

# PROAKTIV

## Flott rekkehus

Med god standard, solrike  
uteområder og carport.

HEIMDAL 50



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Heimdal 50, 6012 ÅLESUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 17, bnr. 1121, i ÅLESUND kommune

**Prisantydning:** 4.100.000,-

**Omkostninger:** 121.490,-

**Totalpris:** 4.221.490,-

**Kommunale avgifter:** 4.320,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2014

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 101 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 96 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Det følger med en parkeringsplass, nummer 6, og ellers er det gjesteparkering på sameiets fellestomt.

**Tomt:** 137.8 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.500,-

**Felleskostnader inkl.:** Kommunale avgifter (vann- og avløpsgebyr), bygningsforsikring og filter (ventilasjonsanlegg).

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

16

Boligen i bilder

34

Plantegninger

36

Kjerneinformasjon

42

Vedlegg

208

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:  
**Inge-André Godø**



**Inge-André Godø**  
Eiendomsmegler / Partner  
**Mobil:** 46 41 31 90  
**E-post:** inge@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Ålesund  
**Telefon:** 91 73 83 52  
Ålesund Bolig og Prosjektmevling AS  
Org. nummer: 826 455 292

## EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Flott rekkehus med attraktiv praktisk planløsning, flott beliggenhet, utsikt, gode solforhold og romslige uteområder!

Dette er et svært praktisk rekkehus med fin beliggenhet på Heimdal, på Blindheim. Her har de minste trygge og gode omgivelser å boltre seg på. Eiendommen har sydvendt orientering noe som gir gode solforhold på både verandaen og terrassen på fremsiden og kveldssolen kan nytes fra hagen mot nord. Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehage og idrettsanlegg. Området byr ellers på gode muligheter for tur- og friluftsliv både langs sjøen og på fjellet. Boligen fra 2014 går over to plan, og holder god standard på innredninger og overflater. Her får man blant annet en åpen stue/kjøkken-løsning, to flotte bad, tre soverom og en bod både inne og ute.

Vi ønsker hjertelig velkommen til visning!

Eiendomsmegler / Partner  
**Inge-André Godø**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsk valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.

**Beliggenhet**  
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

**Proaktiv Ålesund**  
Kongens gate 2, 6002 Ålesund  
**Tlf.:**  
**E-post:**



# MYRLAND

*Kommune: ÅLESUND / Område: Myrland*

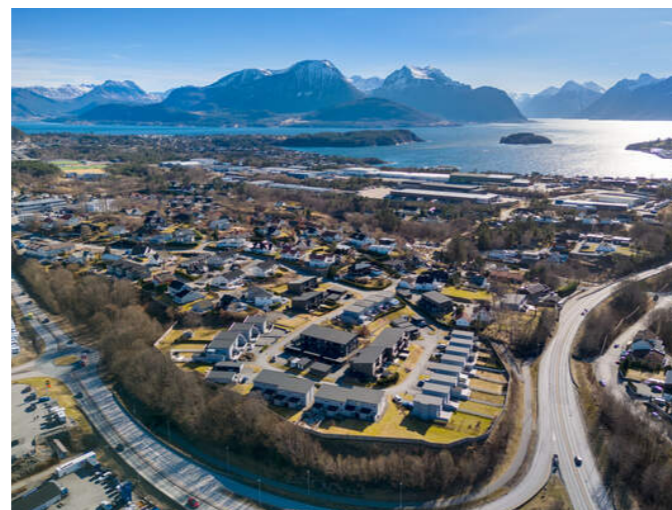
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Sentralt beliggende på Blindheim er boligfeltet på Heimdal blitt et yndet sted å bo. Med nærhet til det aller meste er det en praktisk beliggenhet og boligen ligger stille til i fredelig nabolag. Her har du en god variasjon av leiligheter, eneboliger i rekke og større eneboliger fra tidligere tidsepoker.

Om du søker trygghet og en lettstelt hverdag er dette leiligheten for deg. Her stopper du på butikken på veien hjem fra jobb, og etter middagen er det enkelt å ta seg en tur på Høgkubben. Blindheimsenteret huser en stor og flott Eurospar som har et godt utvalg dagligvarer, en velfylt ferskvaredisk og ellers både post i butikk og tippefunksjoner. I samme bygning finnes frisørsalong og tannlege.

Like ved finnes også Pizzabakeren, Rema 1000 og Sporty treningssenter.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚍 Urdalen  
Linje 1, 4, 14, 21, 41, 101, 310, 351 5 min 🚶  
0.4 km

✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra 32 min 🚗

## DAGLIGVARE

Eurospar Blindheim 6 min 🚶

Rema 1000 Blindheim 9 min 🚶  
PostNord 0.8 km

## VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moa 9 min 🚗

🏪 Apotek 1 Blindheim 9 min 🚶

## SPORT

🏃 Blindheim idrettspark 13 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.1 km

🏃 Blindheimshallen 16 min 🚶  
Aktivitetshall 1.4 km

🏊 MOVA Blindheim 6 min 🚶

🏊 Sprek365 Blindheim 7 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Vegsund 7 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Det er gode kollektivmuligheter fra nærområdet hvor buslinje 601, 602 og 647 går mot Moa og Magerholm så hyppig som hver 30. minutt. Med bil er det cirka 6 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard i tillegg til en rekke gode spisesteder og endeløse shoppingmuligheter.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på Handzon og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs eller Rema 1000 like ved.

7 minutter til fots leder deg til foten av Høgkubben hvor du fra omsorgssenteret kan gå på fint tilrettelagte stier til Høgkubben og Emblemsfjellet. Her er det nydelige muligheter for å gå videre til Bigtonhytta, ta en svipptur til toppen av Skiheisa eller nyte den flotte utsikten fra den 450 meter høye toppen. Det er også muligheter for å bevege seg til toppen av Høgkubben og Skiheisa fra Eikenosen eller fra Spjelkavika.

Her på Blinheimshaugen har du videre en lettvent reisevei til topturer året rundt og skitur på Sunnmøre Skiarena og på Strandfjellet med sitt flotte anlegg.

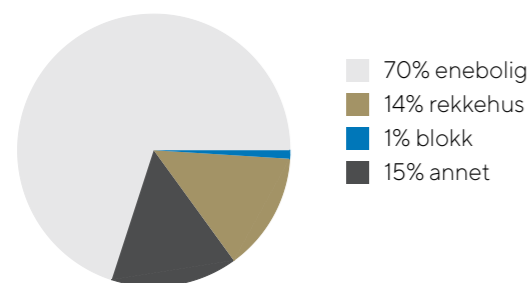


Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Blindheim barneskole ligger 700 meter fra eiendommen og tar cirka 10 minutter å forere til til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 1 kilometer fra eiendommen og med rask gange ikke mer enn 10-12 minutter til fots. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.

Blindheim IL har opparbeidet seg et praktfullt anlegg hvor det finnes to kunstgressbaner og en gressbane, samt Blindheimshallen hvor hallidretter bedrives. Et godt tilbud til barn og unge som også kan settes i sammenheng med fotballfritidsordning som er etablert de senere årene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

## BOLIGMASSE



## SKOLER

Blindheim barneskole (1-7 kl.) 464 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	4 min 2.2 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	9 min 4.6 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	8 min 4.9 km

## BARNEHAGER

Heimdalen barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Vegsund barnehage (0-5 år) 72 barn	16 min 1.4 km
Rabbevågen barnehage (1-5 år) 66 barn	17 min 1.5 km



## Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for vei beskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

## Barnehage/Skole/Fritid

Se beliggenhetsbeskrivelsen, og evt. mer informasjon på Ålesund kommune sine hjemmesider.

# VELKOMMEN TIL HEIMDAL 50

Vi starter utendørs – boligen har uteplass både på fremsiden og på baksiden av boligen.

## Parkering

Det følger med en parkeringsplass, nummer 6, og ellers er det gjesteparkering på sameiets fellestomt.

## Tomtestørrelse

137 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Dette er den delen som denne seksjonen eier alene, tomtparsell mot nord og sør for dette rekkehuset. Resten av eiendommen er fellesareal som eierne av sameiet eier sammen som et realsameie.

Tomten er tilnærmet flat. Det er asfaltert gangsti frem til inngangspartiet nord for huset. Foran huset mot sør er det en innegjerdet hage med gressplen og markterrasse. Her er det levegg mot naboeiendom mot vest. Det er gressplen og frittliggende terrasse foran huset mot nord. Langs tomtegrensen mot nord er det støyskjerm. Parkering og varporter på sameiets fellesareal.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Rekkehus:  
Leilighet i rekkehus fra 2014. Boligen er forholdsvis ny og de fleste bygningsdelene er fra byggeåret. Eier har utført normalt vedlikehold, malt enkelte vegger etc, samt oppført en frittliggende terrasse i hagen mot nord. Det er også lagt ny gressplen i hagen mot sør.

Grunnmuren er av istøpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Det er en tett, malt dør mot boden. Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass. Markterrassen foran 1. etasje mot sør er av trekonstruksjoner med dekke av impregnerte terrassebord og levegg mot vest. Det er også en understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2. etasje mot sør. Denne har dekke tekket med takfolie, tremmegulv av terrassebord og rekkverk av tre. Tak som pulttak av tresperrer tekket med takpapp/folie.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

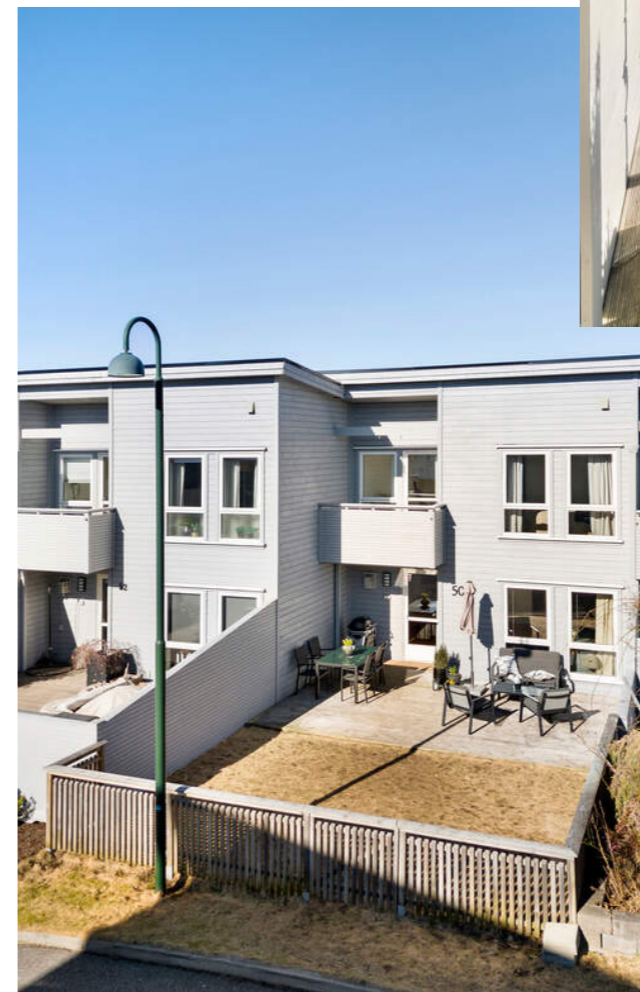
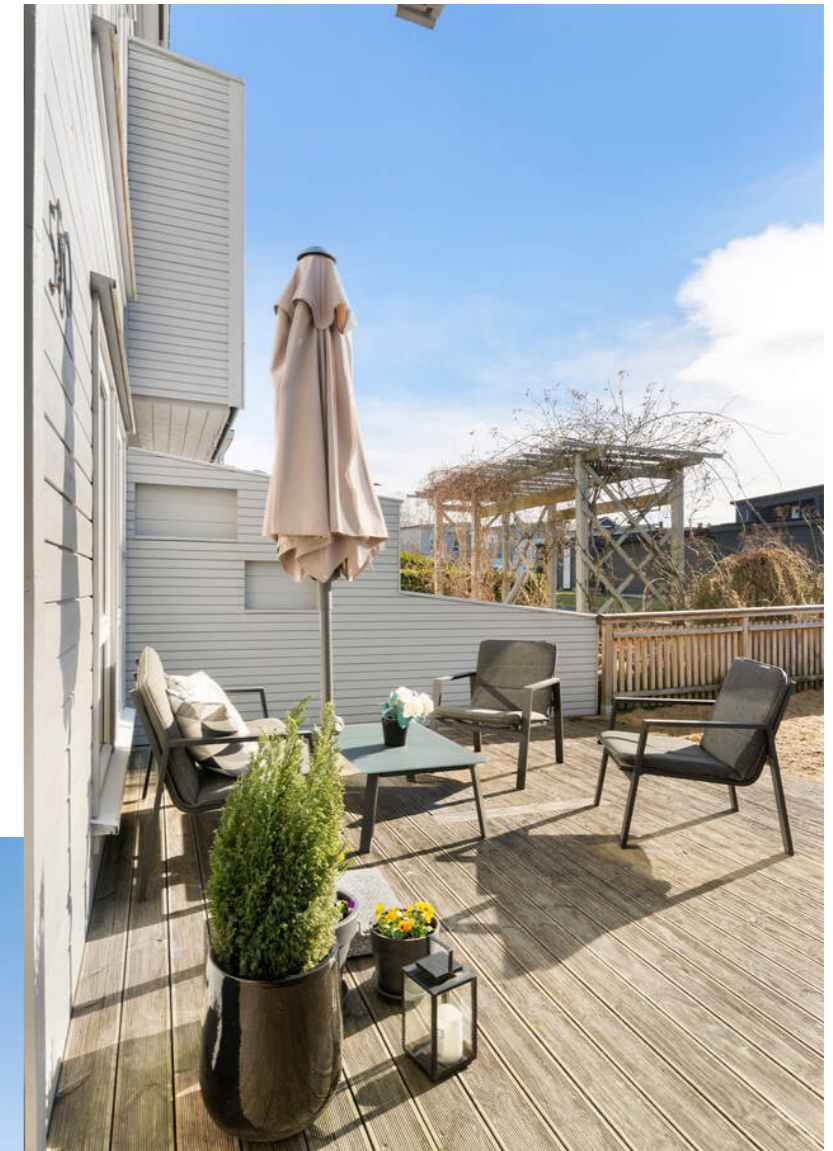
TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

