

Velkommen til

Gamle Blindheimsveg 72 B, 6012 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Blindheimsveg 72 B
6012 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-	**BRA/BRA-i**	85 / 80 m²
Omkostninger	kr	86 310,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 310,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	9 545,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 495 855,-	**Byggeår**	2013
Felleskostnader pr. mnd.	kr	900,-	**Etasje**	2 av 2

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

EiendomsMegler 1 v/ Miriam Sivertsen har gleden av å presentere Gamle Blindheimsveg 72B! En 3-roms selveierleilighet beliggende i et etablert og attraktivt område på Blindheim.

Boligen ble oppført i 2013 og kan blant annet by på:
Totalt 15 kvm med balkong/veranda
Ingen avvik vurdert til TG3!
Tidløst, helfliset baderom
To romslige soverom
Gangavstand til barnehage og barneskole
Gangavstand til dagligvare, apotek og legesenter
Gangavstand til idrettsanlegget til Blindheim IL, turområder og busstopp.
Kort vei til Moa med kjøpesenter m.m.

Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamle Blindheimsveg 72 B, 6012 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 976, Snr. 9, Ålesund kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 409 545,-
Prisantydning	kr	3 400 000,-
Andel fellesgjeld	kr	9 545,-
Omkostninger	kr	86 310,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 310,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 495 855,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 506 355,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 220,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 86 310,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 994.48,- pr. år 2024
Oppgitte avgifter er for 2024, og det må påberegnes at avgifter for 2025 er noe høyere. De kommunale avgiftene inkluderer avløp, feie - og tilsynsgebyr, renovasjon og vann. Oppgitt pris på eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert over fire terminer per år.
Eiendomsskatt: kr 5 900,-

Faste løpende kostnader
I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt må det påregnes utgifter til tv/internett, strøm og forsikring.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 900,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felles husforsikring, carport og brøyting på vinteren.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på ca. kr 102 000,- pr 01-03-2025

Renter og avdrag
Lånet er for asfaltering av uteplass. Opprinnelig lån var på kr. 300.000,- og ble tatt opp i 2018. Per 01.03.2025 var renten flytende på 8.6% og gjenstående gjeld på kr. ca.102 000,-. Lånet antas nedbetales i løpet av 2030 (12 år løpetid).

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Kontoen til sameiet har cirka 150.000 kroner.

Forretningsfører
Styreleder Espen Otlo
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Megler har etterspurt boligselskapets budsjett og regnskap men får bekreftet at laget ikke har dette tilgjengelig.

Areal
BRA - i: 80 m² (leilighet)
BRA - e: 5 m² (bod)
BRA totalt: 85 m²
TBA: 15 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon.
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet.

Etasje
2 av 2.

Parkering
Parkering på felles tomt for sameiet.

Sameiets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 976, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 4 181 m². Felles tomt for sameiet, som er opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass.

Byggeår
2013 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende:
Stue/kjøkken, baderom, gang, teknisk rom/vaskerom, to soverom og en ekstern bod.

Standard
Boligen har følgende innvendige overflater:
- Innvendig er det gulv av parkett.
- Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har himlingsplater.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er montert belysning i underkant av overskap. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Baderom:
Flislagt baderom med himlingsplater i tak. Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom:
Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det er montert sentralstøvsuger.
- Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/vaskerom.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og

sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Blindheim i Ålesund kommune. Gangavstand til dagligvarebutikk , apotek, tannlege, m.m. Gangavstand også til busstopp, Blindheim Barneskole, Blindheim Ungdomsskole, barnehager og idrettsanlegget til Blindheim IL. Gangavstand til flotte turområder ved sjøen og gangavstand til tursti mot Emblemsfjellet og Høgkubben.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Bygningen er oppført med ringmur i betong. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt hovedytterdør med glassfelt, hvit boddør og malt balkongdør i tre.

Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 9m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er veranda ved inngangspartiet på ca 6m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er utvendig trapp av tre med ståltrinn.

Utvendig bod ifm. inngangspartiet på ca. 5 m2. Boden har belegg på gulv, platekledde vegger og åpen himling. Lampepunkt i himling, enhet for sentralstøvsuger er plassert her, boddør. Boden er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.

Overstående info er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.
Hvitevarer kan medfølge om ønskelig.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for 4 mannsbolig (hus 3) datert 06.05.2015.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
- Bod er nå omgjort til vaskerom. Dette er søknadspliktig.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Elektrisk og vedovn. Det er varmekabler i gulv på bad.

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Blindheimshaugen Blindheim del 4 (18.5.2009) med plan-ID 1504357G. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, frisiktsone og felles lekeareal.

Eiendommen omfattes også av følgende reguleringsplan:
- 1504357 Blindheim del4 (5.5.1988)
-1504357E B3_mve (19.4.2001)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Grundig kartlagt med funn
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
- Bydels-/nærsenter
- Kystlandskap
- Vassdragsområde
- Bebygd
- Samferdsel
- Vernskog
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Løsmasser - Tynn morene
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Radon aktsomhet - Usikker

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

kr 946 495,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 785 981,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Mariann Sunde og Line Sunde

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 180234
Dato: 04.03.2013
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 14

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1182
Dato: 12.03.1993
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver : Ålesund og Sula Everk.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Sameiebrøk: 1/14.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Utvidet markedspakke kr 20 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA den 21-02-2025.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
"Leilighet beliggende i 4-mannsbolig på Blindheim i Ålesund kommune. Boligen er oppført i 2013 og den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje. Leiligheten har veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca. 9 m2 samt en veranda ved inngangspartiet på ca. 6m2. Leiligheten fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet."

Takstmann sin kommentar til areal:
"Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I forhold til tegninger datert 17.01.12 er bod nå omgjort til vaskerom. Endring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er søkt om til kommunen."

Denne boligen har ingen avvik vurdert til TG3.

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon - Manglende dokumentasjon på radonsperre
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Teknisk rom/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > Teknisk rom/vaskerom > Overflater Gulv
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har ikke bebodd eiendommen selv, og har kun opplyst om følgende i selgers egenerklæringsskjema:
- Tilsynelatende overfladisk fuktskade i vinduskarm på bad.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport datert 21.02.2025
- Selgers egenerklæring datert 17.02.2025
- Deler av kommunal info datert 20.02.2025
- Deler av info fra forretningsfører datert 03.01.2025
- Tinglyst seksjonering datert 04.03.2013
- Tinglyst erklæring
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
E-post: miriam.sivertsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



































Praktisk teknisk rom/bod.



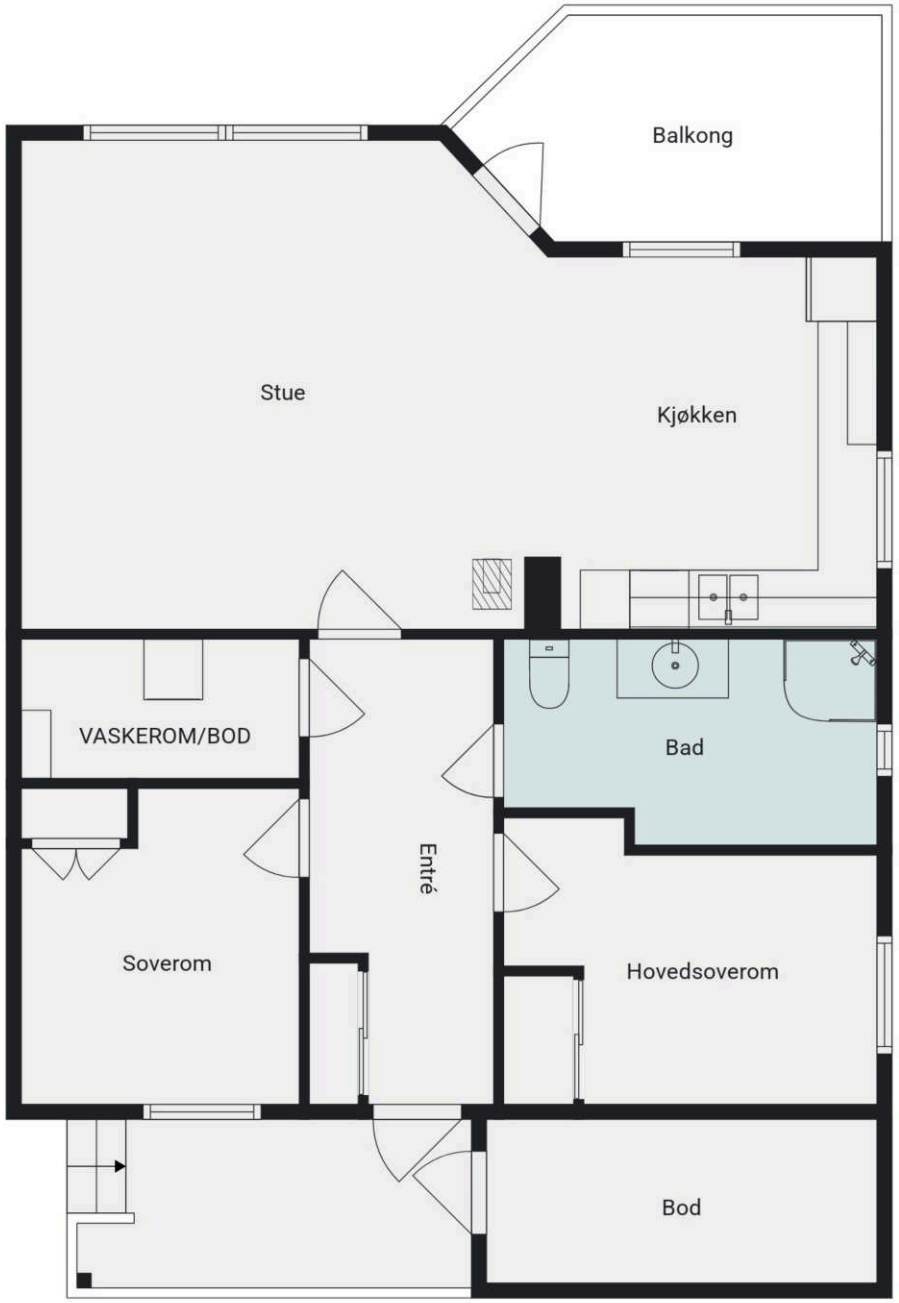








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

GAMLE BLINDHEIMSVEG 72B

Nabolaget Myrland - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Urdalen	Linje 1, 4, 14, 21, 41, 101, 310, 351	6 min / 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		31 min

SKOLER

Blindheim barneskole (1-7 kl.)	473 elever, 25 klasser	13 min / 0.9 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	191 elever, 16 klasser	5 min / 2.4 km
Flisnes skole (1-7 kl.)	347 elever, 19 klasser	5 min / 2.9 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	400 elever, 22 klasser	15 min / 1.1 km
Borgund vidaregåande skole	730 elever, 54 klasser	8 min / 5 km
Spjelkavik videregående skole	492 elever	8 min / 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Vegsund	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

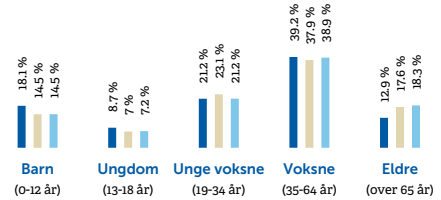
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Myrland	1 961	760
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heimdalen barnehage (1-5 år)	53 barn	5 min / 0.4 km
Blindheim naturbarnehage (0-5 år)	68 barn	18 min / 1.3 km
Vegsund barnehage (0-5 år)	73 barn	20 min / 1.4 km

DAGLIGVARE

Eurospar Blindheim		4 min
Rema 1000 Blindheim	PostNord	9 min / 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

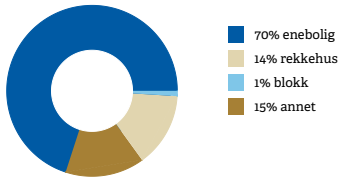
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Blindheim idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min / 1.1 km
Blindheimshallen	Aktivitetshall	17 min / 1.3 km
MOVA Blindheim		5 min
Sprek365 Blindheim		5 min

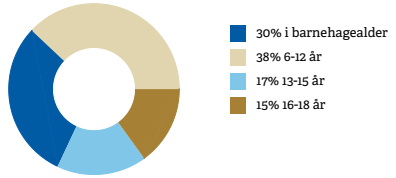
BOLIGMASSE



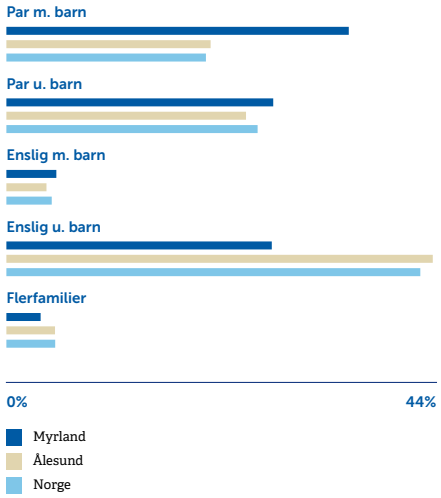
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	6 min
Apotek 1 Blindheim	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



