig bra naboskap :)»

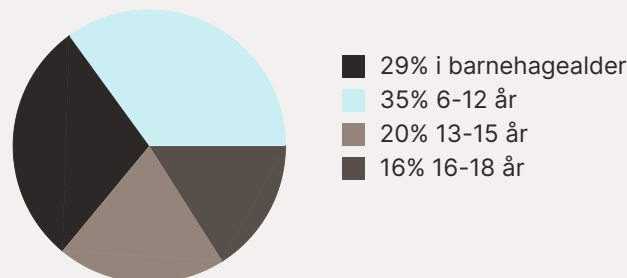
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

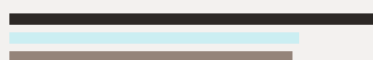
- | | |
|--|---|
|  AMFI Moa | 5 min  |
|  Apotek 1 Blindheim | 0.2 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

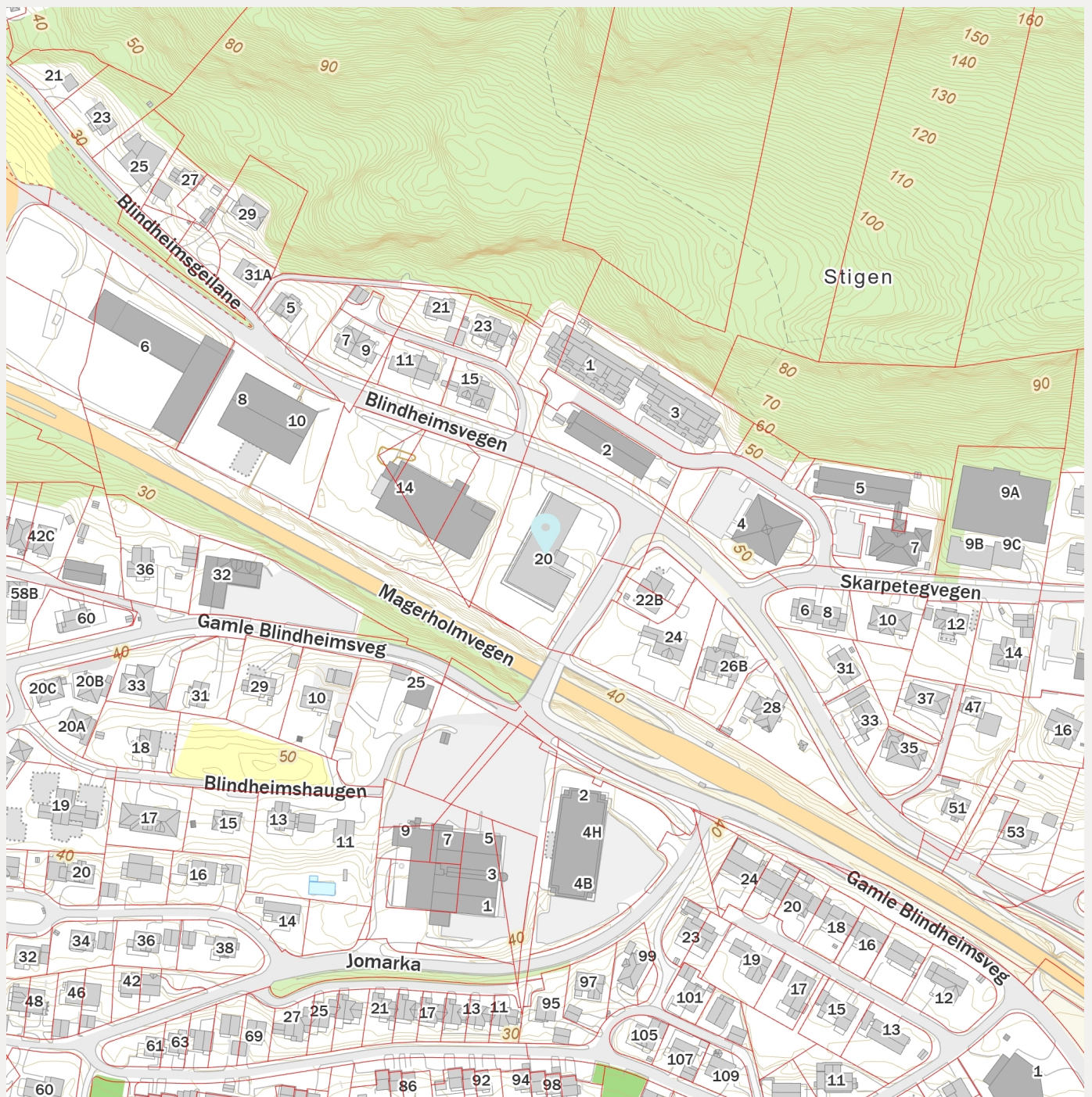
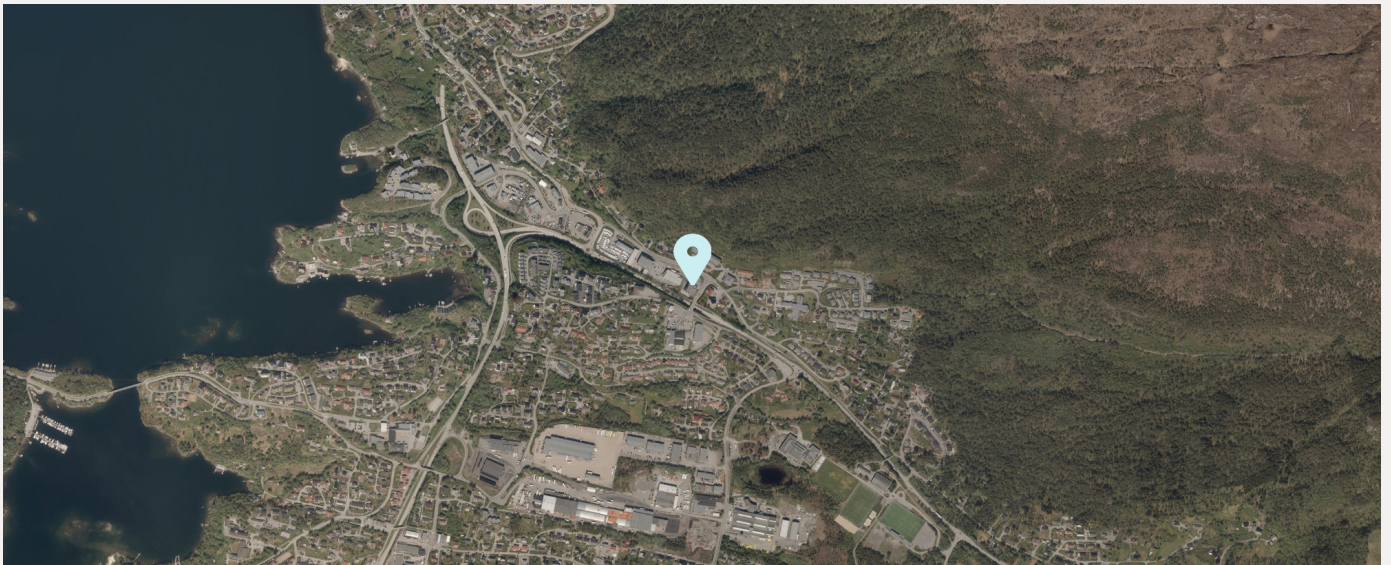


0% 44%

- | |
|---|
|  Blindheim |
|  Ålesund |
|  Norge |

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024