## UTEOMRÅDE MOT SYD

Her kan solen nytes så lenge det er ønskelig. På ettermiddag/kveld kan dere følge solen til baksiden av boligen.





Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Det er fuktskade på en utforing av malt MDF under et vindu på kjøkkenet. Årsaken er trolig vannsøl fra oppvaskkummen.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er ikke beslag under verandadøren i 2. etasje. Verandadøren i 1. etasje har en del slitasje på innsiden.
- Innvendige overflater: Parkettgulvet i stue/kjøkken har litt slitasje. Stedvis fuktmerker, trolig fra vannskålen til en hund.
- Vaskerom med wc, overflater gulv: 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. Gulvet utenfor nisjen for vaskemaskin og varmtvannstank har ikke fall til sluk. Dette er ikke iht. gjeldende regelverk.
- Vaskerom med wc, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.
- Bad, overflater gulv: Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 11 mm.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Parkeringsplass i carport:

Felles carport for fire biler, som er oppført med ringmur av betong langs 3 sider, søylerekke i fronten. Denne har asfaltert dekke. Ytterveggene er av bindingsverk med kledning av tre. Det er pulttak av trekonstruksjoner dekket med asfaltapp. Her er det innlagt lys, strøm og stikkontakter.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings-sakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingskap for tappevann på vaskerommet
- Stoppekran og reduksjonsventil for vann
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Gasspeis på stuen (med termostatstyring)
- Uttak for gass til grill e.l. på terrassen
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Sentralstøvsuger
- Røykvarslere
- Opplegg for fiberoptisk internettlinke
- Mulighet for kabel-TV
- System for lekkasjesikring på badet, vaskerommet og kjøkken

#### Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 4. mars 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen i snart 6 år, og har svart følgende i sitt egenerklæringsskjema:

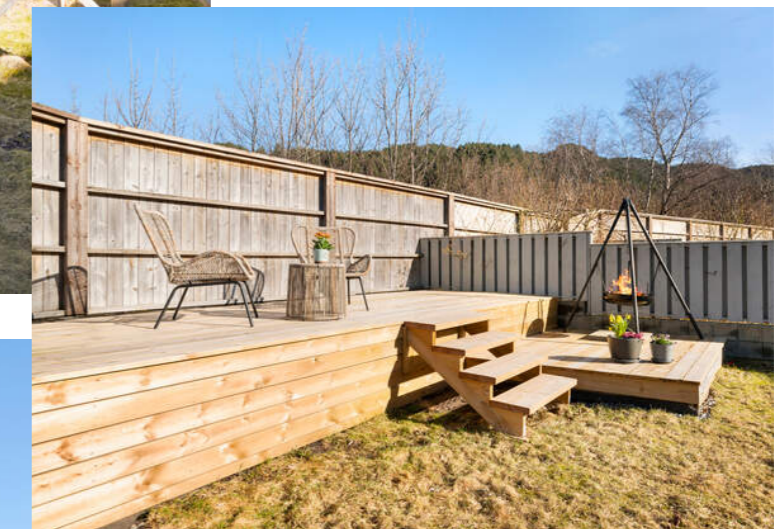
1. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja, nytt arbeid i 2026 av faglært (kontakt med Mørehus):  
Venter på at det skal skiftes vindu på soverom.



#### MOT NORD

På nordsiden av boligen er det laget til en uteplass med terrasse og huskestativ.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



## Innhold

Rekkehuset:

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, vaskerom med toalett og utvendig bod.
2. etasje: Gang, tre soverom, bad og bod.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje  
BRA-i: 48 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 53 kvm

2. etasje

- BRA-i: 48 kvm  
Total BRA: 48 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

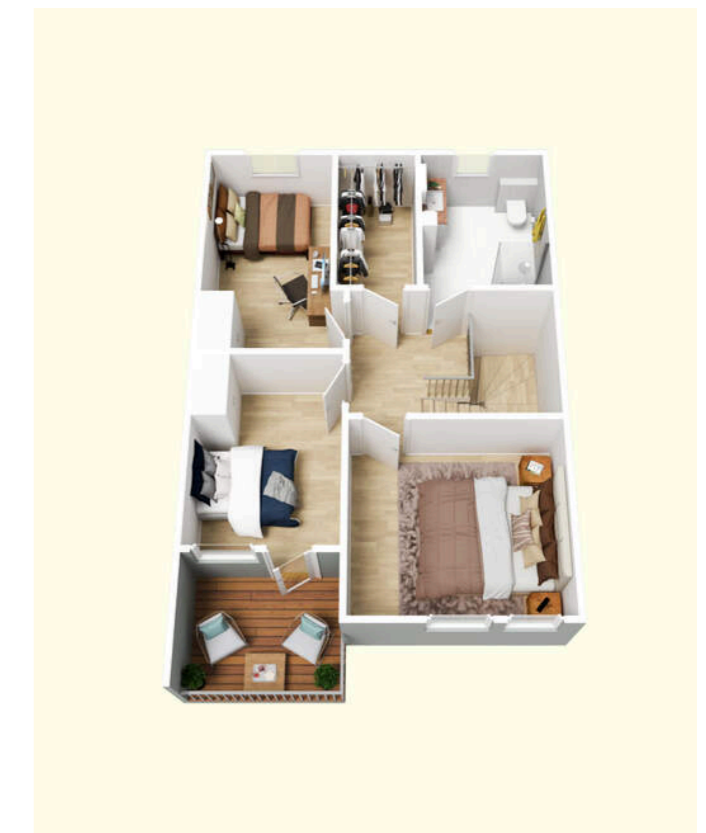
Velkommen til Heimdal 50! Et utrolig kjekt rekkehus med praktisk planløsning, god standard, solrike uteområder og hage.

Fra inngangspartiet er det strake vegen inn til den romslige entréen. I denne etasjen er det også åpen stue- og kjøkkenløsning og et wc/vaskerom. I 2. etasje finner vi tre soverom, et helfliset bad og en bod.

Stuen og kjøkkenet etablert i en åpen løsning og med store vindusflater blir det en svært god total. Stuen har en praktisk utforming hvor det er naturlig plass til sofaseksjon og spisebord. Fra stuen er det utgang til den sydvendte terrassen som er romslig og gjør det mulig å nyte sommerdager sammen med din lille familie eller med besøk og hele storfamilien. Her har du solen store deler av dagen. I stuen er det også en flott gasspeis som varmer opp boligen godt på kalde dager. Boligens lekre kjøkken ligger perfekt plassert tilbaketrukket i en egen sone av stuen. Kjøkkenet har nydelig innredning med lyse fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert komfyr og oppvaskmaskin, samt god plass til kjøl-/fryseskap på enden av innredningen. Ellers er det godt med lagringsplass til det man måtte ha av kjøkkenutstyr i skuffer og skap, og den gode benkeplassen lar både hobby- og mesterkokken utfolde seg.

For vaskesjefen er det praktisk å ha vaskemaskinen stuet unna og "out of sight - out of mind". Wc/vaskerommet i 1. etasje har skyvedør som skjuler vaskemaskinen, tørketrommelen og varmtvannstanken.

Går vi opp til 2. etasje finner vi hovedsoverommet som har god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Det andre soverommet har utgang til en veranda, og det tredje soverommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom og kontor. Badet i denne etasjen er tiltalende med flislagt gulv og vegger. Dette er plassen for en hektisk morgen, en avslappende stund for seg selv og en forfriskende ny start på dagen, avslutning på dagen eller en varm dusj etter en tur på Høgkubben.



Praktisk planløsning.



På nordsiden av boligen, og ved inngangspartiet er det en hyggelig hage med oppbygd terrasse. Her kan de voksne nyte en kopp kaffe til kveldssolen mens barna disser på stativet.

Bomiljøet er godt og det er kort vei til det aller meste. Her blir det trygt og godt.

Velkommen til visning - husk påmelding.

#### **Oppvarming**

Boligen varmes opp gjennom gasspeis på stuen, varmegjenvinner fra ventilasjonsanlegget, gulvvarme i bad og vaskerom og ellers elektrisitet.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



## DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i skyvedørgarderoben.



## EIKETRAPP

Trappen er av tre og har trinn av lakkert eik., som går fra 1. etasje til 2. etasje.





## STUE

Åpen stue-/kjøkkenløsning med naturlig plass til både spisebord og sofaseksjon. Gasspeisen varmer godt opp hele boligen..



INNREDNING MED  
LYSE FRONTER OG  
BENKEPLATE AV LAMINAT





## KJØKKEN

Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum, nedfelt koketopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin.



## BAD/VASKEROM I 1. ETASJE

Her er det veggheingt toalett, baderomsinnredning, skyvedør mot en nisje med plass for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannstank.