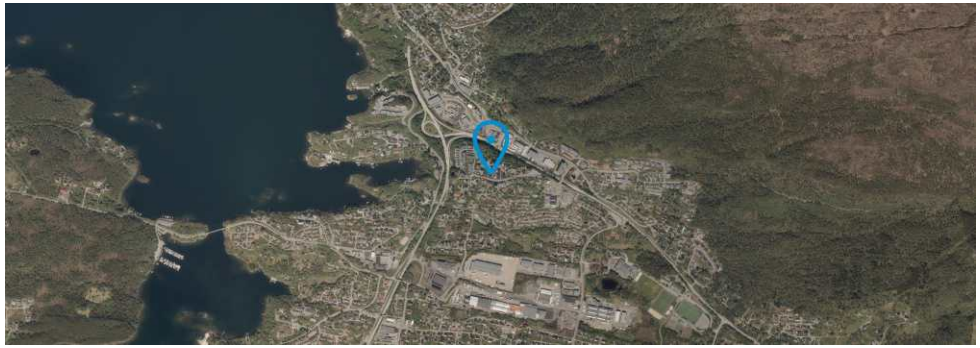
FAMILIESAMMENSETNING

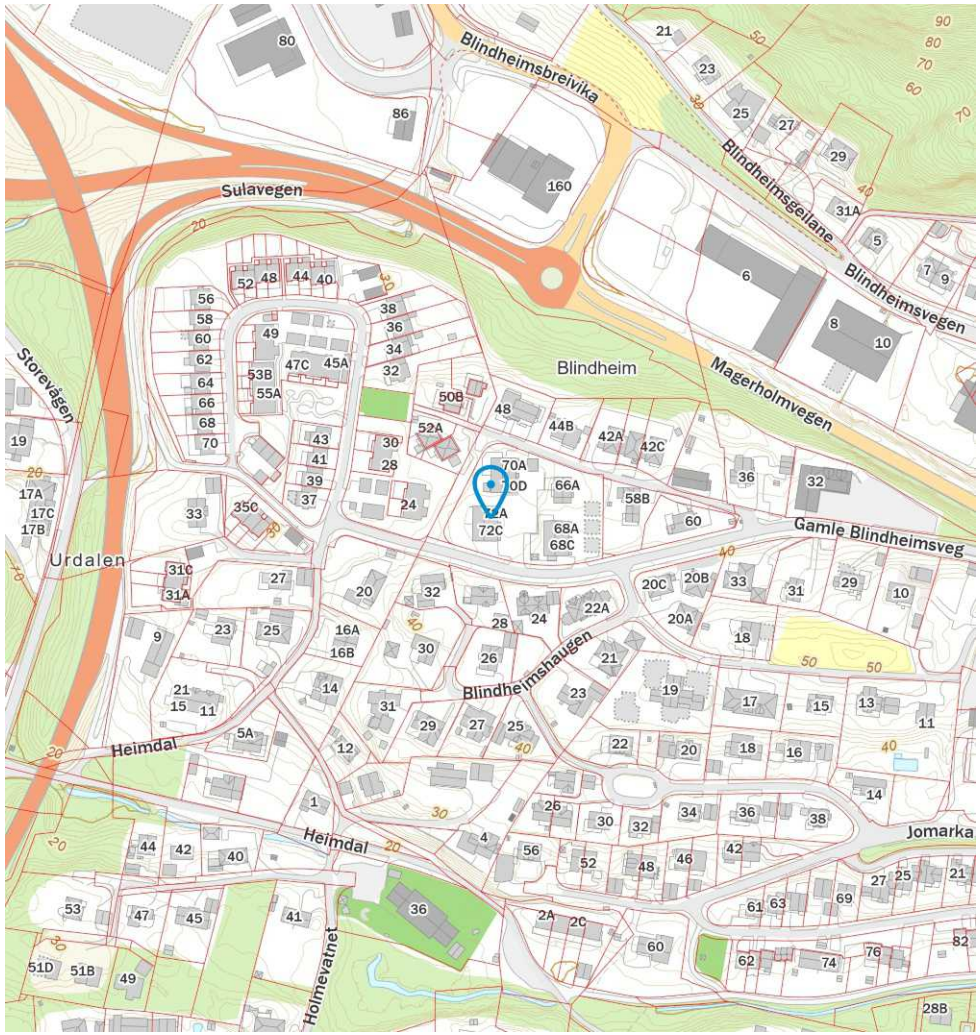


SIVILSTAND

	Myrland	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 17, bnr. 976, snr. 9

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 21.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20030-1844 **Referansenummer:** QY5530

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen **Vår ref:**

TTEonsult

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

trond.erik@tteconsult.com
464 45 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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

• 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

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.

TG IU

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.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 976
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 4-mannsbolig på Blindheim i Ålesund kommune. Boligen er oppført i 2013 og den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje. Leiligheten har veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca. 9 m2 samt en veranda ved inngangspartiet på ca. 6m2. Leiligheten fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med ringmur i betong. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt hovedytterdør med glassfelt, hvit boddør og malt balkongdør i tre.
Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 9m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er veranda ved inngangspartiet på ca 6m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er utvendig trapp av tre med ståltrinn. Utvendig bod ifm. inngangspartiet på ca. 5 m2. Boden har belegg på gulv, platekledde vegger og åpen himling. Lampepunkt i himling, enhet for sentralstøvsuger er plassert her, boddør. Boden er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen har elementpipe. Innvendig har boligen hvite glatte dører og en hvit dør med glassfelt. Det er garderobeskap i gang og soverom.

VÅTROM Gå til side

Teknisk rom/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm. Laser plassert på gulv midt i døråpningen. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg til våtrom i stue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot dusjkabinett er målt til 18mm. Laser plassert på gulvflis midt i døråpningen. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtendevegg til våtrom i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er montert belysning i underkant av overskap. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom/vaskerom. Stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i teknisk rom/vaskerom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i teknisk rom/vaskerom. Det er montert sentralstøvsuger. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/vaskerom. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

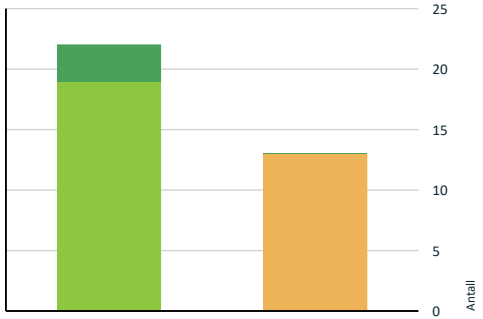
Boligbygg med flere boenheter

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

I forhold til tegninger datert 17.01.12 er bod nå omgjort til vaskerom. Endring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er søkt om til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet opplysninger vedrørende sameiet hva gjelder eventuell gjeld/fellesutgifter/vedtekter m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende dette

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Teknisk rom/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Teknisk rom/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Ref.Ambita

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er nedløp og beslag av metall

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler musebånd i nedre del av konstruksjonen ved hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør suppleres med musebørster eller tilsvarende der hvor musebånd/lusing er mangelfull.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket i loft og i boden. Det er ukjent årsak til fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktskjolder bør overvåkes.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vindu på bad og kjøkken tar i karm ved åpning/lukking.
Foring i vindu i bad har vannskader.
Spalte mellom beslag og omramming er for liten, noe som kan føre til vannopptrekk og råteskade i trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vinduer må justeres.

Vindu på kjøkken og bad bør justeres/smøres.
Spalte mellom beslag og omramming bør økes (ca 6mm).
Foringer på vindu i bad bør byttes.





TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør med glassfelt, hvit boddør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hengslene til balkongdør har begynt å ruste.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 9m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.
Det er veranda ved inngangspartiet på ca 6m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.





Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 976
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp av tre med ståltrinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert merker/sår i himlingsplater i gang.
Det er registrert synlige skøyter på vegg og i overgang vegg/pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite glatte dører og en hvit dør med glassfelt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er garderobeskap i gang og soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke benyttet mansjett rundt rørgjennomføringer i vegg under vask. Området bak/under vaske er våtsone. Ved vannsøl eller lekkasje, kan det medføre at det oppstår skader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mansjett rundt rørgjennomføringer i vegg under vask.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot dusjkabinett er målt til 18mm. Laser plassert på gulvflis midt i døråpningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler at det gjøres tiltak for å begrense skade på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 976
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtendevegg til våtrom i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



2. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke benyttet mansjett rundt rørgjennomføringer i vegg. Ved vannsøl eller lekkasje, kan det medføre at det oppstår skader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mansjett rundt rørgjennomføringer i vegg.





2. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm. Laser plassert på gulv midt i døråpningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er registrert knirk i gulvet.

Det er registrert knirk ved sluk. Knirk kommer av bevegelse i konstruksjonen som kan føre til at belegg sprekker opp.

Konsekvens/tiltak
• Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
• Andre tiltak:

Anbefaler at det gjøres tiltak for å begrense skade på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Det må gjøres ytterlige undersøkelser angående knirk i gulv ved sluken.

2. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg til våtrom i stue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er montert belysning i underkant av overskap. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert fuge mellom benkeplaten og vegg bak vask, dette kan med tiden føre til vannskader på vegg, gulv og kjøkken innredning ved vannsøl fra vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres fuge mellom benkeplaten og vegg bak vask.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom/vaskerom. Stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det ble registrert irr/rustdannelse på vannfordelere i rørskapet. Dette kan over tid føre til lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Andre tiltak:

Irr på rørfordelere i rørskapet bør kontrolleres av autorisert rørlegger.

Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 976
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport









TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i teknisk rom/vaskerom.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i teknisk rom/vaskerom.





TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvesuger.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 er sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/vaskerom.

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.
   2013 byggeår

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår.

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?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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





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 forenklede 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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 976
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/80 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Soverom, Bod, Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Teknisk rom/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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	**3 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 450 000**

Markedsvurdering

Leilighet beliggende i 4-mannsbolig på Blindheim i Ålesund kommune. Boligen er oppført i 2013 og den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje. Leiligheten har veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca. 9 m2 samt en veranda ved inngangspartiet på ca. 6m2. Gangavstand til dagligvarebutikk , apotek, tannlege, m.m. Gangavstand også til busstopp, Blindheim Barneskole, Blindheim Ungdomsskole, barnehager og idrettsanlegget til Blindheim IL. Gangavstand til flotte turområder ved sjøen og gangavstand til tursti mot Emblemsfjellet og Høgkubben. Leiligheten fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 976
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimdal 53D ,6012 ÅLESUND 57 m² 2014 2 sov	05-12-2022	2 850 000	**2 850 000**		2 850 000	**50 000**
2	Heimdal 45D ,6012 ÅLESUND 56 m² 2013 2 sov	16-11-2021	2 800 000	**2 785 000**		2 785 000	**49 732**
3	Heimdal 28 ,6012 ÅLESUND 74 m² 2013 2 sov	26-08-2024	3 200 000	**3 350 000**		3 350 000	**45 270**
4	Heimdal 24 ,6012 ÅLESUND 71 m² 2014 2 sov	17-01-2022	3 000 000	**3 050 000**		3 050 000	**42 958**
5	Gamle Blindheimsveg 68A ,6012 ÅLESUND 85 m² 2013 2 sov	12-06-2024	3 590 000	**3 550 000**	12 977	3 562 977	**41 917**
6	Heimdal 30 ,6012 ÅLESUND 74 m² 2013 2 sov	13-09-2021	3 090 000	**3 090 000**		3 090 000	**41 757**
7	Gamle Blindheimsveg 68D ,6012 ÅLESUND 81 m² 2013 2 sov	24-02-2022	3 200 000	**3 200 000**	17 753	3 217 753	**39 725**

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

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og kommunale avgifter ca.	Kr.		18 904
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**19 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	240 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 960 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 960 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 550 000**

Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 976
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

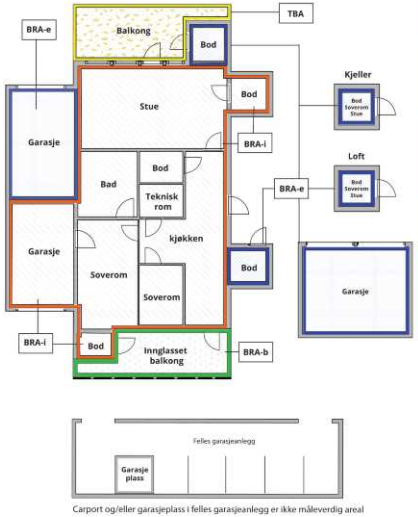
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	80	5		85	15
SUM	**80**	**5**			**15**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Gang, Teknisk rom/vaskerom, Bad	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forhold til tegninger datert 17.01.12 er bod nå omgjort til vaskerom. Endring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er søkt om til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Gamle Blindheimsveg 72 B , 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 976
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Marius Måseide	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	976		9	4182 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Gamle Blindheimsveg 72 B

Hjemmelshaver
Sunde Jan Herman

Kommentar
Areal gjelder sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Blindheim i Ålesund kommune. Gangavstand til dagligvarebutikk , apotek, tannlege, m.m. Gangavstand også til busstopp, Blindheim Barneskole, Blindheim Ungdomsskole, barnehager og idrettsanlegget til Blindheim IL. Gangavstand til flotte turområder ved sjøen og gangavstand til tursti mot Emblemsfjellet og Høgkubben