SMARTE LØSNINGER

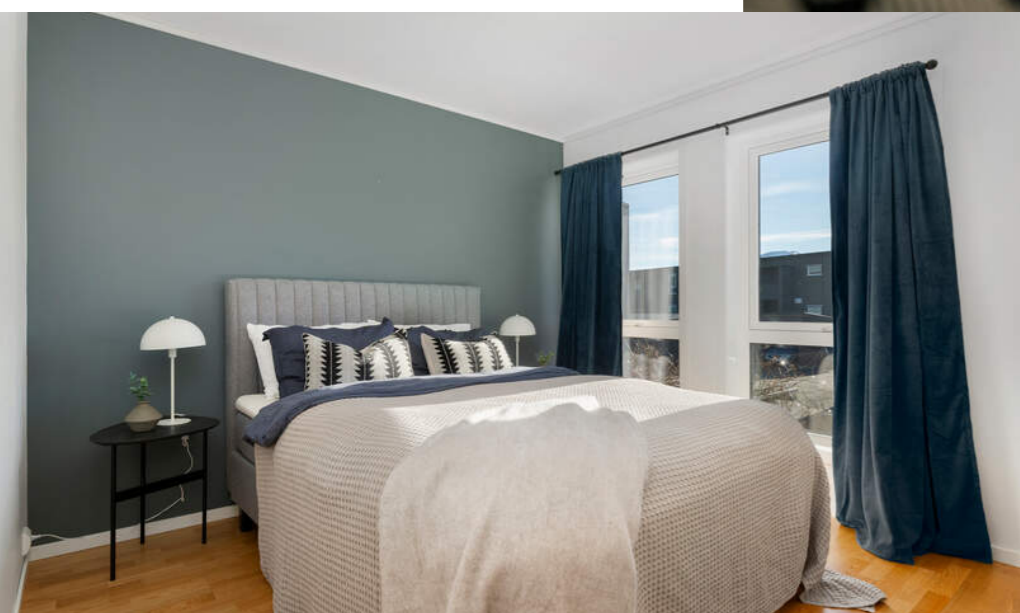
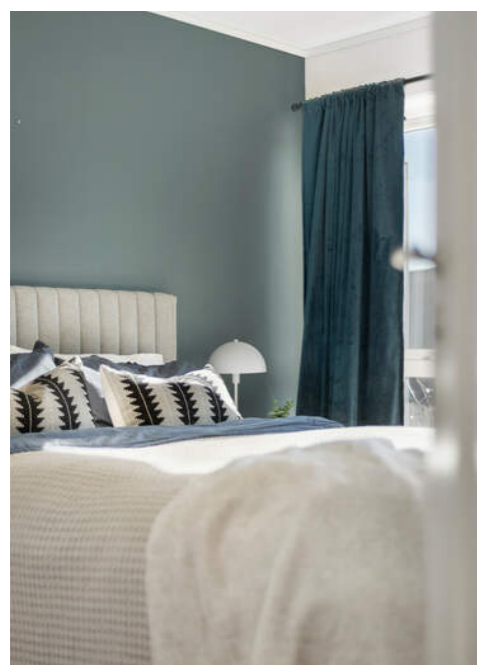
## BAD I 2. ETASJE

Helfliset bad med servantskap, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, veggheingt toalett og speil med lys.



## HOVEDSOVEROM

God plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.

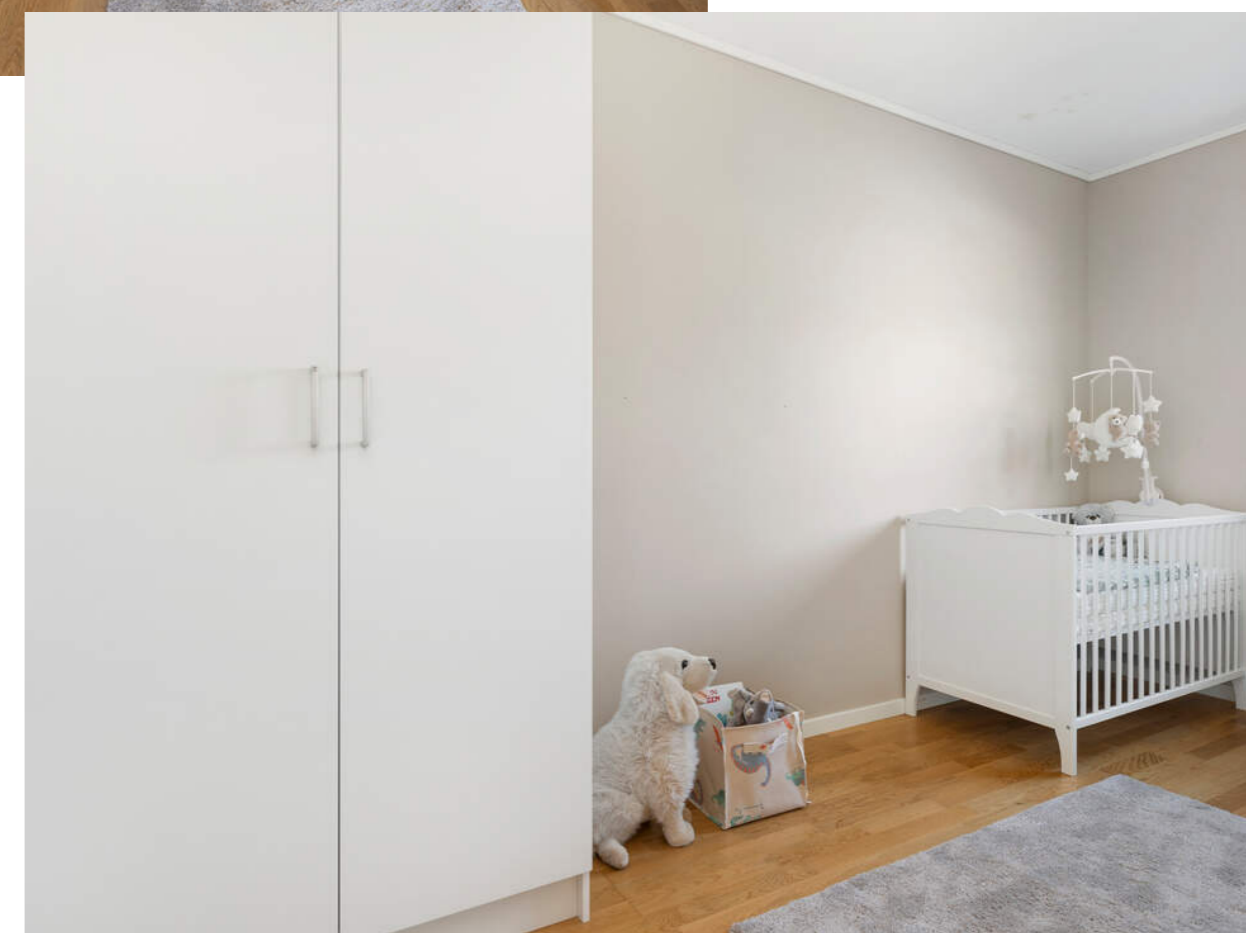


NYDELIG UTSIKT OVER  
SUNNMØRSALPENE



## SOVEROM 2

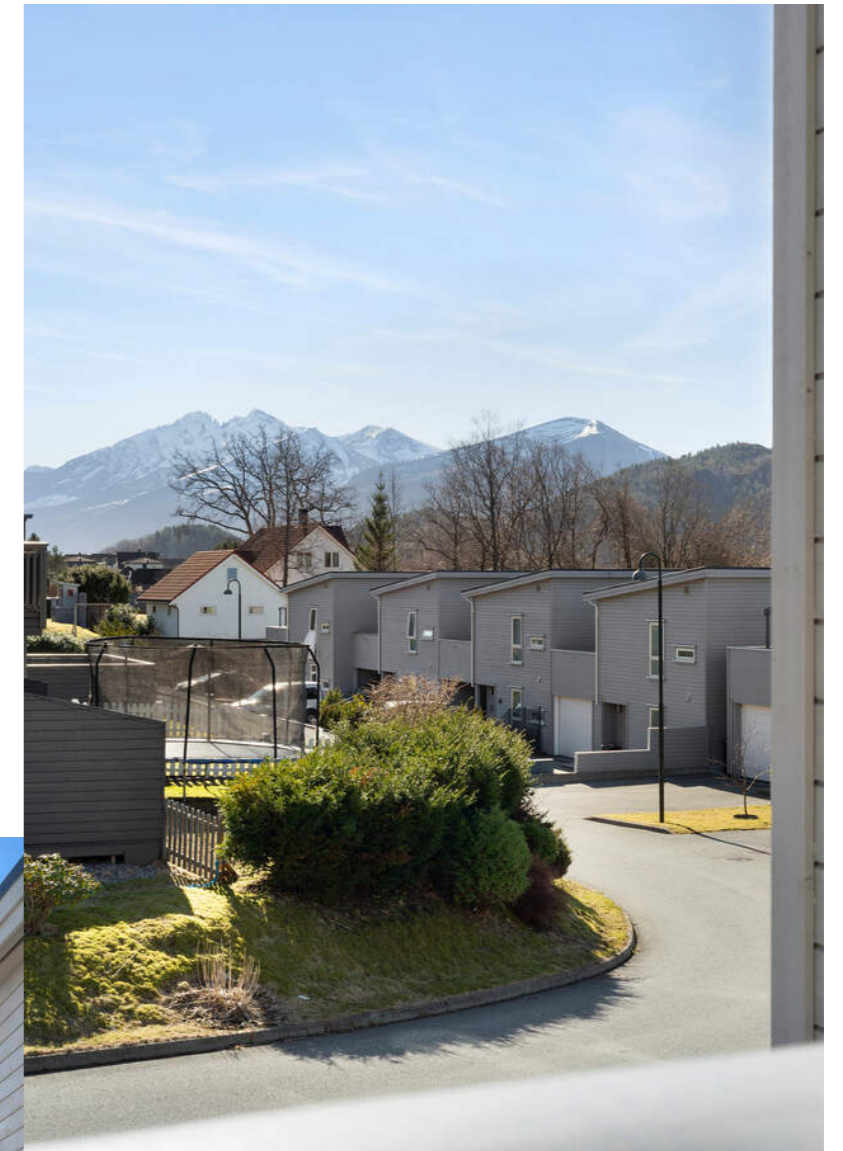
Dette rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.





### SOVEROM 3

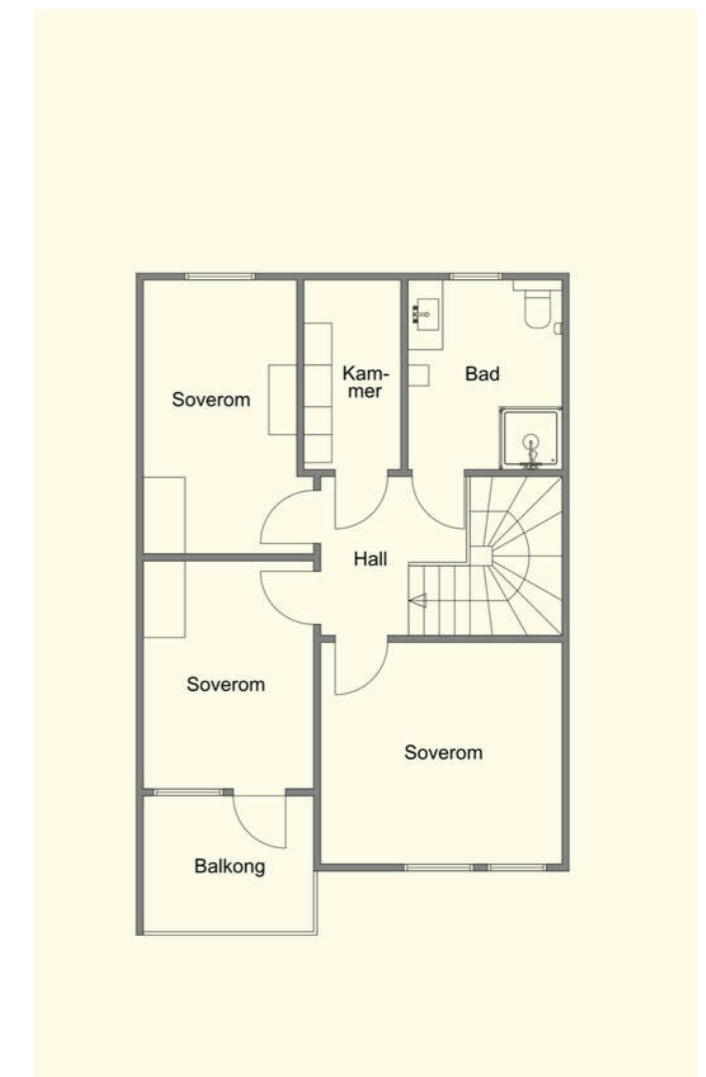
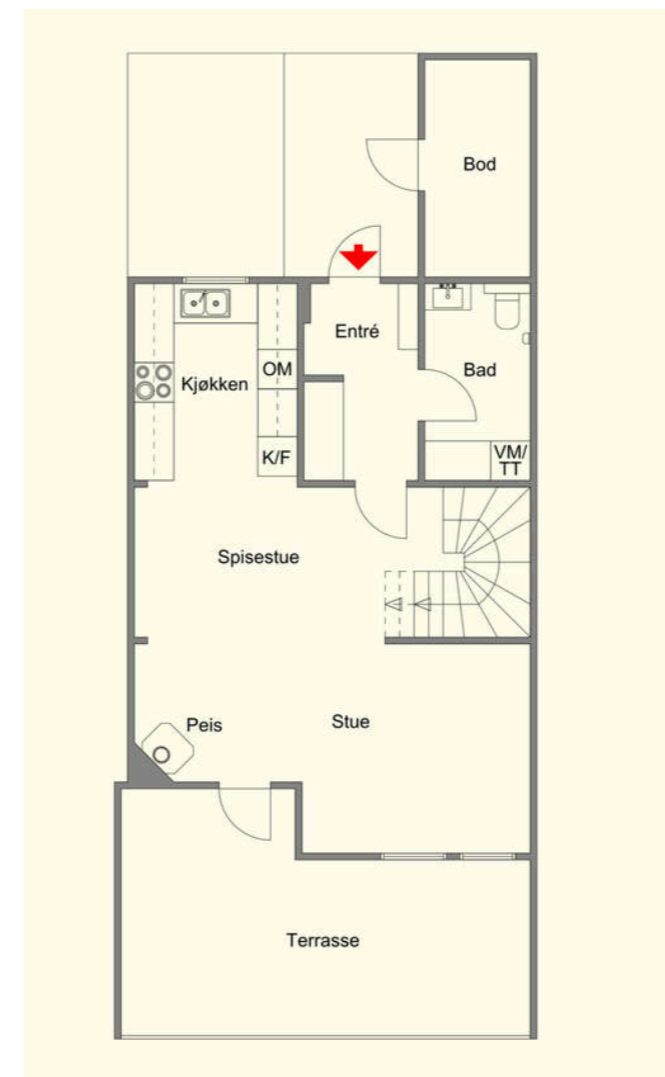
—  
Dette rommet har også utgang til en sydvendt veranda hvor solen kan nytes.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

De to etasjene. Legg merke til at det også er en bod i 2. etasjen.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Stein Anders Alnes

### Felleskostnader pr. mnd

1.500,-

### Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter (vann- og avløpsgebyr), bygningsforsikring og filter (ventilasjonsanlegg).

Det er foreslått en økning av fellesutgiftene pga. økte utgifter. Dette er ikke vedtatt pr. 16.03.2026.

### Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Forsikring

Forsikringselskap Sparebank1  
Polisenummer 4667854

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene på kr. 4.320,-, som er renovasjon (samarbeid), blir fakturert direkte til eier av dette rekkehuset sammen med eiendomsskatten. Resten av de kommunale avgiftene (vann- og avløpsgebyr) er inkludert i fellesutgiftene.

### Kommunale avgifter

4.320,- for 2025

### Eiendomsskatt

5.722,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 9.000 kWh., et månedlig abonnement på internett og TV fra Telia på kr. 850,-, en månedlig kostnad for boligalarm gjennom Verisure på kr. 300,- og en kvartalsvis faktura for gassabonnementet på mellom kr. 2.000 -7.000,- (avhengig av forbruk).

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.10.2014 som omhandler seksjon 5-8 i nybygg/eneboliger i rekke. De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 17. oktober 2014

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/17/1121/6:

13.06.2013 - Dokumentnr: 481891 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 95/760

-----

Reseksjonering

Endring av tidligere oppmålt areal, tilleggsdel grunn. Snr. 6 utvider arealet på sin tilleggsdel i grunnen og snr. 7 reduseres tilsvarende

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 719358 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:17 Bnr:1121 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 891342 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:17 Bnr:1121 Snr:6

13.06.2013 - Dokumentnr: 481891 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 95/760

-----

Reseksjonering

Endring av tidligere oppmålt areal, tilleggsdel grunn. Snr. 6 utvider arealet på sin tilleggsdel i grunnen og snr. 7 reduseres tilsvarende

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 719358 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:17 Bnr:1121 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 891342 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:17 Bnr:1121 Snr:6

1508/17/1054:

13.06.2013 - Dokumentnr: 481891 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 95/760

-----

Reseksjonering

Endring av tidligere oppmålt areal, tilleggsdel grunn. Snr. 6 utvider arealet på sin tilleggsdel i grunnen og snr. 7 reduseres tilsvarende

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 719358 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:17 Bnr:1121 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 891342 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:17 Bnr:1121 Snr:6

13.06.2013 - Dokumentnr: 481891 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 95/760

-----

## Kjerneinformasjon

Reseksjonering

Endring av tidligere oppmålt areal, tilleggsdel grunn. Snr. 6 utvider arealet på sin tilleggsdel i grunnen og snr. 7 reduseres tilsvarende

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 719358 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:17 Bnr:1121 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 891342 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:17 Bnr:1121 Snr:6

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan "Blindheim del4 gbnr 17 bnr. 1054" datert 13.10.2009. Eiendommen ligger i både gul og rød støysone. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av DOK-analyse, situasjonskart, reguleringskart og bestemmelser er vedlagt salgsoppgave.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Tirsdag, 17. mars 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Omk. kjøper beskrivelse

4 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

102 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

103 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

121 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 203 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

4 221 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

## Kjerneinformasjon

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

**Eier**

Mikal Kaveesh Leira  
Sonja Kristin Hove Vadset

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,08% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 360,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 92 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

**Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

**Vedlegg til salgsoppgave**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
26.3.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

Rekkehus  
Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
ÅLESUND kommune  
# gnr. 17, bnr. 1121, snr. 6

### Markedsverdi

**4 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2026    Rapportdato: 17.03.2026    Oppdragsnr.: 13707-1688    Eiendomsverdi ref nr: MS5511  
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS    Vår ref: HG



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no

410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 2 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 3 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk tekst

## 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 tilstandsrapport 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.

**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.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 4 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk tekst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i rekkehus fra 2014.  
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike noe fra dagens standard.

Boligen er forholdsvis ny og de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.  
Eier har utført normalt vedlikehold, malt enkelte vegger etc, samt oppført en frittliggende terrasse i hagen mot nord.  
Det er lagt ny gressplen i hagen mot sør.

Det er fuktskade på en utføring av malt MDF under et vindu på kjøkkenet.  
Det er ikke beslag under verandadøren i 2 etg  
Verandadøren i 1 etg har en del slitasje på innsiden  
Parkettgulvet i stue / kjøkken har litt slitasje, stedvis fuktmerker etter vannsøl.  
Gulvet på vaskerommet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.  
På badet er høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren litt for liten.  
Det er ikke dreneringsåpninger i kasser for innebygde toalettstiserner.

### Rekkehus - Byggeår: 2014

#### UTVENDIG

Grunnmur av istøpte ringmurselementer.  
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.  
Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass.  
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.  
Tett, malt dør mot boden.  
Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass.  
Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør.  
Dekke av impregnerte terrassebord. Levegg mot vest.  
Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot sør.  
Tett dekke teknet med takfolie. Tremmegulv av terrassebord.  
Rekkverk av tre.  
Tak som pulttak av tresperrer teknet med takpapp / folie.

#### INNVEDIG

Parkett og laminat på gulvene.  
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene  
Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.  
Malte vanger. Trinn av lakkert eik.  
Malt rekkverk.  
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.  
Skyvedørgarderobe i gangen i 1 etg

#### VÅTROM

Badet har fliser på gulvet og på veggene.  
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lys på veggen over servanten. Høyskap.  
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.  
Vegghengt wc  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislagt gulv, sparklede og malte bygningsplater på veggene.  
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lys på veggen over servanten.  
Vegghengt wc  
Skyvedører mot en nisje med plass for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannstank.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

#### KJØKKEN

Kjøkken og stue med åpen løsning.  
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.  
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.  
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøll / fryseskap.  
System for lekkasjesikring.  
Avtrekksvifte over koketoppen

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system for tappevann  
Fordelingskap for tappevann på vaskerommet.  
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet  
Avløpsrør av plast  
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner  
Gasspeis på stuen, med termostattstyring. Gass fra felles tank med individuell måler.  
Uttak for gass til grill el, på terrassen.  
Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet  
Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Gulvvarme i bad og vaskerom.  
Sentralstøvsuger.  
Røykvarslere  
Opplegg for fiberoptisk internettlinje, mulighet for kabel / tv  
System for lekkasjesikring på badet, vaskerommet og kjøkkenet.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 100 000

#### Arealer

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Rekkehus

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

#### Parkeringsplass i carport

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

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

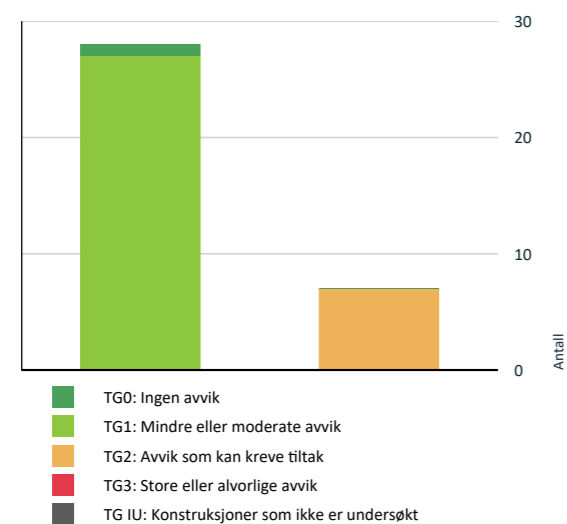
Side: 5 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

**⚠** Dokumentasjon på radonsperrere foreligger ikke. [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠** Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ⚠** Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ⚠** Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠** Våtrom > 1 etasje > Vaskerom med wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ⚠** Våtrom > 1 etasje > Vaskerom med wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ⚠** Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 6 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

**Tilbygg / modernisering**  
2025    Modernisering    Bygd ny terrasse i hagen mot nord

### UTVENDIG

#### **TG 1** Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**  
Taket er tekket med asfaltpapp

#### **TG 1** Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Pipetekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.  
Takkvannet ledes til rør i grunnen

#### **TG 1** Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

#### **TG 1** Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

**Beskrivelse**

Pulltak av tresperrer med ukjent undertak.  
Isolert, luftet konstruksjon.  
Flat himling i 2 etg, lite kryploft uten tilkomst

#### **TG 2** Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass, fra byggeåret  
Ett vindu har sprukken glassrute. Eier opplyser at denne skal byttes før salg.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskade på en utforing av malt mdf under et vindu på kjøkkenet.

Årsaken er trolig vannsøl fra oppvaskkummen

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Malt mdf er vanskelig å reparere.

Utforingen bør byttes.

Grunnet nærhet til oppvaskkummen bør det vurderes å montere en utforing av mer fuktbestandig materiale.



Fuktskade på utforing av mdf under et vindu på kjøkkenet.

#### **TG 2** Dører

##### Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.

Tett, malt dør mot boden.

Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er ikke beslag under verandadøren i 2 etg  
Verandadøren i 1 etg har en del slitasje på innsiden

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag under verandadøren i 2 etg  
Verandadøren i 1 etg står foran maling.

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 7 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Hoveddør



Verandadør



Det er ikke beslag under verandadøren i 2 etg



Slitasje på verandadøren i 1 etg

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot sør.  
Tett dekke tekket med takfolie.  
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør.  
Dekke av impregnerte terrassebord.

### INNVEDIG

#### TO 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett og laminat på gulvene.  
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulvet i stue / kjøkken har litt slitasje.  
Stedvis fuktmerker, trolig fra vannskålen til en hund.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parketten i stue / kjøkken nærmer seg tid for fornying.

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt grovplate mot grunnen.  
Flytende gulv av sponplater på trykkfast isolasjon over grovplaten, støpt finplate på vaskerommet.

Trebjelkelag mellom etasjene

#### TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.  
Malte vanger. Trinn av lakkert eik.  
Malt rekkverk.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

#### TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 8 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TO 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe i gangen i 1 etg

### VÅTROM

#### 1 ETASJE > VASKEROM MED WC

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2014.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.  
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

#### 1 ETASJE > VASKEROM MED WC

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingen.