Adkomstvei

Adkomst fra offentig vei. Privat vei på området

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 regulert område med planid:
1508 1504357 Blindheim del4 (5.5.1988)
1508 1504357E B3_mve (19.4.2001)
1508 1504357G Blindheimshaugen_Blindheim del 4 (18.5.2009) Felles lekeareal
1508 1504357G Blindheimshaugen_Blindheim del 4 (18.5.2009) Frisiktsone
1508 1504357G Blindheimshaugen_Blindheim del 4 (18.5.2009) Konsentrert småhusbebyggelse
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten som er på ca. 4182 m2 er felles for sameiet og er opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Sameiebrøk: 1/14

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 710 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.02.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info.	20.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Line Merethe Sunde

Mariann Sunde

Boligen

Gamle Blindheimsveg 72B
6012 Ålesund

1508-17/976/0/9

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Tilsynelatende overfladisk fuktskade i vinduskarm på bad.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

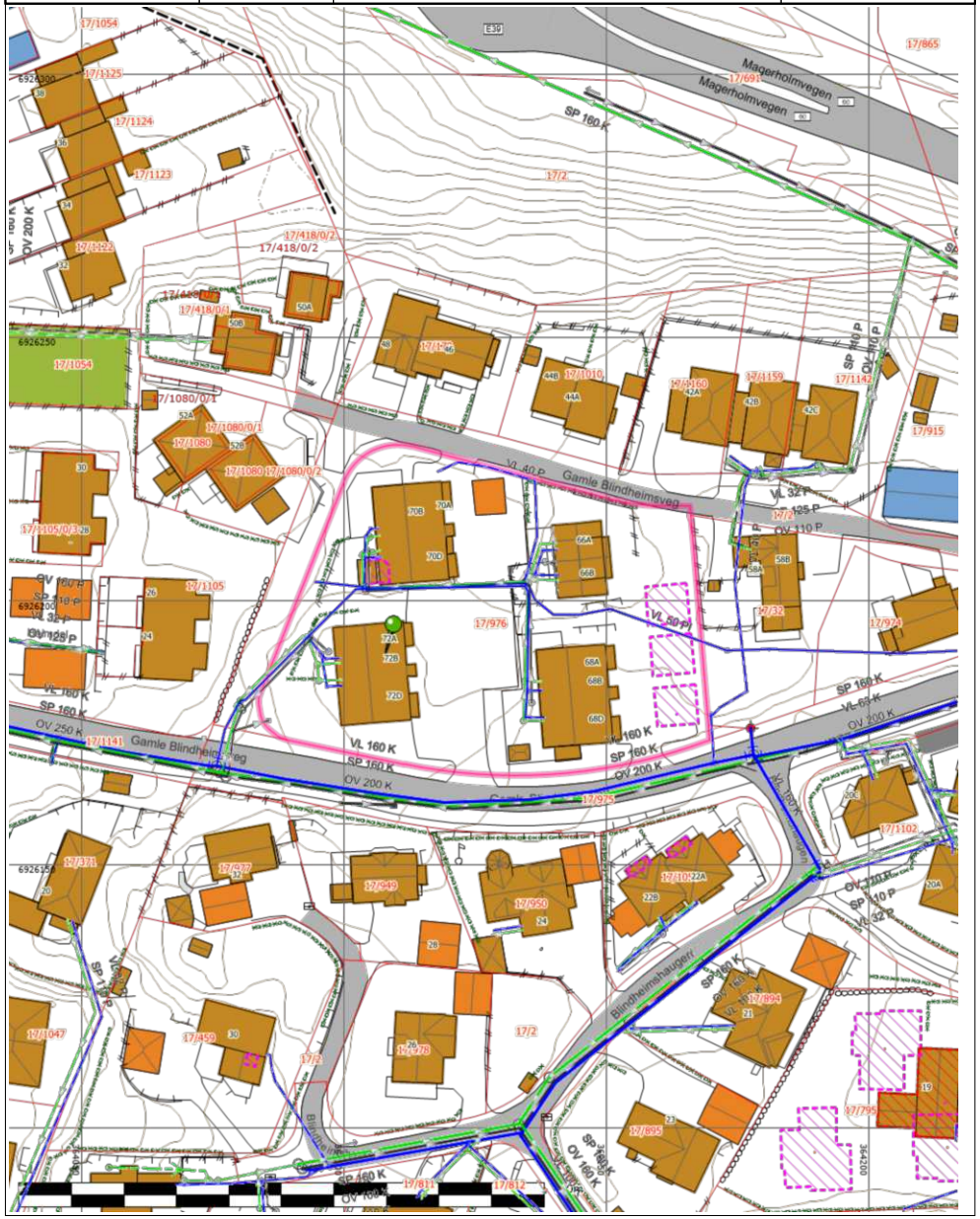
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Blindheimsveg 72B 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



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

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

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

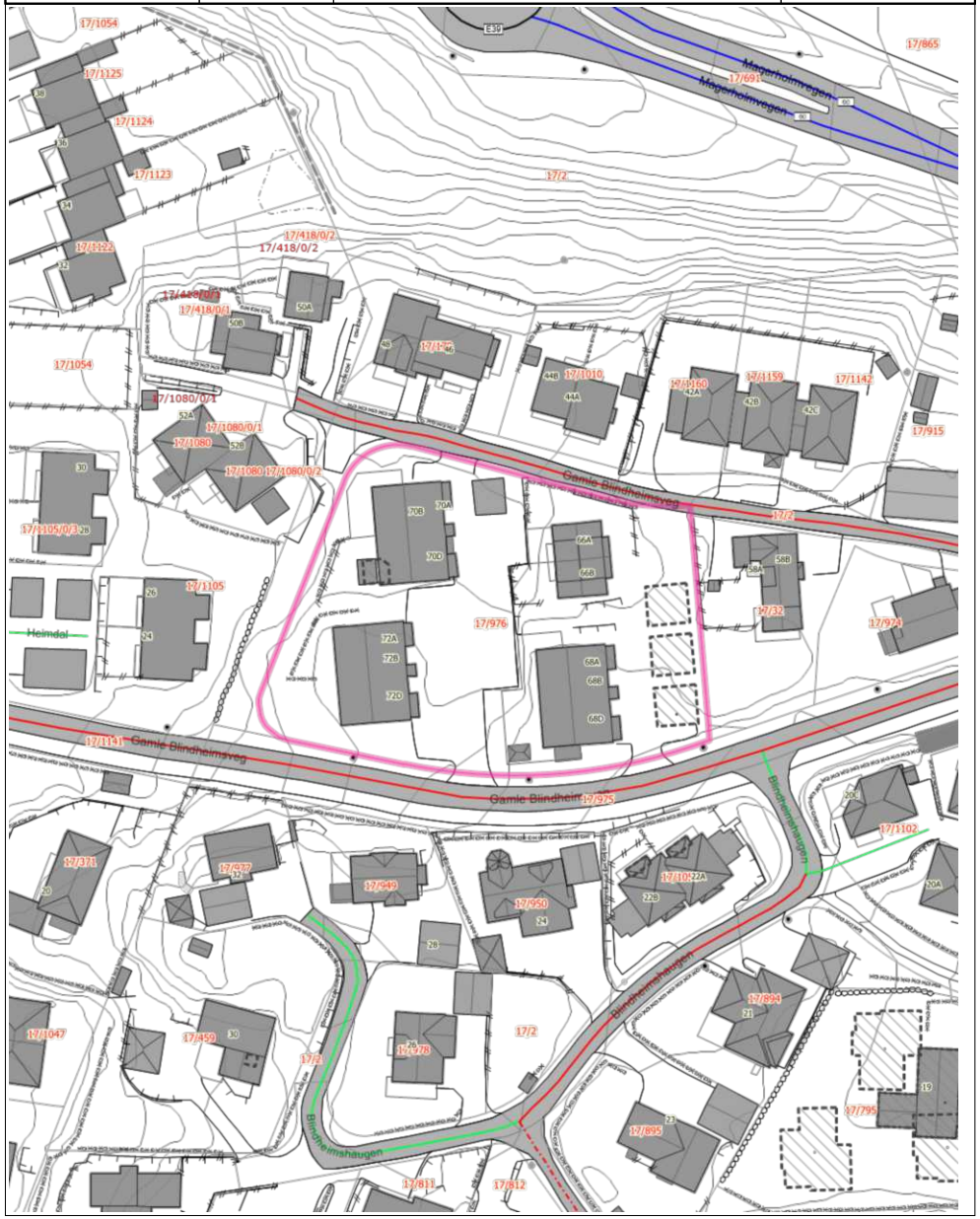
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Blindheimsveg 72B 6012 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



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

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

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		

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Blindheimsveg 72B 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

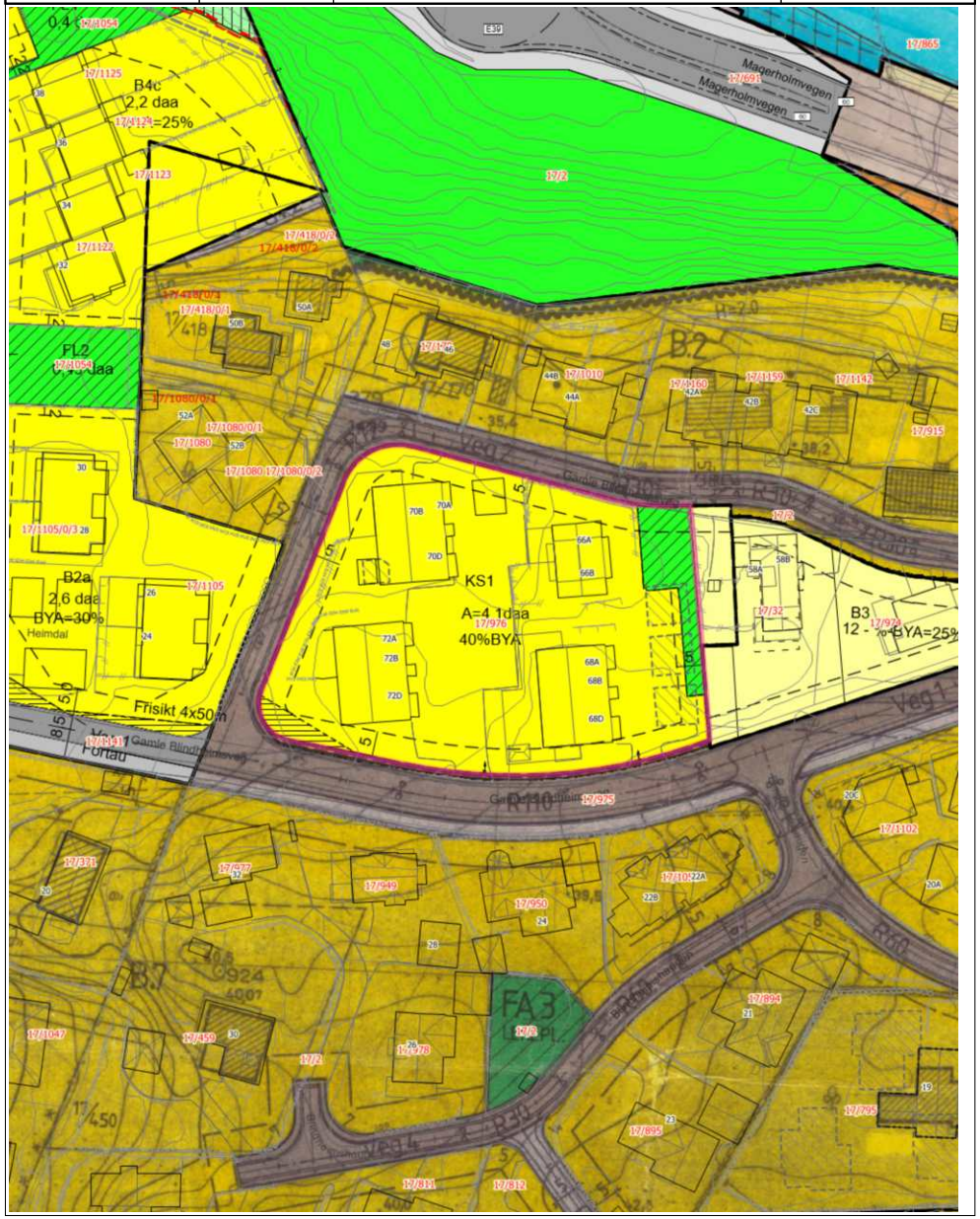
- MatrikkelnummermedSnr
- Europaveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Skjerm
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Trafikkøy
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Skog
- Europavegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass
- Annet
- Fylkesvegboks
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygg godkjent revet
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Blindheimsveg 72B 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