#### 1 ETASJE > VASKEROM MED WC

#### TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Målt fall til sluk ca 1:100 i nisje for vaskemaskin og varmtvannstank, resten av gulvet er tilnærmet flatt.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 7 mm.  
Det er montert system for lekkasjesikring på vaskerommet.

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.

Gulvet utenfor nisjen for vaskemaskin og varmtvannstank har ikke fall til sluk.

Dette er ikke iht gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk.  
De delene av gulvet som normalt utsettes for vannsøl har fall til sluk, og det er montert system for lekkasjesikring.  
Ved f eks tilbakeslag fra sluk vil ikke lekkasjesikringen ha effekt, vann vil da kunne renne ut fra vaskerommet.  
Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.

#### 1 ETASJE > VASKEROM MED WC

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.



Plastsluk med mansjett og klemring

#### 1 ETASJE > VASKEROM MED WC

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lys på veggen over servanten.  
Vegghengt wc  
Skyvedører mot en nisje med plass for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må undersøkes om det er vannrett kasse bak innebygd wc.  
Om dette finnes kan det borres dreneringshull i nedre kant av kassen.  
Om det ikke er tettesjikt bak sisternen, bør det monteres en ekstra sensor fra lekkasjesikring inne i kassen.

#### 1 ETASJE > VASKEROM MED WC

#### TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

#### 1 ETASJE > VASKEROM MED WC

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, under trappen i stue / kjøkken.  
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (12,8 %)

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 9 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

2 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt bad fra 2014.

Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse. Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Målt fall til sluk ca 1:100 i dusjonen, i underkant av 1:100 på resten av gulvet.

Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 11 mm.

I tillegg en oppkant under terskelen, som ekstra sikring mot lekkasje. Det er ikke synlig eller dokumentert om tettesjiktet er ført opp under døren, eller om her bare er en silikonfuge mellom terskel og flis. Det er montert system for lekkasjesikring på badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 11 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Badet fungerer med dagens tilstand og bruk. Gulvet har fall til sluk, men høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren er for liten.



Silikonfuge foran dørterskelen. Usikkert hvorvidt membranen er ført opp her. Sensor for lekkasjesikring er montert nær døren.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.

Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.



Plastsluk med mansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på veggen over servanten. Høyskap.

Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 10 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Det må undersøkes om det er vanntett kasse bak innebygd wc. Om dette finnes kan det borres dreneringshull i nedre kant av kassen. Om det ikke er tettesjikt bak sisternen, bør det monteres en ekstra sensor fra lekkasjesikring inne i kassen.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, vegg mot trappen.

Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (10,9 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøll / fryseskap.

System for lekkasjesikring.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann  
Fordelingskap for tappevann på vaskerommet.  
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet



Fordelingskap for tappevann



Stoppekran og reduksjonsventil for vann

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Ventilasjonsanlegg i boden i 2 etg

### TG 1 Varmesentral

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 11 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Gasspeis på stuen.  
Termostatstyring. Gass fra felles tank med individuell måler.  
Uttak for gass til grill el, på terrassen.

### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

#### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

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.  
**2014**
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 samsvarerklæring?  
**Ja**  
**Nyanlegg, Bravida as, 25.01.2014**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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**

#### Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 12 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Samsvarerklæring ligger i skapet

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

### TO 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen.

### TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt

### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløpssystem

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

I følge dokumenter fra Ålesund kommune er bygget oppført iht byggreglene fra tek 10. Det var krav til radonsperre mot grunnen i byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Innhent dokumentasjon, om mulig.  
Alternativt kan det gjennomføres radonmåling i huset

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 13 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Bygninger på eiendommen

### Parkeringsplass i carport



#### Anvendelse

Parkering og oppbevaring

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

#### Standard

Carport med enkel standard

#### Vedlikehold

Carporten er normalt godt vedlikeholdt

#### Beskrivelse

Felles carport for 4 biler.  
Oppført med ringmur av betong langs 3 sider, søylerekke i fronten.  
Asfaltert dekke.  
Yttervegger av bindingsverk med kledning av tre.  
Pulttak av trekonstruksjoner teknet med asfaltapp.  
Innlagt strøm, lys og stikkontakter

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
101 m<sup>2</sup>/96 m<sup>2</sup>

**Rekkehus:** 2 Gang, Stue/kjøkken, Vaskerom, 2 Bod, 3 Soverom, Bad

**Andre bygg:** Parkeringsplass i carport

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 4 100 000

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.*

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

4 100 000

### Konklusjon markedsverdi

4 100 000

#### Markedsvurdering

Rekkehus med hage, terrasser og carport.  
Fint beliggende i et etablert boligfelt på Blindheim.  
Gangavstand til bussholdeplass, barnehage, skoler og dagligvarebutikk.  
Ca 4 km til butikksentrene på Moa.  
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Heimdal 44,6012 ÅLESUND 90 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	30-09-2025	3 990 000	4 200 000		4 200 000	43 750
2 Heimdal 42,6012 ÅLESUND 92 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	06-09-2021	3 490 000	4 000 000		4 000 000	43 478
3 Heimdal 31A,6012 ÅLESUND 100 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	09-07-2025	3 990 000	3 925 000		3 925 000	39 646
4 Heimdal 35B,6012 ÅLESUND 92 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	05-06-2024	3 900 000	3 800 000		3 800 000	39 583
5 Heimdal 40,6012 ÅLESUND 92 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	11-05-2021	3 450 000	3 500 000		3 500 000	38 043
6 Heimdal 50,6012 ÅLESUND 91 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	24-09-2020	3 400 000	3 375 000		3 375 000	37 088
7 Heimdal 31C,6012 ÅLESUND 95 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	06-04-2021	3 690 000	3 475 000		3 475 000	36 579

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt, 2025	Kr.	5 722
Renovasjon, 2025	Kr.	4 320
Felleskostnader	Kr.	18 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 365 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>
Parkeringsplass i carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 15 000
<b>Sum teknisk verdi - Parkeringsplass i carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 160 000</b>
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 markeditilpassning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	950 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 16 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 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

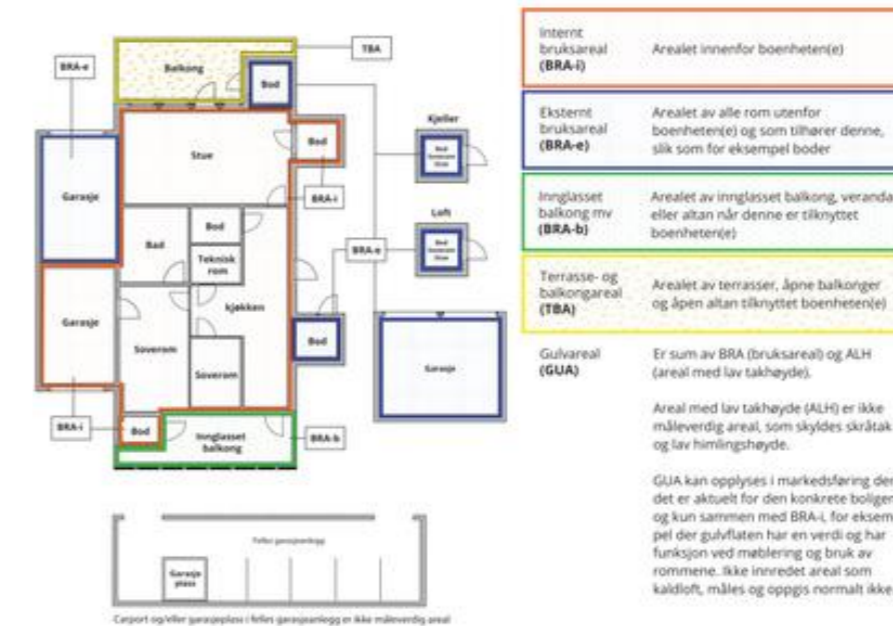
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 17 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	48	5		53	
2 etasje	48			48	
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, vaskerom med wc	Utvendig bod	
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Parkeringsplass i carport

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Parkeringsplass	

#### Kommentar

Åpne overbygde arealer som carport er ikke målbart areal. Parkeringsplassen, ca 14 m<sup>2</sup>, er ikke medregnet i boligens bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 18 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Mikal Kaveesh Leira	Kunde
	Sonja Kristin Hove Vadset	kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	1121		6	137.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Heimdal 50

#### Hjemmelshaver

Leira Mikal Kaveesh, Vadset Sonja Kristin Hove

#### Kommentar

Eierandel  
95 / 760

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Blindheim. Gangavstand til bussholdeplass, barnehage, skoler og dagligvarebutikk. Ca 4 km til butikksentrene på Moa. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reg plan Blindheim del4\_gnr17 bnr 1054 " fra 2009

#### Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Asfaltert gangsti frem til inngangspartiet nord for huset. Innegjerdet hage med gressplen og markterasse foran huset mot sør. Levegg mot naboeiendom vest. Gressplen og frittliggende terrasse foran huset mot nord. Støyskjerm av tre langs tomtegrensen mot nord. Parkering og carporter på sameiets fellesareal.

#### Tinglyste/andre forhold

Nordre del av eiendommen ligger innenfor rødt støysone langs fylkesveg 60 med beregnet støynivå over 65 dBA

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 19 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.10.2014		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.10.2009		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.09.2012	Dato for siste revisjon	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 20 av 22

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 21 av 22

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 1121  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS5511>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13707-1688

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 22 av 22

PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige



## Egenerklæring

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND

02 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heimdal 50	Heimdal 50	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Snart 6 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Leira, Mikal Kaveesh

Selger

Vadset, Sonja Kristin Hove

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Venter på at det skal skiftes vindu på soverom

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kontakt med mørehus

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 83540815

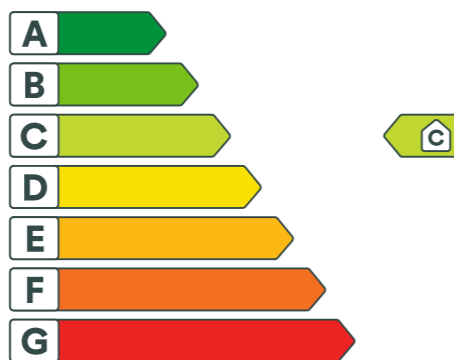
Side 5



Energiattest



Adresse <b>Heimdal 50, 6012 ALESUND</b>	
Dato for energimerking <b>17.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-271524</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300322710</b>
Gårdsnummer <b>17</b>	Bruksnummer <b>1121</b>
Seksjonsnummer <b>6</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår <b>2014</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>101,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>96,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Gass, Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

Energi

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

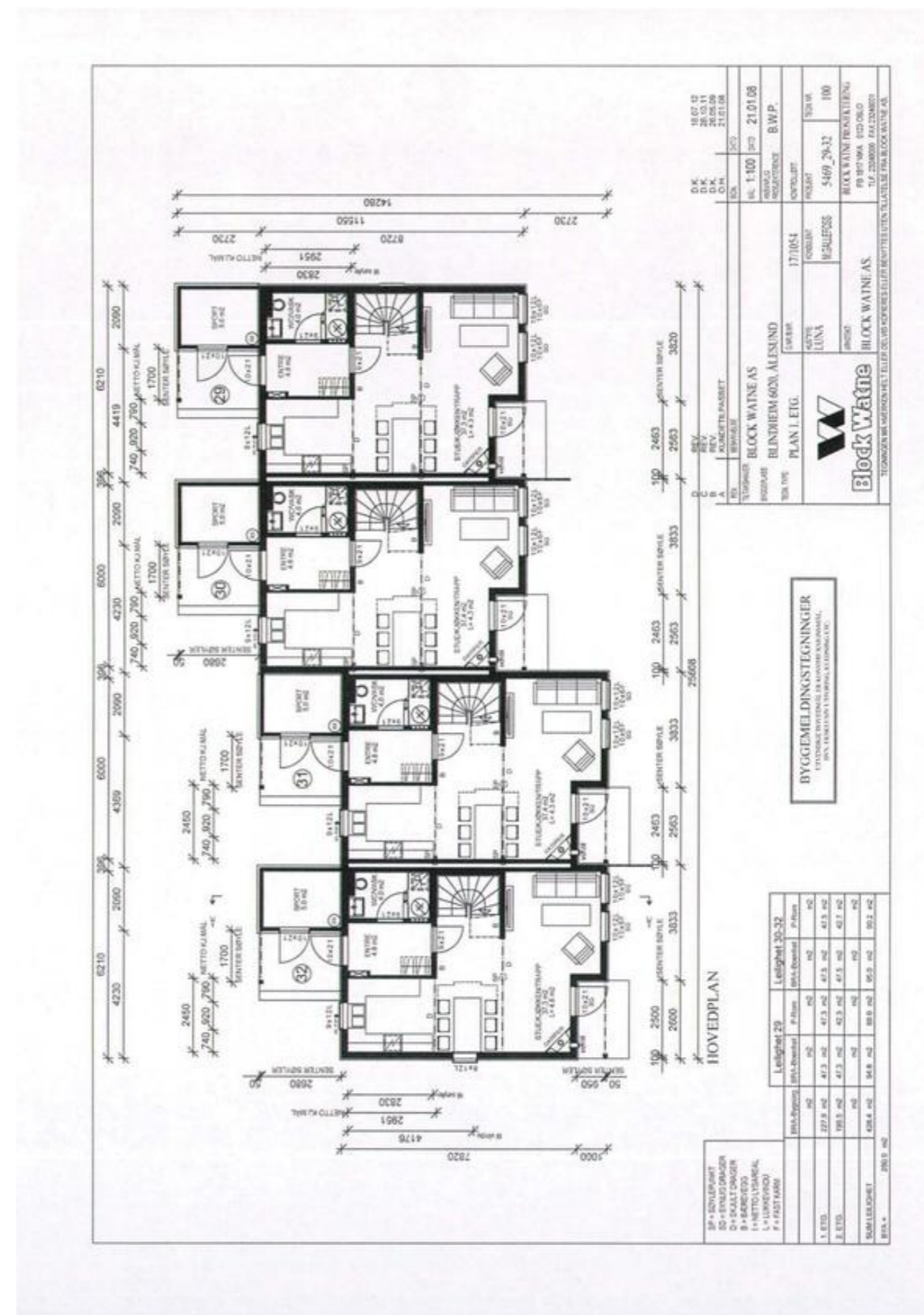
Beregnet vektet levert energi i normert klima

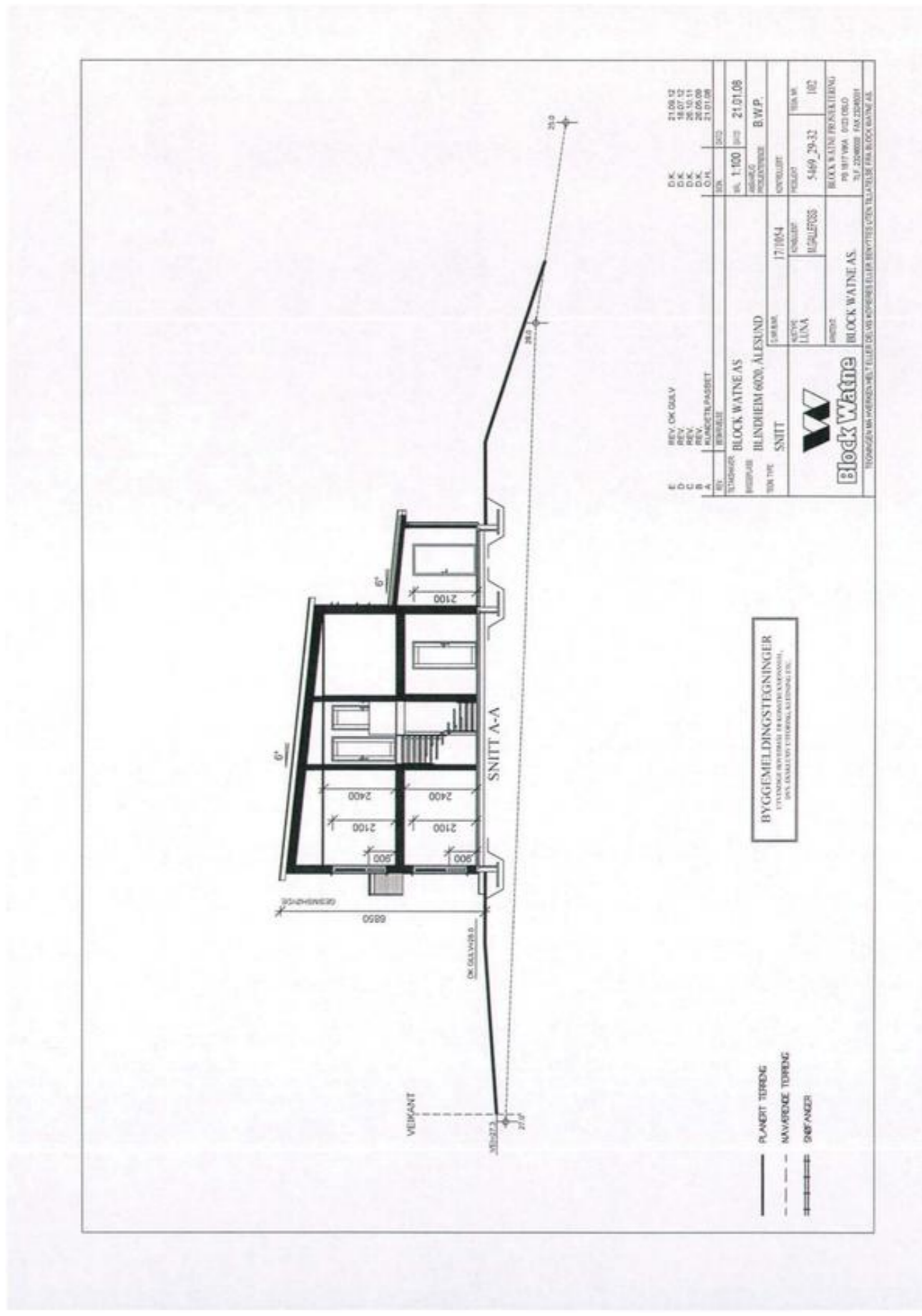
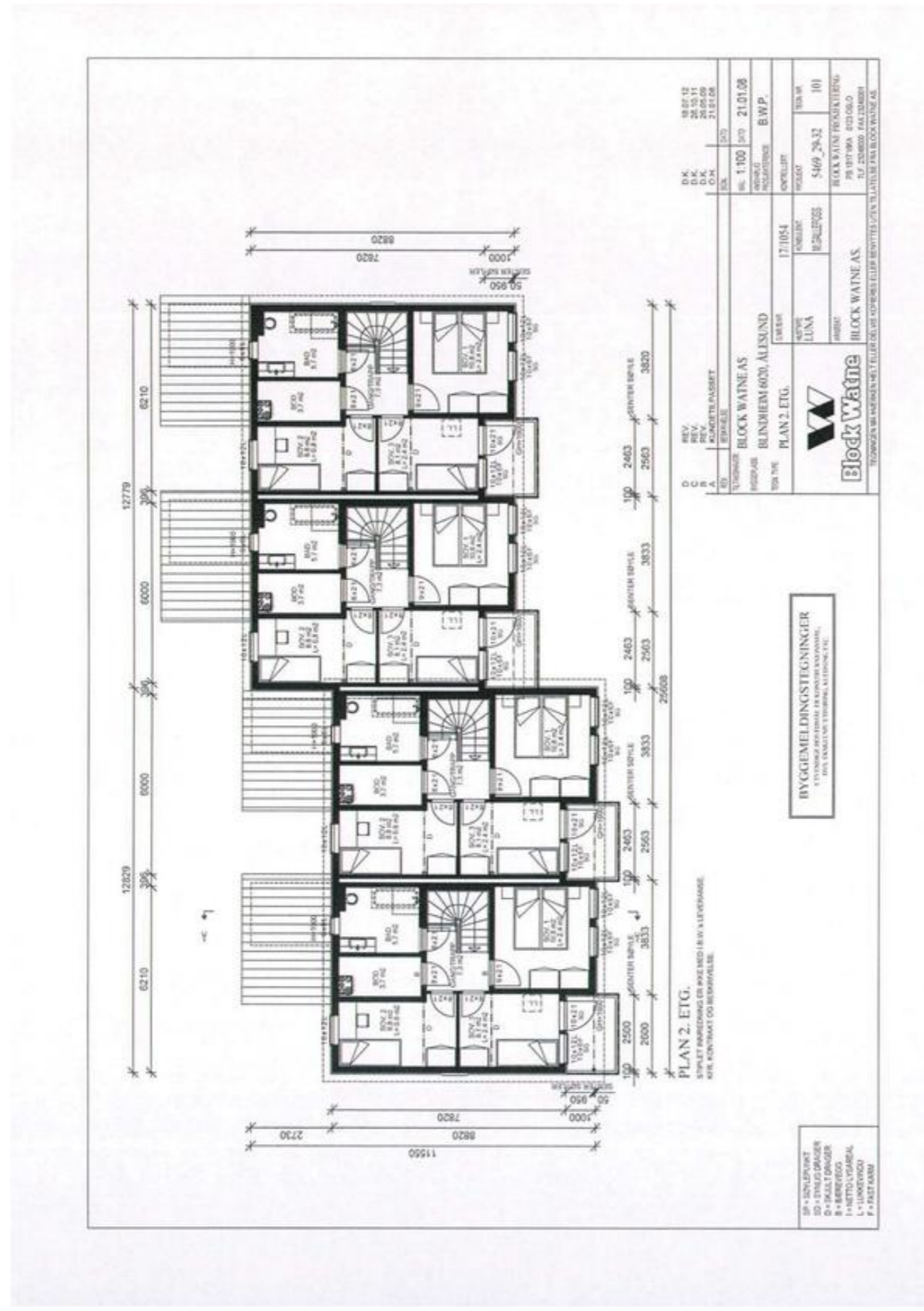
Pr. KVM pr. år  
**128,00 kWh/m²**