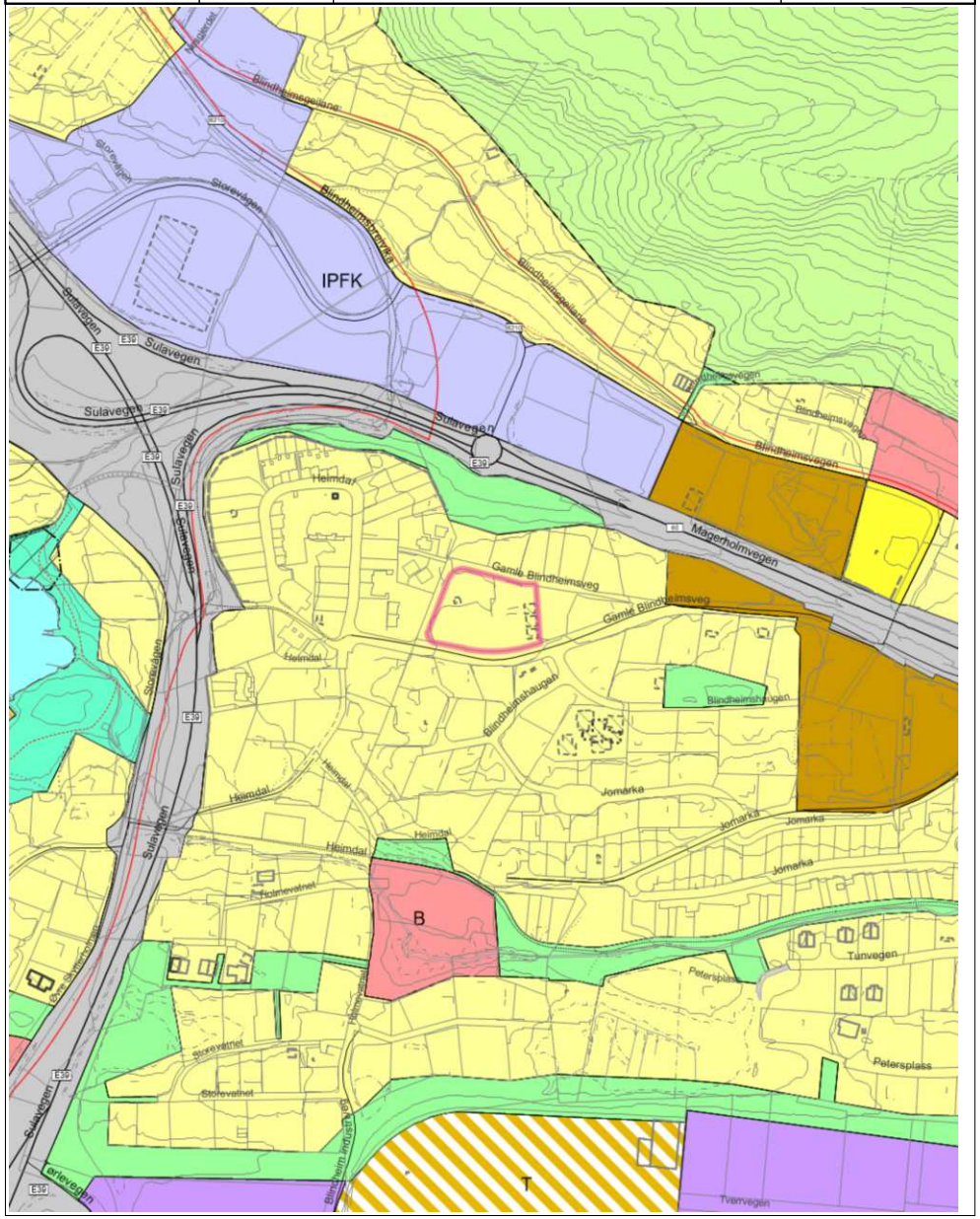
- MatrikkelnummermedSnr
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Skjerm
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- Regulert støyskjerm
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Parkbelte industriområde
- Felles lekeareal
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Blindheimsveg 72B 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Atkomstveg - Bro mv. - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Veg
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Blågrønnstruktur
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde

BESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR BLINDHEIM DEL 4, ÅLESUND KOMMUNE

Mindre vesentlig reguleringsendring datert 12.01.01, revidert 05.02.01. Disse bestemmelsene erstatter reguleringsbestemmelser datert 17.11.86, revidert 05.04.88, for deler av byggeområde B3

§ 1.

A.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Arealet innenfor planens begrensning er regulert til :

1. Byggeområder -Boliger, frittliggende eneboliger BYA inntil 25 %

3. Trafikkområder -Kjøreveg
   -Fortau, gang- og sykkelveg
   -Annet trafikkareal

4. Friområder -Lekeplass

5. Fellesområder -Felles avkjørsel
   -Felles lekeområde

B.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

C.

Det faste utvalget for plansaker (HP) kan etter begrunnet søknad gjøre unntak fra planen og bestemmelsene når spesielle grunner foreligger.

D.

Innenfor viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 2

Frittliggende eneboliger

I områdene kan det oppføres eneboliger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 5,5 m for 2-etasjes hus. Største mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m for 1-etasjes og 7,5 m for 2-etasjeshus. Alle mål regnes fra planert terreng. Den tomteinndeling som fremgår av reguleringsplanen er bindende. Husplassering og mønerettning som fremgår av planen skal være retningsgivende ved behandling av søknad om byggetillatelse.

Ved byggemelding skal det vises plass for garasje og minst en ekstra biloppstillingsplass på egen tomt. Garasje som plasseres parallelt med veg kan godkjennes inntil 1,5 m fra vegkant. Dersom garasjen plasseres vinkelrett på vegen skal avstanden vær minst 5 m.

§ 3

Friområder

Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av HP.
Lekeplasser innenfor hvert delområde skal opparbeides i henhold til lekeplassnormen for Ålesund kommune.

§ 4

Fellesområder

Felles avkjørsel er felles for de eiendommer som har kjøreadkomst via vegen.
Felles lekeplasser er felles for eiendommene i de delfeltene der lekeplassene ligger eller som grenser til og nytter lekeplassene. Nærmere presisering tas med i skjøte for de enkelte eiendommene.

Ålesund den 14.02.01.

BLINDHEIMSHAUGEN, BLINDHEIM DEL 4. MINDRE VESENTLIG ENDRING FOR GNR. 17/BNR. 976

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Godkjenningsdato:	Godkjent av:
1504357G	357G	07.06.2010	Det faste utvalget for plansaker

§ 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 - Planavgrensing:
Plangrensen er vist på reguleringskartet datert 24.02.2009, revidert 22.04.2009, med slik områdeavgrensning:

Mot nord: Veg 2, gnr. 17/bnr. 2
Mot øst: Gnr. 17/ bnr. 32.
Mot sør: Veg 1, gnr. 17/bnr. 2
Mot vest: Veg 2, gnr. 17/bnr. 2

1.3 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

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

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker (FUP), innenfor rammen av pbl. §§ 7 og 28-1 pkt 2 og bygningsvedtektene.

§ 2 - REGULERINGSFORMÅL

Arealet innenfor reguleringsgrensene skal brukes i samsvar med § 25 i pbl. til følgende formål slik:

Byggeområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Spesialområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone

Fellesområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles lekeplass

§ 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. Gesims- og mønehøyde beregnes i henholdt til TEK § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

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 terrengforhold og utsikt for naboer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Det må tas omsyn til eldre bygninger og boliger når det gjelder byggeskikk og utforming. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. 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 skal det utarbeides 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. Plassering av garasjer og carporter skal vises på utomhusplanen.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensen langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 0,7 m over vegnivået. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:
Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen. Så langt mulig, bør det legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på egen tomt. Overflaten bør bare forsegles så langt det er nødvendig (f.eks. for parkering).

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.6 - Universell utforming
Så langt det er praktisk mulig skal det tas hensyn til universell utforming.

§ 4 - BYGGEOMRÅDER (pbl. § 25.3)

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (FS):
For dette området gjelder reguleringsbestemmelsene i tilknyting til mindre ves. reguleringsendring for område B3 (planid. 357.E), godkjent av Hovedutvalget for plansaker 19.04.2004.

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (KS):
Innenfor området kan det bygges boliger med inntil 4 (fire) boenheter i hver. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=40%.

For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for carport/garasje for minimum en bil, samt biloppstillingsplass for minst en bil.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,5 m og mønehøyde ikke over 4,0 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². Garasjer skal som hovedregel plasseres minst 5 m fra regulert trafikkareal. Kommunen kan tillate garasje oppført med innkjøring parallelt med veg inntil 2,5 m fra regulert trafikkareal.

§ 5 - SPESIALOMRÅDER (pbl. § 25.6)

Frisiktsone:
Innenfor frisiktsonen 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 med diameter maks 30 cm kan likevel plasseres i frisiktsonen. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 6 - FELLESOMRÅDER (pbl. § 25.7)

Felles lekeplass:
Felles lekeplass er felles for eiendommene i de delfeltene der lekeplassen ligger eller som grenser til og nytter lekeplassen. Lekeplassen innenfor delområdet skal opparbeides i henhold til lekeplassnormen for Ålesund kommune.

Lekeplassen skal beholde sitt naturlige preg og brukes til lek, opphold og rekreasjon. Innenfor lekeplassen kan det føres opp konstruksjoner og anlegg som har med det aktuelle formålet å gjøre.

§ 7 - REKKEFØLGEKRAV

7.1 - Skolekapasitet:
Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av ansvarlig skolemyndighet med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av det faste utvalg for plansaker.

7.2 - Utbyggingsavtale:
Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av tekniske anlegg for området, skal det foreligge utbyggingsavtale mellom utbygger og Ålesund kommune som regulerer forhold som angår eksterntekniske og interntekniske anlegg. Det skal også fremlegges dokumentasjon for områdets økonomiske delaktighet i opparbeiding av Gamle Blindheimsveg med fortau, som vil være en del av utbyggingsavtalen.

7.3 - Felles lekeplass:
Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før eller samtidig som første bolig tas i bruk.

Ålesund, 08.03.2009
Din Bolig AS

Sist revidert 25.05.2010 (rev. C)
Virksomhet for plan og bygning

Godkjent av Det faste utvalget for plansaker i møte 07.06.2010, sak 034/10

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Ragna Dahl Grønnevet
- rådmann -

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BLINDHEIM, DEL 4.

1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert slik :

I. BYGGEOMRÅDER.

- Boliger, felt B
- Industri, felt I
- Offentlige bygg, felt O
- Forretninger, kontor m.v., felt S

II. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveger
- Gangveg/fortau
- Andre trafikkareal, felt T

III. FRIOMRÅDE

- Park, lek m.v., felt F

IV. SPESIALOMRÅDER

- Transformatorkiosker, felt SP

V. FELLESAREAL

- Felles lekeplass, felt FA
- Felles avkjørsel

2.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende byggevedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser etter at de er trådt i kraft.

3.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

FELLESBESTEMMELSER.

4.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

5.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område godkjent av bygningsrådet. Illustrasjonsplan utarbeidet i tilknytning til reguleringsplanen er veiledende for tomtedeling og husplassering.

6.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

7.

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som skal følge byggemeldingen skal vises areal for beplantning, parkering og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

8.

Eksisterende trebestand, steingjerder o.l. på tomten bør bevares, og skal vises i byggemelding. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

9.

Støyskjermingstiltak er vist i reguleringsplanen med særskilt symbol. De tomter som grenser til slike skjermer, kan tillates bebygd, men gis ikke bruks-tillatelse, før den aktuelle del av støyskjermen er oppført. Med aktuell del menes en slik del av skjermen som trengs for å skjerme boligen.

Støyskjermens høyde er vist på reguleringskartet. Den forutsettes plassert i reguleringsformålsgrensen om ikke annen beliggenhet framgår av kartet.

10.

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggingsprogrammer, budsjetter o.l. og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging og ferdigstillelse av utbyggings-områder eller deler av slike

Grunn som Ålesund kommune eier innenfor feltene B.9,11,12 og 13, ialt 11 tomter, skal reserveres til boliger for eldre inntil eventuelle andre tomter til formålet er sikret annet sted innenfor bydelen.

I. BYGGEOMRÅDER.

Boliger, felt B.

11.

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etg. Husene kan bygges som frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus, tomannsboliger el.l.
Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

12.

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for vedkommende tomt eller husgruppe. Situasjonsplanen skal foruten de punkter nevnt under 7 og 8, også vise hustype, husplassering, garasjeplassering samt eventuell terrengbehandling.

13.

Det skal på egen tomt sikres plass til minst 1 overdekket bilplass. I tillegg skal på tomten anordnes minst 1 oppstillingsplass for bil pr.boligenhet i huset.

INDUSTRI - FELT 1.

14.

Bebyggelsen skal nyttes til industri, håndverksvirksomhet o.l. og tillates oppført i to etasjer eller med gesimshøyde inntil 9,0 m.
Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U= 0,5.

15.

Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

16.

På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal foruten punktene nevnt under 7 og 8 også vises bygningens plassering og utforming, samt innhegningers plassering, art og høyde.
Eventuell lagring utendørs skal søkes skjermet ved innhegning, terreng eller bygningsdeler.

OFFENTLIGE BYGG - FELT O.

17.

I områdene tillates oppført offentlige bygg i samsvar med de formål som framgår av reguleringskartet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

18.

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan hvor det foruten punktene nevnt i 7 og 8 også redegjøres for utendørsanlegg m.m.

FORRETNINGER - FELT S.

19.