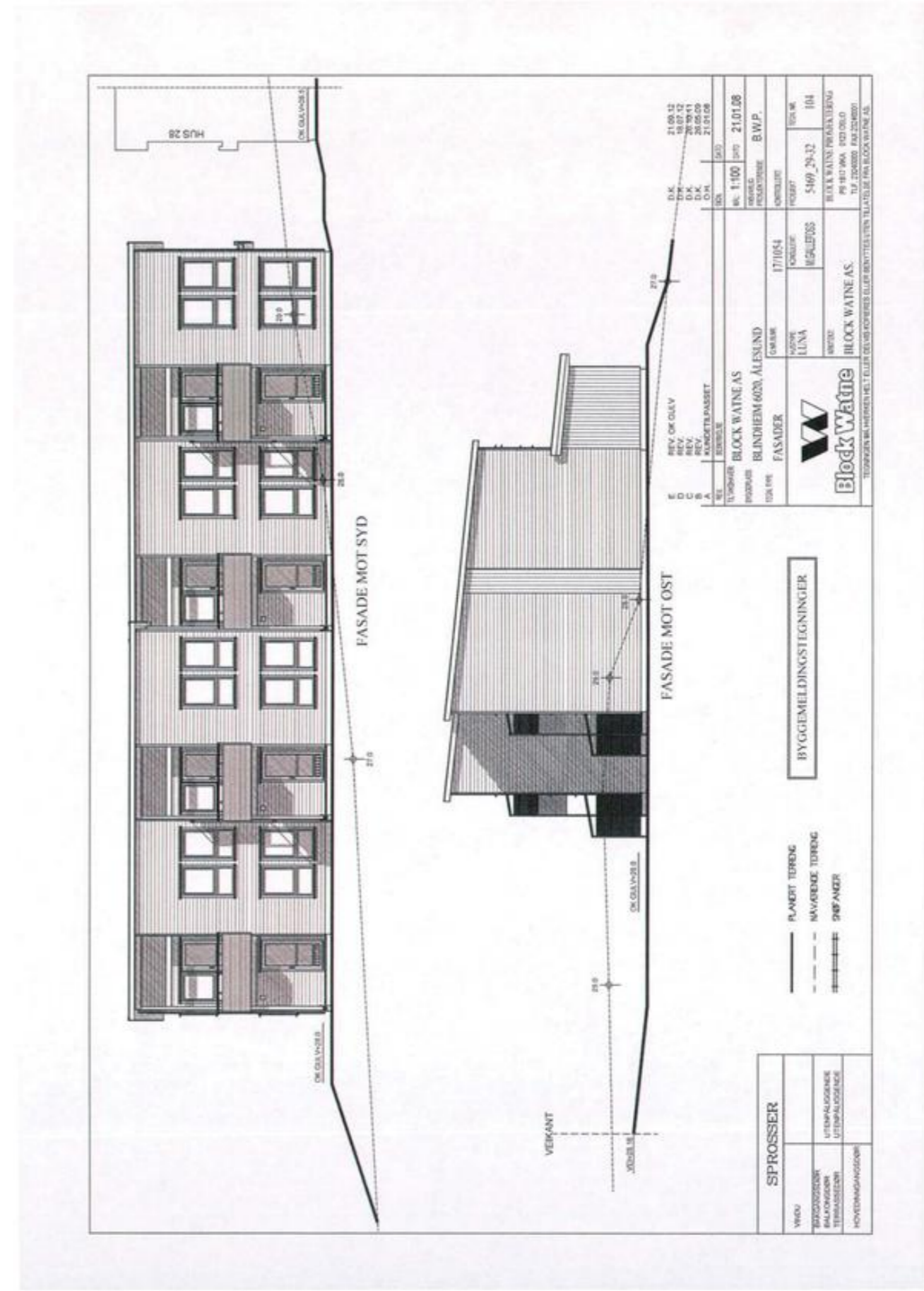
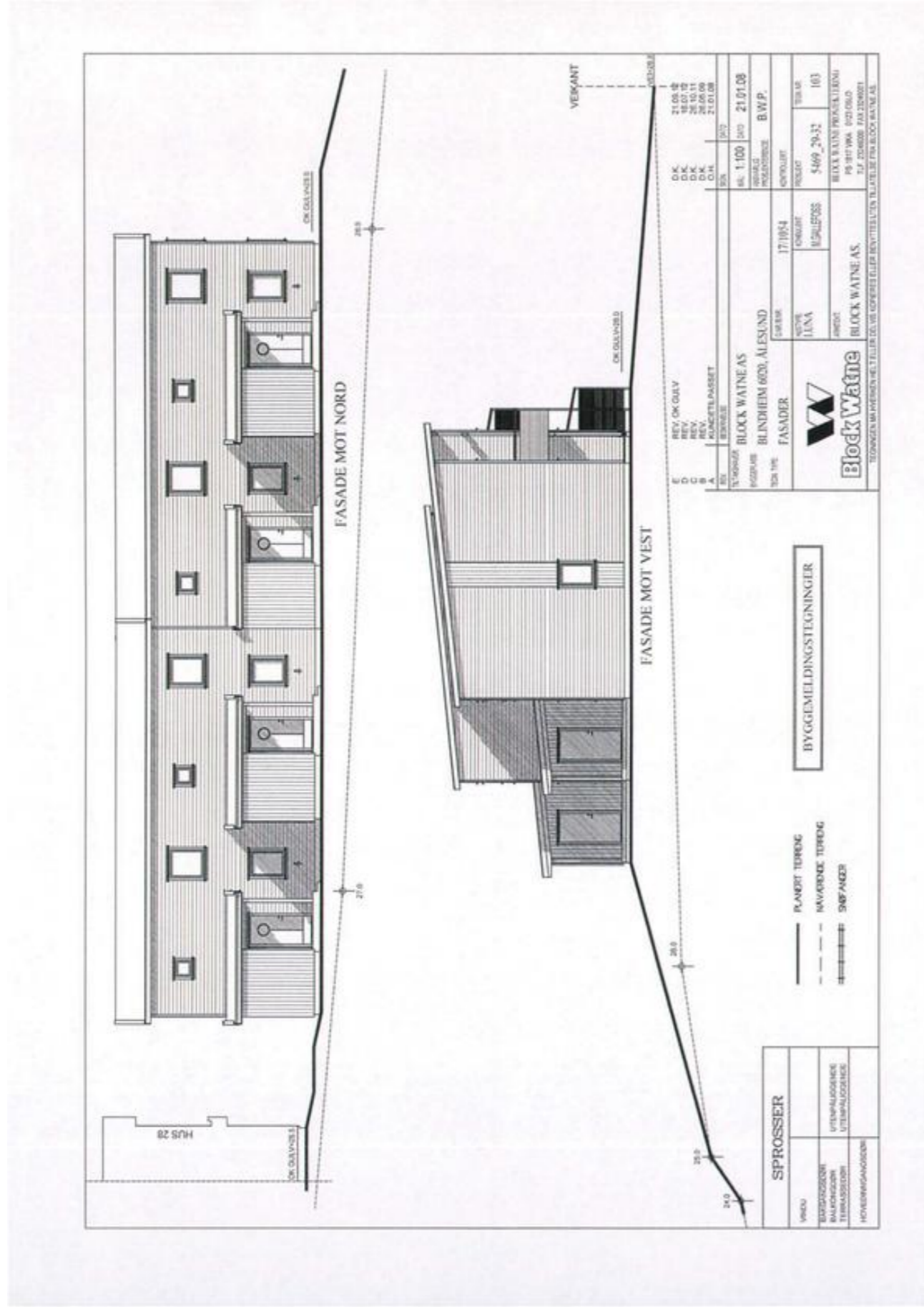
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**123,60 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**11 866 kWh**









Block Watne AS  
Ystenesgata 6b  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**May Therese Foss**  
Tlf 70 16 26 26

Deres ref. Vår ref. Dato:  
MTFO/12/8237-9/GBR - 17/1121 17.10.2014

**GNR. 17 BNR. 1121 SNR. 5-8 - FERDIGATTEST - 4 BOLIGER I REKKE (HUS 29-32) -  
BLOCK WATNE AS - (B4B) - HEIMDAL 48, 50, 52, 54**  
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0804  
Adresse: Gnr. 17 Bnr. 1121 Hus 29-32  
Søknad av: 26.06.2009, revidert 17.08.2012  
Bygningsnummer: 300322707, 300322710, 300322712, 300322716  
Tiltakets art: Nybygg/eneboliger i rekke  
Tiltakshaver: Block Watne AS  
Ansvarlig søker: Block Watne AS  
Byggetillatelse: 28.08.2012, del.sak nr. 792/12  
Igangsettingstillatelse: 28.08.2012  
Midlertidig brukstillatelse: (ikke gitt for snr. 5), 18.06.2014, 20.05.2014, 18.06.2014

Ansvarlig søker har via kontrollklæringer bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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.*

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



Block Watne AS  
Ystenesgata 6 b  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Torill Homberset**  
Tlf 70 16 26 26

Deres ref. Vår ref. Dato:  
THOM/12/8237-1/ 17/1054 19.11.2012

**GNR. 17 BNR. 1054 - 4 BOLIGER I REKKE (HUS 29-32) - BLOCK WATNE AS -  
BLINDHEIM (B4B)**

Vi viser til brev og reviderte fasade- og snitt-tegninger, alle datert 21.09.12.

Bygningsmyndigheten finner å godkjenne nye, korrigerte høyder på hus 29-32 til kote 28,0 m.

Med hilsen

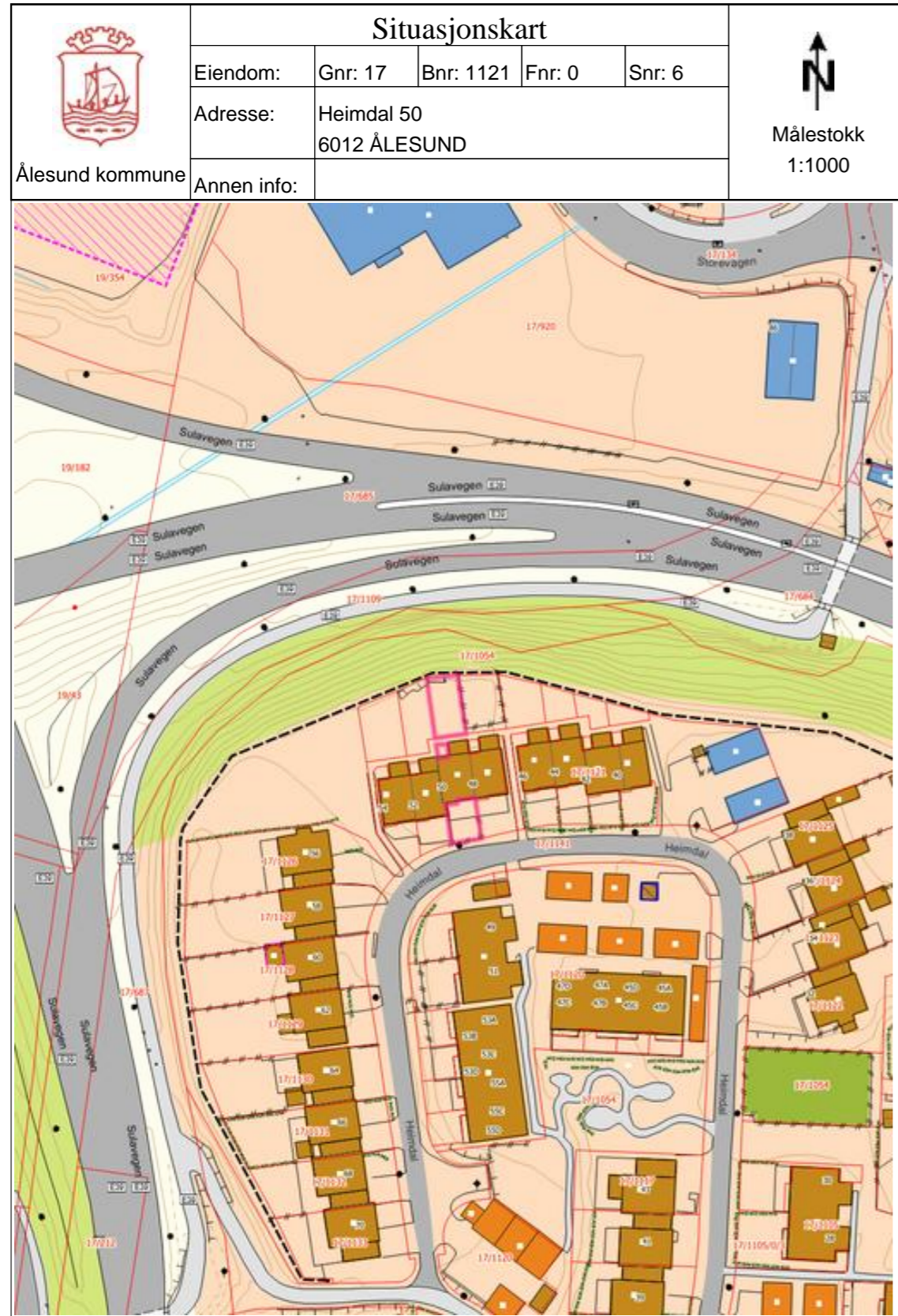
Lars Roger Lundanes  
fagleder

Torill Homberset  
avdelingsingeniør

<b>Vedlegg</b>
Rett tegninger
Rett situasjonskart

















































*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

<b>Postadresse:</b>	Sentralbord	Besøksadresse:			
«Soa_Adr»	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf «Soa_Tlf»	Bankgiro: 6550.05.05200	
«Soa_Postnr»	Faks 70 16 20 01		Faks «Soa_Fax»	Å.K.org.: 942.953.119	
«Soa_Poststed»					
postmottak@alesund.kommune.no					
					www.alesund.kommune.no







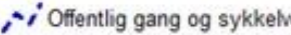

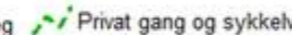
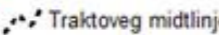