I området kan oppføres bebyggelse som innredes til forretninger, kotorer, bevertningssteder, serviceinstitusjoner o.l. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Boliger kan innredes med bygningsrådets samtykke. Utnyttingsgraden skal ikke overstige U= 0,5.

20.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Bensinstasjon eller serviceanlegg for bil tillates ikke.

21.

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for senteret hvor det redegjøres for punktene nevnt i 7 og 8 og med høydeoppriss for området i sin helhet.
Dersom bebyggelsen som ønskes oppført er høyere enn 2 etasjer, skal det utarbeides bebyggelsesplan i samsvar med plan- og bygningslovens 28-2.

II. TRAFIKKOMRÅDER.

Kjøreveger.

22.

Til Veg 1 og 8 tillates ikke andre kryss eller avkjørsler enn de som framgår av reguleringsplanen, jfr. illustrasjonsplanen.

Andre trafikkareal - felt T.

23.

Områdene skal søkes parkmessig behandlet, dog ikke slik at trafikksikkerheten nedsettes.

III. FRIOMRÅDER.

Park, lek m.v. - felt F.

24.

Områdene skal nyttes til lek og rekreasjon. Det tillates bare oppført bygg eller byggverk som har tilknytning til dette. I nødvendig utstrekning kan tillates oppført kommunaltekniske anlegg som transformatorkiosker, pumpeanlegg for kloakk o.l., dog ikke slik at dette reduserer nytten eller verdien av området som leke- og rekreasjonsareal.

25.

Eventuelle tiltak i områdene enten det er hel eller delvis opparbeiding av et felt, skal skje etter planer som er godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise eventuelle bygg, byggverk, beplantninger, endringer i eksisterende vegetasjon og terreng o.l.

IV. SPESIALOMRÅDER.

Transformatorkiosker - felt SP.

26.

I området tillates bare oppført transformatorkiosker med inntil 20 m^2 grunnflate.

V. FELLESOMRÅDER.

27.

Felles lekeplasser som er vist på reguleringskartet er felles for de tomter som har avkjørsel til den veg fellesarealet støter til.

28.

Felles avkjørsler er felles for de tomter som ifølge illustrasjonsplanen har avkjørsel til denne.

Ålesund 17.11.1986.
Revidert: 1.6.1987
-"- : 5.4.1988

ORDFØREREN I ÅLESUND

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Norgeshus Din Bolig AS
Postboks 69

6151 ØRSTA

Saksbehandler
May Therese Foss
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	MTFO/12/8692-16/GBR - 17/976	06.05.2015

GNR. 17 BNR. 976 SNR. 7, 8, 9, 10 - FERDIGATTEST - 4 MANNSBOLIG (HUS 3) - DIN BOLIG AS - GAMLE BLINDHEIMSVEG 72 A-D
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08	Grunnkrets nr.: 0804
Adresse:	Gnr. 17 Bnr. 976	Hus 3
Søknad av:	22.06.2009 og 06.12.2011	
Bygningsnummer:	300274601	
Tiltakets art:	Nybygg/firemannsbolig	
Tiltakshaver:	Din Bolig AS	
Ansvarlig søker:	Din Bolig AS	
Byggetillatelse:	17.01.2012, del.sak nr. 59/12	
Igangsettingstillatelse	30.03.2012	
Midlertidig brukstillatelse:	02.01.2014	

Ferdigattesten gjelder **hus 3, snr. 7, 8, 9 og 10**.

Ansvarlig søker har 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, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

May Therese Foss
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

Vedlegg: E-4



FASADE 1



FASADE 2

MERKNADER:

Prosjektert ihht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
TS	X	
DATO: 01.06.07	DATO: XX.XX.XXX	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: Etter beregn. grad av utnytting	BYA:
197,5 m²	354,0 m²	235,9 m²

G.NR.:	BR.NR.:	FORMAT: A3
PROSJEKT: 4-mannsbolig type 1398-01		PROSJEKTNR.: 02-088
TEGNINGEN VISER: Fasader 1		TEGNING NR.: IC-23
STATUS: Byggemelding		MÅLESTokk: 1:100

TILTAKSHAVER: Din Bolig AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Din Bolig as

ARKITEKT: OG INGENIØRKONTORET SIDEON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 01

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. REV.: .

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
- ☐ Bygge- og deleaksutvalget
- ☐ Plan- og bygningssjefen
- ☐ Søk nr. ..... Dato. .....
- ☐ Brev datert .....

Vedlegg: E-5



FASADE 3



FASADE 4

MERKNADER:

Prosjektert ihht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
TS	X	
DATO: 01.06.07	DATO: XX.XX.XXX	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: Etter beregn. grad av utnytting	BYA:
197,5 m²	354,0 m²	235,9 m²

G.NR.:	BR.NR.:	FORMAT: A3
PROSJEKT: 4-mannsbolig type 1398-01		PROSJEKTNR.: 02-088
TEGNINGEN VISER: Fasader 2		TEGNING NR.: IC-24
STATUS: Byggemelding		MÅLESTokk: 1:100

TILTAKSHAVER: Din Bolig AS

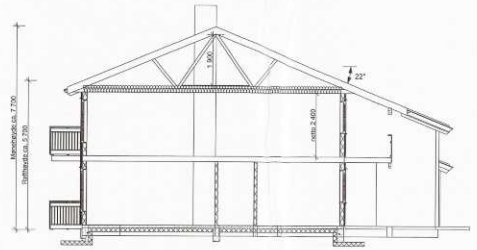
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Din Bolig as

ARKITEKT: OG INGENIØRKONTORET SIDEON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 01

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. REV.: .

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
- ☐ Bygge- og deleaksutvalget
- ☒ Plan- og bygningssjefen
- ☒ Søk nr. 39/12 Dato 17.01.12
- ☐ Brev datert .....

Vedlegg: E-6



SNITT A - A

MERKNADER:

Prosjektert ihht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
TS	X	
DATO: 01.06.07	DATO: XX.XX.XXX	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: (ikke beregn. grad av utnytting)	BYA:
197,5 m²	354,0 m²	235,9 m²

G.NR:	BR.NR.:	FORMAT: A3
PROSJEKT: 4-mannsbolig type 1398-01		PROSJEKTNR.: 02-088
TEGNINGEN VISER: Snitt A		TEGNING NR.: IC-22
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Din Bolig AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Din Bolig as

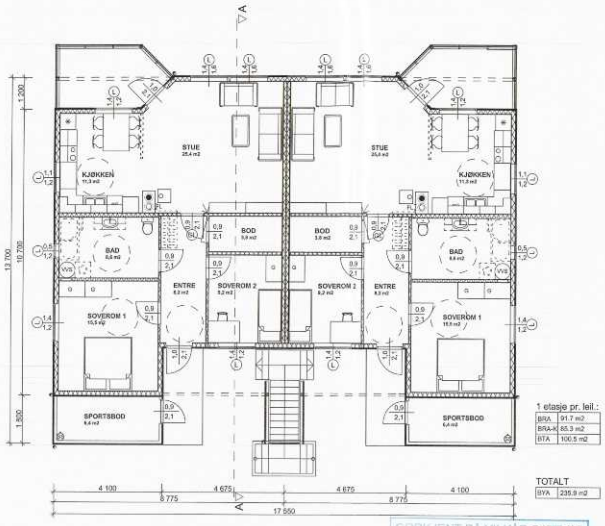
ARKITEKT: OG INGENIØRKONTORET EIDSION AS, PB 161, 7223 HELHUS, TLF: 72 85 60 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.: .

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og deleseksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 59/12 Dato 17.01.12
☐ Brev datert .....

Vedlegg: E-7



1 etasje pr. leil.:

BRA	91.7 m2
BRA-Å	85.3 m2
BTA	100.5 m2

TOTALT

BYA	235.9 m2

MERKNADER:

Prosjektert ihht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
TS	X	
DATO: 01.06.07	DATO: XX.XX.XXX	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: (ikke beregn. grad av utnytting)	BYA:
197,5 m²	354,0 m²	235,9 m²

G.NR:	BR.NR.:	FORMAT: A3
PROSJEKT: 4-mannsbolig type 1398-01		PROSJEKTNR.: 02-088
TEGNINGEN VISER: 1.etasje		TEGNING NR.: IC-20
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Din Bolig AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Din Bolig as

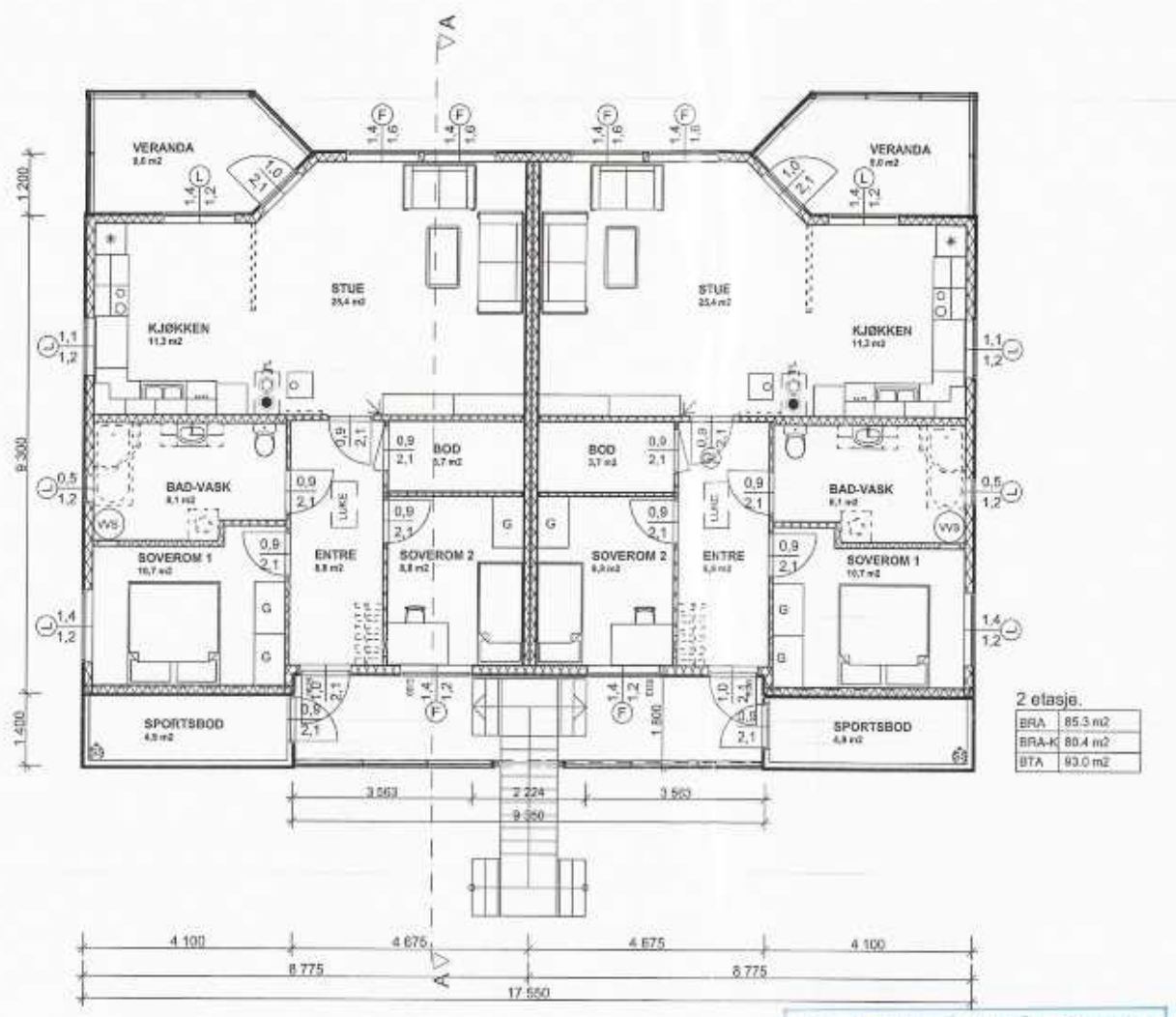
ARKITEKT: OG INGENIØRKONTORET EIDSION AS, PB 161, 7223 HELHUS, TLF: 72 85 60 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.: .

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og deleseksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 59/12 Dato 17.01.12
☐ Brev datert .....

Vedlegg: E-8



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr 59/12 Dato 17.01.12
☐ Brev datert THm

MERKNADER:
Prosjektert ihht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV: TS	KONTROLLERT AV: x	GODKJENT AV:
DATO: 01.06.07	DATO: XX.XX.XXX	DATO:
GRUNNFLATE: 197,5 m²	BRA: 354,0 m²	BYA: 235,9 m²

G.NR:	BR.NR.:	FORMAT: A3
PROSJEKT: 4-mannsbolig type 1398-01		PROSJEKTNR.: 02-088
TEGNINGEN VISER: 2.etasje		TEGNING NR.: IC-21
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Din Bolig AS

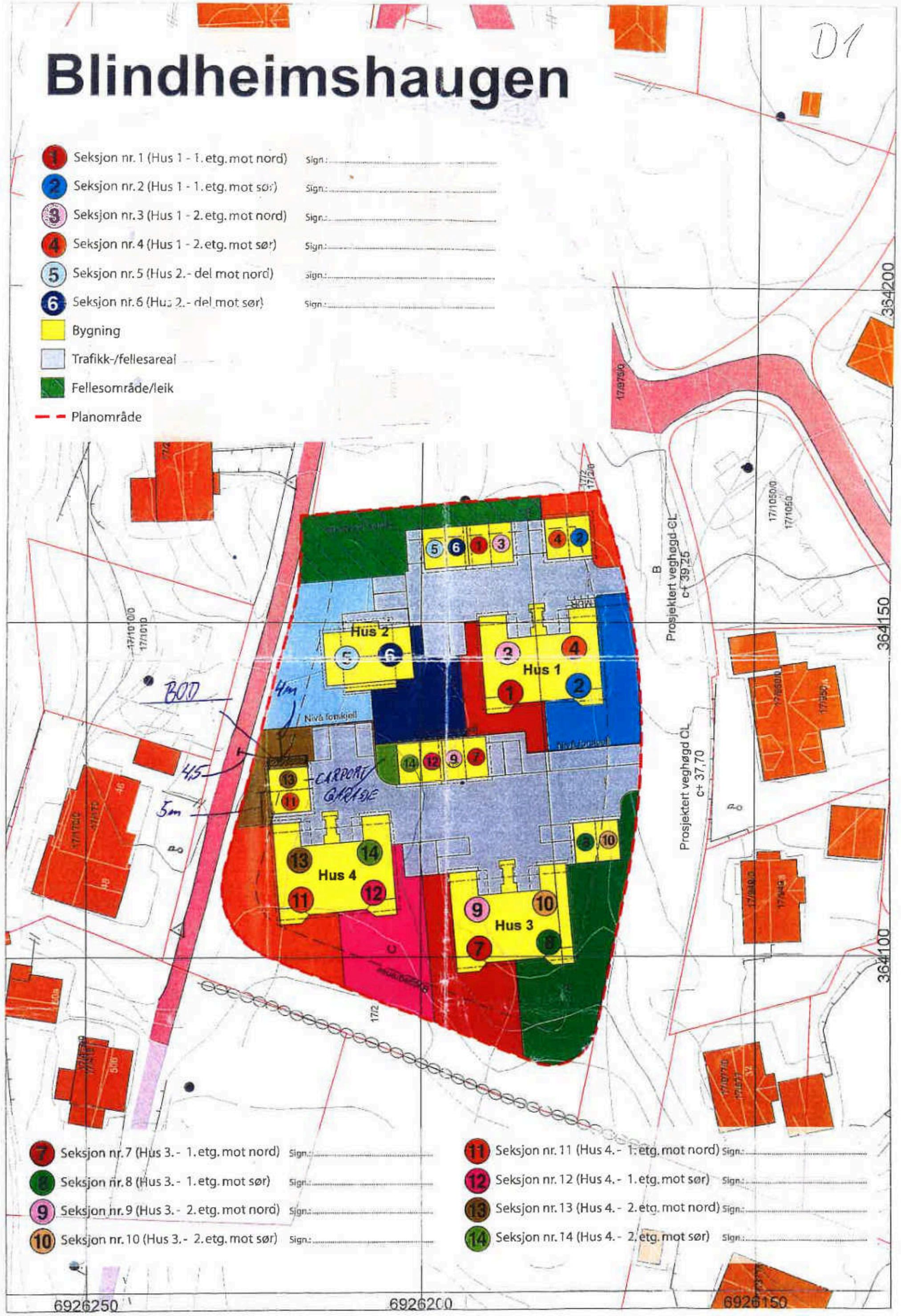
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Din Bolig as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 01

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. REV.

D1

Blindheimshaugen



V E D T E K T E R

f o r

BUSTADSAMEIGET GNR. 17 BNR. 976 I ÅLESUND

§ 1 Eigedomen

Eigedomen gnr. 17 bnr. 976 i Ålesund er delt i 14 eigarseksjonar fordelt på fire bygningar.
For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 24.01.13

Tomta og alle delar av bygningane som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

§ 2 Oppføring av garasje

Dersom alle seksjonseigarane som i følgje planen for disponering av uteareal tilhøyrer same garasjeanlegg, ønskjer å bygge garasje, kan garasje byggast.

Dersom ein eller fleire seksjonseigarar ikkje ønskjer å bygge garasje, kan dei andre sameigarane innan same garasjeanlegg bygge garasje og samtidig krevje å få overtatt garasjeplassen tilhøyrande dei andre mot å gi frå seg eigne biloppstillingsplassar.

Før krav som nemnt ovanfor kan gjennomførast, skal den som eventuelt må gi frå seg garasjeplassen, gjevast ein skriftleg frist på 3 månader til å bestemme seg for om den vil byggje garasje eller ikkje.

Vedkomande som har gitt frå seg garasjeplassen, har til ei kvar tid rett til å kjøpe tilbake garasjeplassen med påståande garasje mot å betale forholdsmessig andel av oppføringskostnadene med tillegg av eventuell eigeninnsats og med tillegg av auken i SSB`s totalindeks for rekkehus av tre med basis byggestart. Overtatt biloppstillingsplass må då leverast tilbake.

Kostnadene og eigeninnsatsen skal dokumenterast.

§ 3 Føremål

Føremålet med sameige er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

§ 4 Bruk av eigedomen

Den einskilde brukseining må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane.
Fellesanlegga må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtalt eller føresett.

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedomen.

§ 5 Vedlikehald

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt og til garasje/carport oppført på slik areal.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarene etter vedtak på sameigarmøte sørgje for vedlikehald for vedkomande si rekning.

§ 6 Fellesutgifter

Utgifter ved eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast mellom sameigarane i samsvar med storleiken på sameigebrøken.

Med fellesutgifter vert meint samtlege utgifter vedrørande drifta, slik som offentlege avgifter, forsikring av bygningsmassen, utvendig vedlikehald av bygningar, medrekna framtidig vedlikehald og eventuelle administrasjonsutgifter.

Til dekning av fellesutgifter betalar sameigarane etter vedtak i sameigarmøte, forskotsvis pr. mnd. eit beløp som tilsvarar den berekna andelen av fellesutgiftene. Dette beløpet skal innsettast på eigen konto i bank.

§ 7 Ansvar for fellesutgifter

For sameige sine fellesutgifter er den einskilde sameigar ansvarleg i høve til sin sameigebrøk.

Dei andre sameigarene har panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgje av sameigeforholdet. Dette i samsvar med eigarseksjonslova § 25.

§ 8 Sameigarmøtet

Sameigarmøtet er sameige sitt øverste organ. Medlemer av sameigarmøte er alle seksjonseigarane.

§ 9 Ordinært sameigarmøte

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad etter innkalling av styreleiaren med minst 8 og høgst 14 dagars skriftleg varsel.

På dette møtet skal handsamast:

a) Val av møteleiar og person til å medunderteikne protokollen.

b) Handsame og godkjenne årsrekneskapen.

c) Fastsette storleiken på sameigarane sine månadlege innbetalingar til dekning av fellesutgifter.

d) Val av styreleiar.

§ 10 Ekstraordinært sameigarmøte

Ekstraordinært sameigarmøte skal innkallast når dette er fastsett av det ordinære sameigarmøte eller når ein av sameigarane krev dette og samstundes opplyser kva saker som vert ønska handsama.

Innkalling til ekstraordinært sameigarmøte skal skje skriftleg med minst 3 og høgst 10 dagars varsel.

Innkallinga skal innehalde sakliste.

§ 11 Om sameigarmøtet

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett, med ei stemme for kvar seksjon dei eig. Sameigaren sin ektefelle, sambuar eller andre medlemer av sameigaren sin husstand, har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig som skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.

Einkvar sameigar har rett til å ta med seg rådgjevar til sameigarmøtet. Rådgjevaren kan få rett til å uttale seg dersom sameigarmøtet med vanleg fleirtal gir løyve til dette.

Sameigarmøtet skal leiast av ein møteleiar som skal veljast mellom dei frammøtte sameigarane, eventuelt fullmektig.

Møteleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtak som vert gjort på sameigarmøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underskrivast av møteleiar og personen vald til å medunderteikne protokollen.

Alle vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal i høve til dei avgitte stemmene. Ved røystelikskap vert saka avgjort ved loddtrekking.
Følgande saker må alltid vere samrøystes:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringar som etter tilhøva i sameige går ut over vanleg forvaltning eller vedlikehald.

b) Samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjonslova § 12, 2.ledd, 2.pkt.

c) Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseining.

d) Samtykke til endring av føremålet frå bustad til anna føremål.

e) Endring av vedtektene.

f) Endring av vedtak sameigarmøtet tidlegare har gjort.

Sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar i sameige sin karakter, krev tilslutning frå samtlege sameigarar.

§12 Styret

Styret skal som hovudregel vere samansatt av tre styremedlemmar. I sameige med åtte eller færre seksjonar kan det med tilslutning frå alle sameigarane fastsettast i vedtektene at alle sameigarane skal vere medlemmar av styret.
Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild, jfr. § 9 d.
Styreleiaren tenestegjer i to år. Det skal innkallast til styremøte når ein av styremedlemene krev det.

§13 Styremøte

Styremøtet vert leia av styreleiaren. Styreleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtak som vert gjort. Styreprotokollen skal underteiknast av dei frammøtte styremedlemene.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemene er til stades.

§14 Styret sine oppgåver

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedomen, og elles sørgje for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameigarmøtet. Det ligg til styret å tilsette og seie opp forretningsførar.

§15 Rettsleg rådvelde

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjeld såvel sal av seksjonen, pantsetting og utleige.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtektene, husordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betyding for sameige.

Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

§16 Misleghald

Dersom ein sameigar trass i åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter overfor den

andre sameigaren, kan han påleggjast å selje seksjonen i samsvar med reglane i eigarseksjonslova.

§17 Anna

Det vert elles vist til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Ørsta 24.01.13

Protokoll

Årsmøte

Sameiet Gamle Blindheimsveg

Dato: 29.08.2024

Tid: 17:00

Sted: Gamle Blindheimsveg 70A

Tilstedeværende:

Adrian Lande, Line Heen, Jan Hermann Sunde, Egil Græsdal, Sunniva Westre, Knut Magne Beitveit, Espen Otlo og Elisabeth Pedersen

AGENDA

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av referent og protokollvitner
3. Valg av ny styreleder
4. Gjennomgang av økonomi
5. Fellesutgifter
6. Garasje/carport for 70 og 72
7. Brøyting vintersesongen 2024/2025
8. Eventuelt

1 GODKJENNING AV INNKALLING

Innkalling godkjent.

2 VALG AV REFERENT OG PROTOKOLLVITNER

Referent: Elisabeth Pedersen

Protokollvitner: Line Heen, Sunniva Westre

3 VALG AV STYRE

Følgende ble vedtatt:

Knut Magne Beitveit fortsetter som kasserer.
Espen Otlo tar over som styreleder.
Sunniva Westre trår inn som styremedlem.

4 GJENNOMGANG AV ØKONOMI

Formue

Kontoen til sameiet har cirka 150.000 kroner.

Formue etter 31.12.2023 per enhet:
10.000,-

Gjeld

Asfaltering, opprinnelig lån på 300.000 kroner.
Gjenstående gjeld på kroner 181.688.

Kasserer Knut Magne Beitveit har etter samtale med DnB fått renten ned fra 9,6% til 8,6%.

Forsikring

Forsikringen vi har hos IF koster sameiet i underkant av kroner 70.000 i året. Vi kan få en bedre avtale om vi utfører følgende tiltak på boenhetene:

- Seriekoblede røykvarslere på tvers av boenheter
- Lekkasjealarm – mulig boligene har dette fra før, etter krav fra 2010
- Komfyrvakt – flere boenheter har disse allerede
- Digitale låser på dørene og alarm. Snakke med Verisure.
  Dette kan tas på fellesutgiftene om alle boenhetene er enig.

Det ble diskutert om vi skal bruke mer penger på å betale ned på lånet vårt, da det oppfattes som noe meningsløst å ha mye penger på bok. Vi landet på å ha en minimumssaldo – en "buffer" - på konto, samt et maksbeløp.
Den nedre grensen definerte vi som en verdi på kroner 120.000, og den øvre grensen på tolv måneders utgifter.
NB: Det tas forbehold om at dette kan være avhengig av hvilke brøyteutgifter vi har hatt foregående år, da dette er den posten som spiser mest av potten.

5 FELLESUTGIFTER

Fortsetter med kroner 900,- fellesutgifter per måned.
Innbetalingsdatoen er den første hver måned.

6 CARPORT

Etter kontakt med byggfirma så har carport-planleggingen har stått på stedet hvil. Selskapet sameiet hadde kontakt med ikke kunne gi prisestimat på prosjektet.

Vi må kontakte kommunen for å høre om reguleringsplan for carport, og om vi kan flytte tiltenkt plass per boenhet.

Det ble vedtatt å hente inn pris på carport. Boenheten til Else, og dens fremtidige eiere, får finne ut om de vil være med på egen carport eller ikke. Men i første omgang så blir det ikke bygget carport til Elses enhet uten at vi vet om fremtidig eier vil være med.

7 BRØYTING

Vi har brukt å betale kroner 13.000 per sesong for brøyting. I tillegg kommer kroner 1.350 per påbegynte time for hver gang brøytebilen kjører. I fjor gikk det med kroner 21.000 på brøyting for sesongen.

Påminnelse om at boenheter kan kjøpe inn strøsand og/eller salt på sameiets regning. Ta bilde av kvittering og send denne til kasserer Knut Magne Beitveit.

Biltema har store sekker til dette formålet. Pass på, sekkene fryser til i kuldegrader.

8 EVENTUELT

Ingen klager på møteinnkalling via e-post, mot tidligere brev i postkassen.

Påminnelse om at det er tettbygd område som har fartsgrense 30km/t, kjør forsiktig.

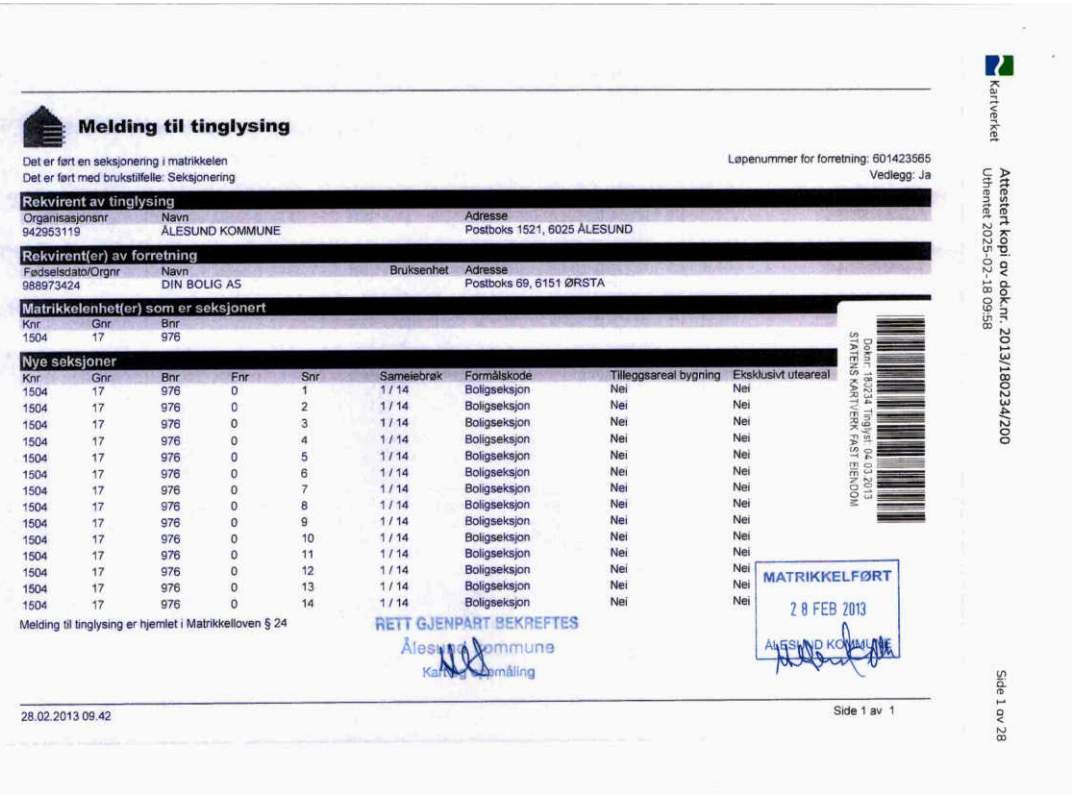
Protokollen ble signert av:

Line Heen

Signatur: _____ Dato: _____

Sunniva Westre

Signatur: _____ Dato: _____



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200
Uthentet 2025-02-18 09:58

Side 1 av 28

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601423565
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942953119	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988973424	DIN BOLIG AS		Postboks 69, 6151 ØRSTA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1504	17	976

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1504	17	976	0	1	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	2	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	3	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	4	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	5	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	6	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	7	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	8	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	9	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	10	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	11	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	12	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	13	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei
1504	17	976	0	14	1 / 14	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokmr 18/234 Tinglyst 04.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

MATRIKKELFØRT
28 FEB 2013
ÅLESUND KOMMUNE

28.02.2013 09.42

Side 1 av 1

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Norgeshus Din Bolig AS	
Adresse: PB 69	
Postnr.: 6151 Poststed: Ørsta	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 988973424 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund	17	976		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
988973424	Din Bolig AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1		13	B	1		25				37				49			
2	B	1		14	B	1		26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6	B	1		18				30				42				54			
7	B	1		19				31				43				55			
8	B	1		20				32				44				56			
9	B	1		21				33				45				57			
10	B	1		22				34				46				58			
11	B	1		23				35				47				59			
12	B	1		24				36				48				60			

Sum tellere: 14 = nevner: 14

MATRIKKELFØRT 28 FEB 2013 ÅLESUND KOMMUNE

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

RETT GJENPART BEKREFTES Ålesund kommune Kart og oppmåling

Dato	Utstederens underskrift
24.01.2013	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ørsta 24.01.13	Roar Eiken	

RETT GJENPART BEKREFTES Ålesund kommune Kart og oppmåling

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
17	976		1-14	ØRSTA

Dato	Stempel og underskrift
27.02.2013	Ålesund kommune Kart- og oppmålingssjef

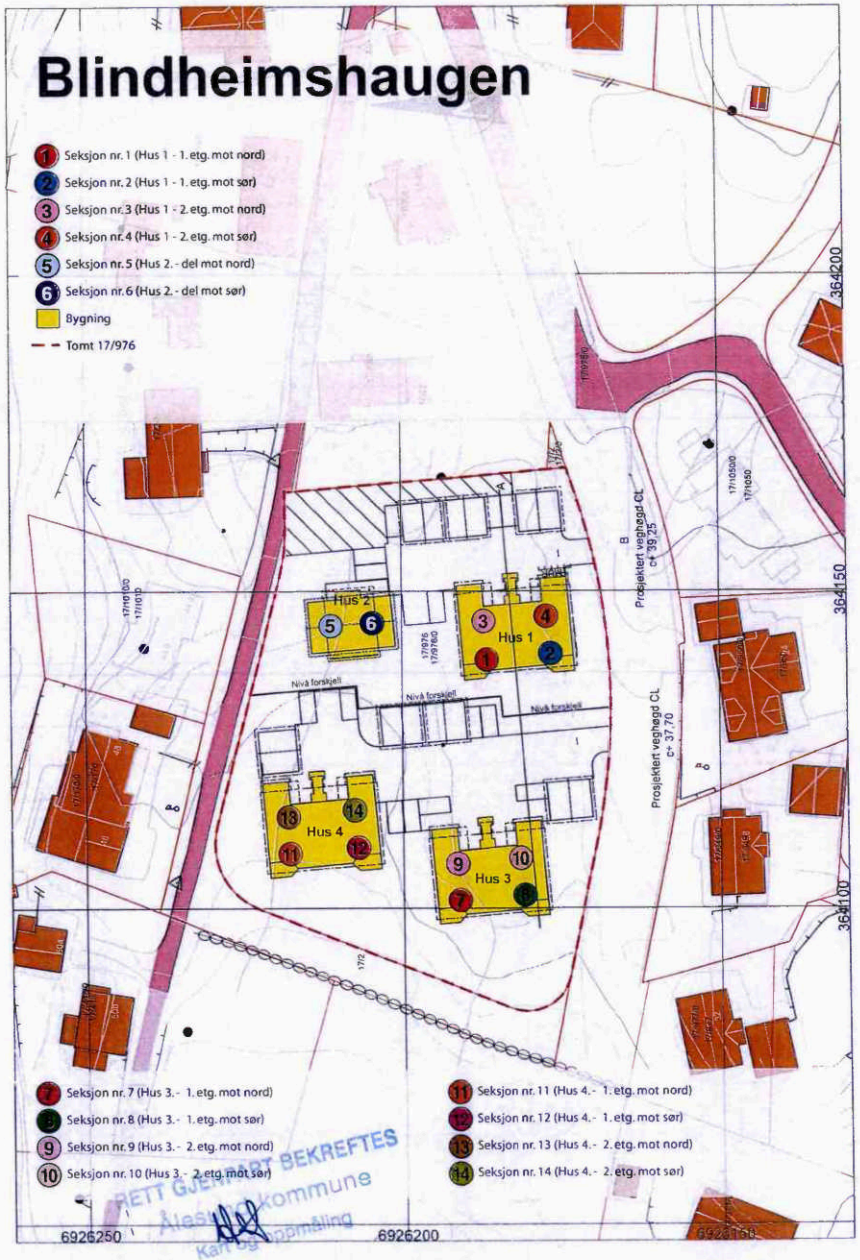
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

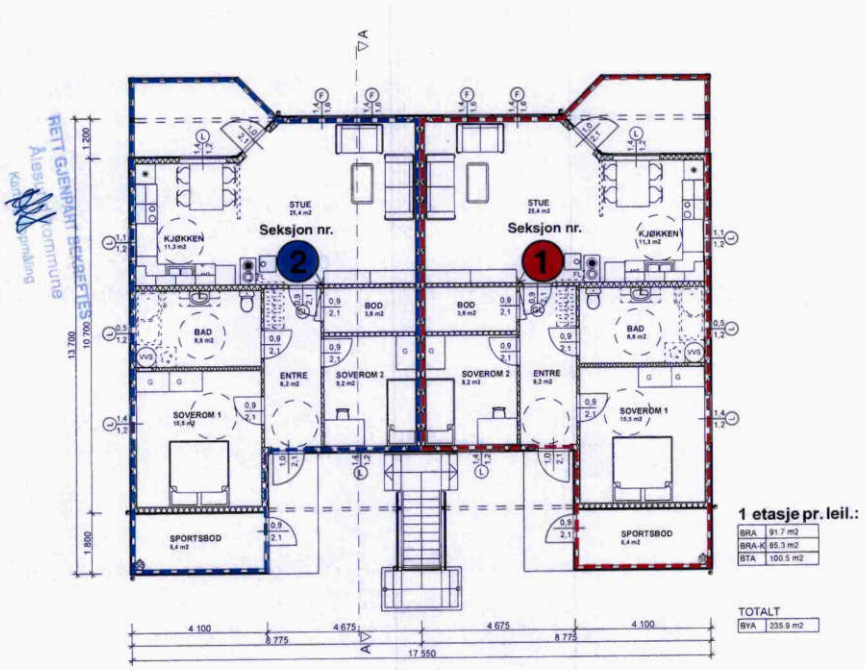
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart- og oppmåling

Dato	Utstederens underskrift

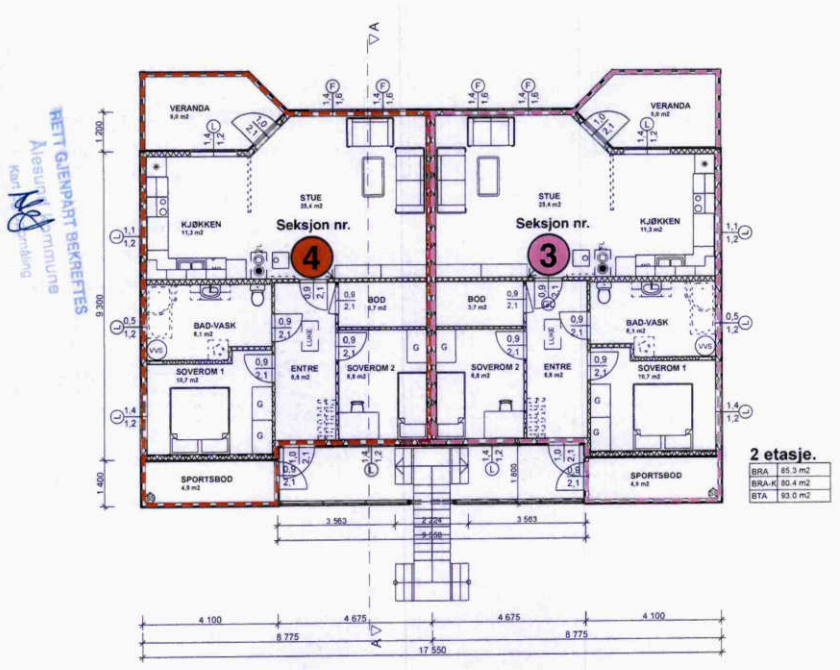


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart- og oppmåling



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kartforvaltning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200
Uthentet 2025-02-18 09:58

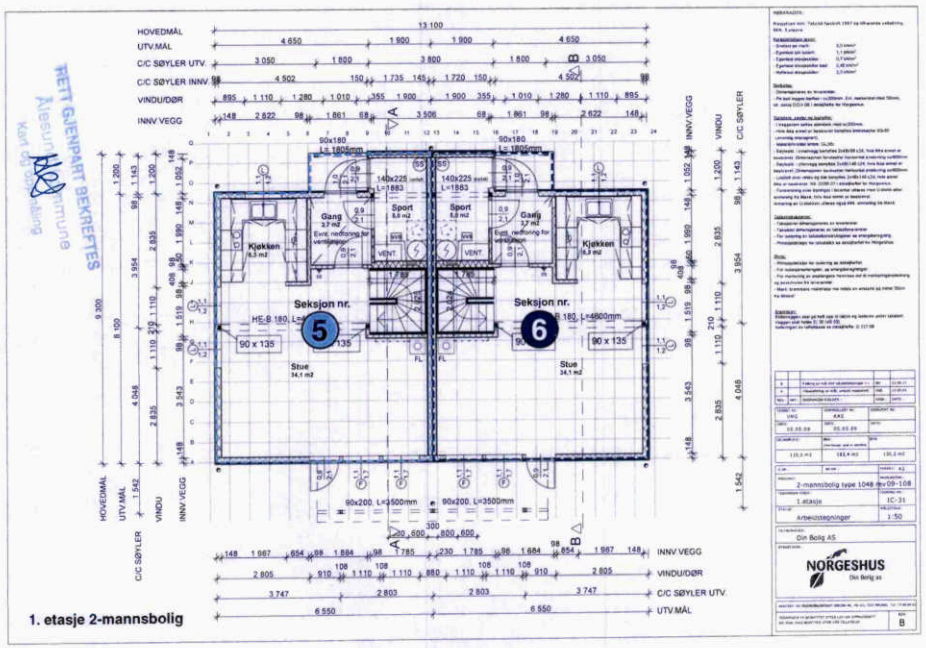


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kartforvaltning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200
Uthentet 2025-02-18 09:58

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

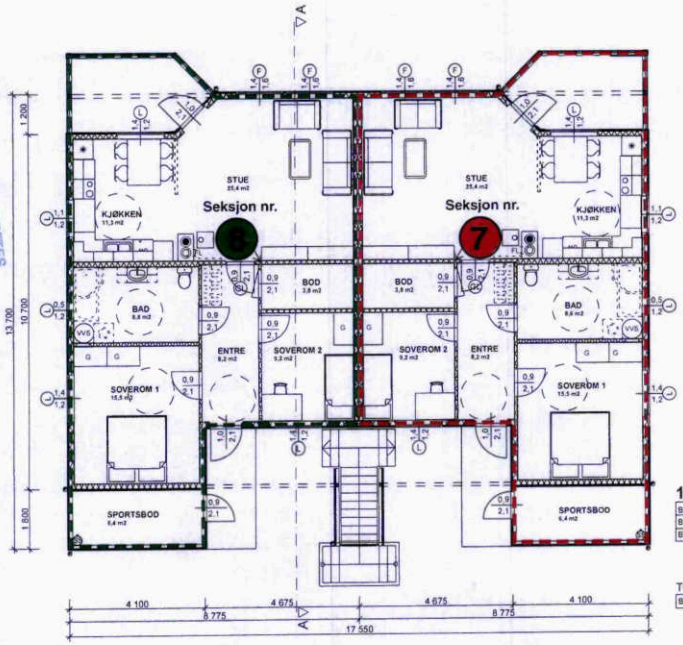
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200
Uthentet 2025-02-18 09:58

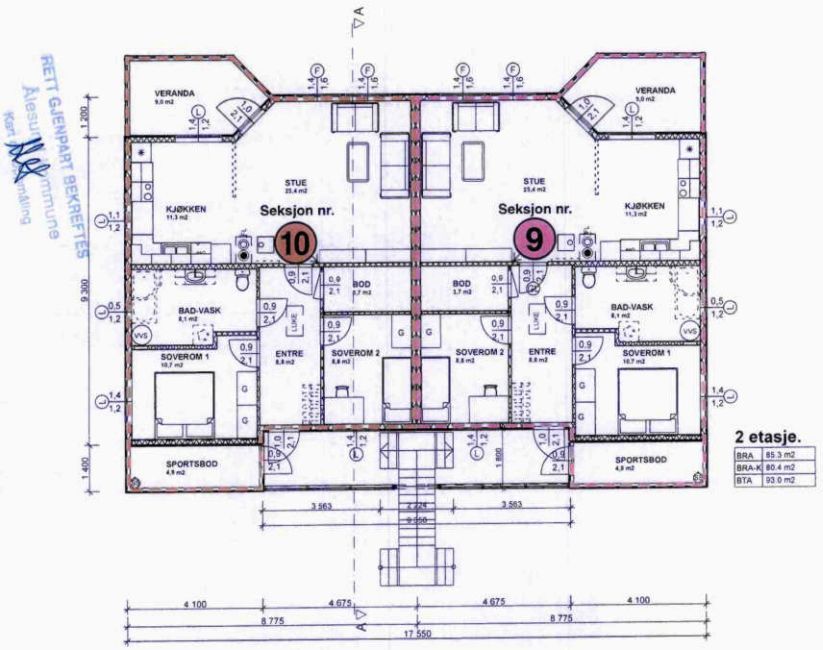


1. etasje 2-mannsbolig

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

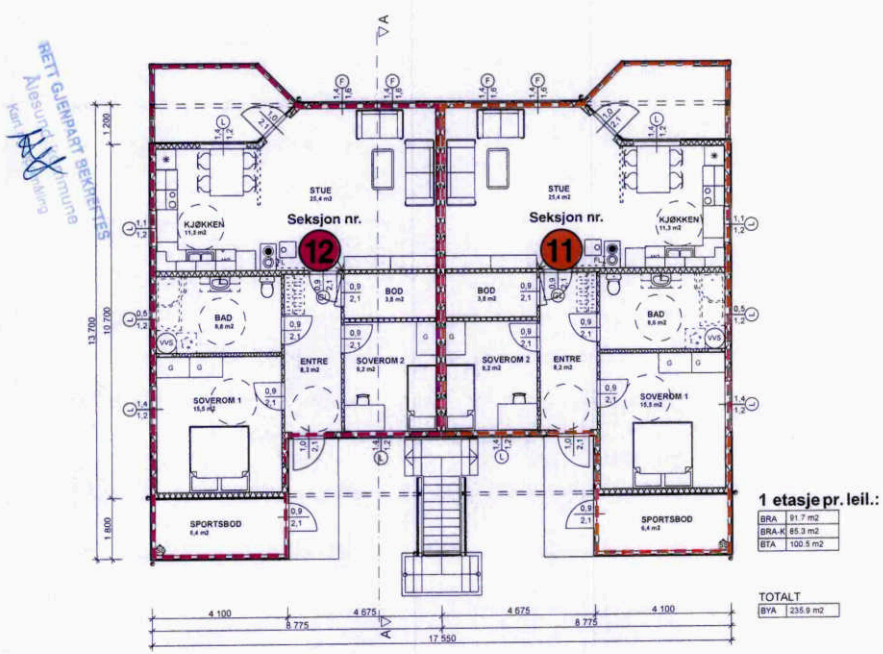
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200
Uthentet 2025-02-18 09:58





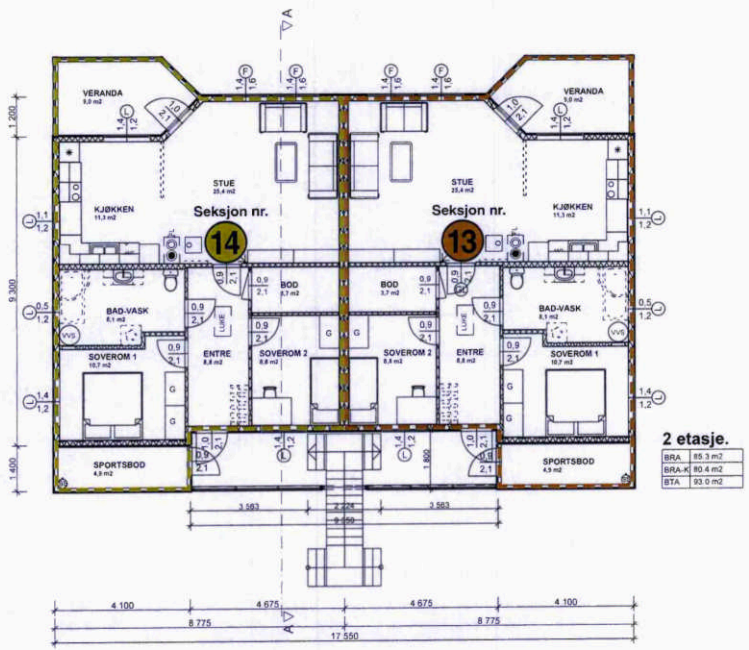
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart- og oppmåling

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200
Uthentet 2025-02-18 09:58



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart- og oppmåling

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200
Uthentet 2025-02-18 09:58



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200
Uthentet 2025-02-18 09:58

ÅLESUND KOMMUNE

SAKSOVERSIKT DELEGERT SAK

Saksnummer.: Saksbehandler: Per Anders Aure
JournalID: 13/13891 ArkivsakID: 13/1242-6 Arkiv: 17/976

Organ:	*Møtedato:*	*Sak nr.*
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	27.02.2013	**153/13**

GNR. 17 BNR. 976 - BEGJÆRING OM EIERSEKSJONERING, KARTOG OPPMÅLING JNR. 040/13 REKVIRENT :NORGESHUS DIN BOLIG AS

Det vises til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, datert 24.01.2013 - registrert mottatt 26.02.2013, av eiendommen gnr. 17 bnr. 976.

Saksopplysninger

På eiendommen gnr. 17 bnr. 976 er oppført 3 stk. firemannsboliger og en tomannsbolig. Dette gir til sammen 14 boenheter. Det er gitt igangsettingstillatelse til alle boenhetene den 30.01.2012 og det vises til del.sak 51/12, 59/12, 65/12 og 67/12. Eiendommen blir i begjæringen oppdelt i 14 seksjoner, snr. 1 – 14, til boligformål. Det er ikke begjært tilleggsdeler i bygning og/eller grunn, slik at det som ikke knyttes til egen bruksenhet er fellesareal. Det ligger ikke til kommunens mandat å kontrollere vedtekter og vedlegg som er knyttet til disse.

Vurdering

Fremsatt begjæring om oppdeling av tre firemannsboliger og en tomannsbolig, til sammen 14 boligseksjoner til boligformål, egenerklæring, inkl. nødvendige tegningsvedlegg og situasjonsplan avklarer de enkelte bruksenheter og disse sin beliggenhet. Dette er i samsvar med de krav eierseksjonsloven stiller for at en eiendom kan oppdeles i eierseksjoner.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Vedtak:

I medhold av eierseksjonsloven § 9 gis herved tillatelse til at eiendommen gnr. 17 bnr. 976 oppdeles i 14. stk. eierseksjoner, snr. 1 -14, til boligformål, slik det går frem av mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 24.01.2013, jfr. sak med tildelt jnr. 040/13 ved virksomhet for kart og oppmåling. Avgrensningen for de enkelte bruksenheter er klargjort gjennom situasjonsplan og plantegninger.

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

Per Anders Aure
kart og oppmålingssjef

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

2

REGISTRERT
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETE
12 MAR 1993
DAGBOKNR. 1182

OVERENSKOMST

mellom

OSCAR BLINDHEIM

og

ÅLESUND OG SULA EVERK (ÅSEV)

Undertegnede eier av Gnr.17 Bnr.2 , Oscar Blindheim,i Ålesund Kommune, med samtykke av undertegnede ektefelle Klara Blindheim, gir med dette Ålesund og Sula Everk stedsevarende rett til å bygge,drive og ha stående en transformatorstasjon på nevnte eiendom.

Stasjonen plasseres i samsvar med godkjennelse av Ålesund Kommune, Del.sak nr. 109/93. Bebygd areal begrenses til 7,5 kvadratmeter.

Rettighetene omfatter også fri og uhindret adkomst til stasjonen, samt rett til å legge ned og holde vedlike nødvendige jordkabler på eiendommen.

ÅSEVer ansvarlig for mulige skader som dets anlegg og arbeider kan påføre eiendommen.

For disse rettighetene betaler ÅSEV til grunneier en ulempeserstatnig på

.....kr. 7.000,- sjutusenkroner.....

en gang for alle

Ålesund den 08.03. 1993

Doknr: 1182 Tinglyst: 12.03.1993 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oscar Blindheim
grunneier
(Sign)

Ålesund og Sula Everk

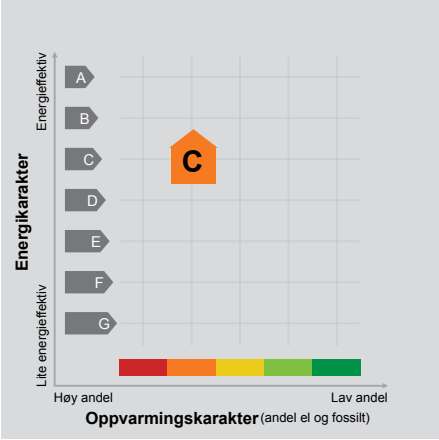
Klara Blindheim
ektefelle
(Sign)

Svein Tømmerdal
styreformann
(Sign)

Audun Skaugset
adm.direktør
(Sign)

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Blindheimsveg 72B
Postnummer	6012
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	976
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300274601
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-87417
Dato	04.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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)

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16250021 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Gamle Blindheimsveg 72 B, 6012 Ålesund.
Gnr. 17, Bnr. 976, Snr. 9, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16250021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.03.2025

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no