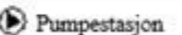

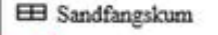
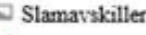
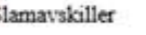

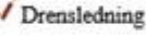
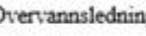
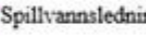
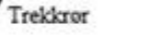
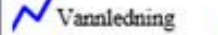


02.03.2026 11:42:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

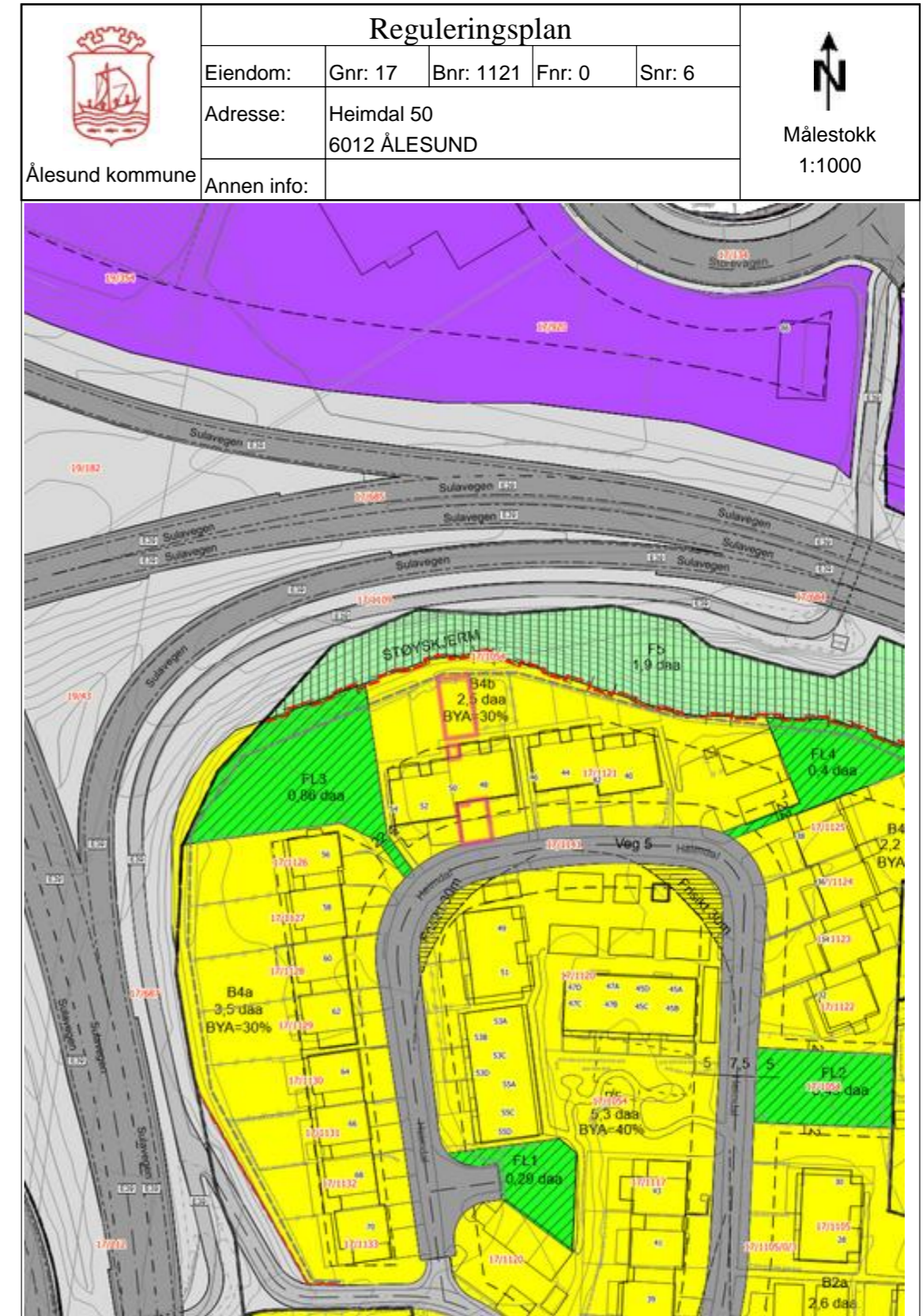
Side 1 av 3

Tegnforklaring		
MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Gatelyst (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Grenselinje nøyaktig måling
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Voll	 Skjerm
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkkant
 Vegdekkkant undergang	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
 Trafikkø	 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg undergang
 Veg	 Parkeringsområde	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant	 Kanal og grøft
 Elv	 Eiendomsteig	 Lekeplass
 Bebygd område	 Skog	 Annet

02.03.2026 11:42:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	Euopa-Riksveg
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg
	Offentlig gang og sykkelveg
	Kommunal gang og sykkelveg
	Privat gang og sykkelveg
	Traktoveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	VAPåskrift (1:1.000)
	Hydrant
	Kum
	Pumpestasjon
	Renseanlegg
	Sandfangskum
	Slamavskiller
	Sluk
	Avløp Felles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Trekrør
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
<p>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.</p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p>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.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Skjerm	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant
Kanal og grøft	Skjerm	Byggetiltak Ca. angivelse
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Byggetiltak Stikningsberegnet
Regulert støyskjerm	RpGrense	RpFormålgrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt	Regulert støyskjerm	Tunnel
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Boligområde
Konsentrert småhusbebyggelse	Industri	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Parkbelte industriområde	Felles lekeareal	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	Euopa-Riksveg
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg
	Offentlig gang og sykkelveg
	Kommunal gang og sykkelveg
	Privat gang og sykkelveg
	Traktoveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	VAPåskrift (1:1.000)
	Hydrant
	Kum
	Pumpestasjon
	Renseanlegg
	Sandfangskum
	Slamavskiller
	Slamavskiller
	Sluk
	Sluk
	AvløpFelles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Trekrør
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
<p><i>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.</i></p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p><i>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.</i></p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
<b>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal
<b>F</b> Forretning	

### TEGNFORKLARING

#### PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

**BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)**

112 Konsentrert småhusbebyggelse

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)**

310 Kjørevei  
319 Annen veigrunn  
320 Gang-/sykkelvei

**SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 6)**

611 Parkbelte i industristøk  
640 Frisiktsone

**FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)**

710 Felles avkjørsel  
750 Felles lekeareal

**LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**

1201 Planens begrensning  
1202 Formålsgrense  
1206 Frisiktlinje i veikryss  
1211 Byggegrense  
1213 Omriss av planlagt bebyggelse  
1215 Bebyggelse som forutsettes fjernet  
1221 Regulert senterlinje  
1227 Regulert støyskjerm

Kartgrunnlag:

Ekvidistanse : 1 m  
Kartmålestokk: 1:1000

---

### BEBYGGELSESPÅN

#### Gnr.17 bnr.1054, del av Blindheim del 4

#### MED TILHØRENDE BESTEMMELSER I VEDLEGG

Kartblad:  
Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK NR.	DATO	SIGN.
Revisjoner: B VEIER, HUSOMRISS MM. A BYGGEGRENSER, OMRISS		18.09.08 05.09.08	J.S. E.S.
Kommunestyrets vedtak: 3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	078/08	13.10.2008	
Offentlig ettersyn fra ..... til .....			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker Offentlig ettersyn fra 15.06.2008 til 26.07.2008			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		09.06.2008	
Planen er utarbeidet av:	SAK NR.	TEGN.NR.	SAKSBEH.
<b>Block Watne</b> PROSJEKTERINGS- AVDELINGEN Pb. 1817 Vika 0123 OSLO Tlf. 23 24 60 00 Saksbehandler: Jan Strebel siv.ark. MNAL	54694	001	J.S.
PLANKARTDATO: 21.01.08			

**TEGNFORKLARING**

**PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL**

**BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)**

112 Konsentrert småhusbebyggelse

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 3)**

310 Kjørevei  
319 Annen veigrunn  
320 Gang-/sykkelvei

**SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 6)**

611 Parkbelte i industristøk  
640 Frisiktsone

**FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)**

710 Felles avkjørsel  
750 Felles lekeareal

**LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**

1201 Planens begrensning  
1202 Formålsgrense  
1206 Frisiktlinje i veikryss  
1211 Byggegrense  
1213 Omriss av planlagt bebyggelse  
1215 Bebyggelse som forutsettes fjernet  
1221 Regulert senterlinje  
1227 Regulert støyskjerm

Kartgrunnlag:

Ekvidistanse : 1 m  
Kartmålestokk: 1:1000

0 10 m 20 m 30 m 40 m

---

**BEBYGGELSESPÅN**  
Gnr.17 bnr.1054, del av Blindheim del 4  
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER I VEDLEGG

Kartblad:  
Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK NR.	DATO	SIGN.
Revisjoner: B VEIER, HUSOMRISS MM. A BYGGEGRENSER, OMRISS		18.09.08 05.09.08	J.S. E.S.
Kommunestyrets vedtak: 3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	078/08	13.10.2008	
Offentlig ettersyn fra ..... til .....			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker Offentlig ettersyn fra 15.06.2008 til 26.07.2008			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		09.06.2008	
Planen er utarbeidet av:	SAK NR.	TEGN.NR.	SAKSBEH.
<b>Block Watne</b> PROSJEKTERINGS- AVDELINGEN Pb. 1817 Vika 0123 OSLO Tlf. 23 24 60 00 Saksbehandler: Jan Strebel siv.ark. MNAL	54694	001	J.S.
PLANKARTDATO: 21.01.08			



## BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN

### Gnr. 17, bnr. 1054, del av Blindheim del 4

Ålesund kommune

Dato: 21.01.2008, rev.18.09.2008

#### Generelt

Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense. Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven gjelder for planområdet. Relevante punkter i reguleringsbestemmelsene for "Blindheim del 4" (plan nr 357) og "Kryssområde Blindheim" (plan nr 454) er tatt med i disse bestemmelser. Nummereringen av delfeltene er ført videre fra de eldre planene over området.

Arealet innenfor planenes begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 1):  
112 Konsentrert småhusbebyggelse      B2a, B4a – b – c, B5, B6a – b
2. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG) (PBL. §25, 1. ledd nr. 3):  
310 Kjøreveg  
319 Annen veggrunn  
320 Gang-/sykkelveg
3. SPESIALOMRÅDER (PBL. §25, 1. ledd nr. 6):  
611 Parkbelte i industristrøk      F5  
640 Frisiktsone i vegkryss
4. FELLESOMRÅDER (PBL. §25, 1. ledd nr. 7):  
710 Felles avkjørsel      V6b  
750 Felles lekeareal      FL1 – FL4

#### Fornminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Kulturvernseksjonen, Møre og Romsdal fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.



#### § 1. Fellesbestemmelser

##### A. Bygningers form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme gruppe får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

##### B. Skolekapasitet

Bebyggelsesplanen bygger på reguleringsplan for Blindheim del 4, stadfestet 5.5.1988, og det er i vurdering av skolekapasitet tatt høyde for utbygging av dette området.

##### C. Situasjonsplan

Sammen med søknad om byggetillatelse kreves det at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

##### D. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Utforming, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av kommunen. Hvor planering medfører forstøtningsmurer, kan høyden bestemmes av kommunen. Av hensyn til snøopplag ved brøyting må gjerder, busker, hekker og lignende ikke plasseres utenfor regulert grense mot offentlig veg.

##### E. Trafo, pumpehus og lignende

Innenfor planområdet kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

##### F. Støyskjerming

Støyskjermene inngår i boligområdet og plasseres i hovedsak som vist på plankartet. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljerte planer for støyskjermene og oppdaterte støyberegninger for tilliggende bebyggelse. Området skal ikke gis brukstillatelse før de planlagte skjermene er oppført.

##### G. Universell utforming

Universell utforming skal så langt det er praktisk mulig legges til grunn for utformingen av boligområdet.

#### § 2. Byggeområder

Omriss av planlagt bebyggelse vist på plankartet er veiledende, og ikke bindende i detalj. Garasje/uthus med bruttoareal maks. 50 m<sup>2</sup> kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo, og med veggliiv i grense mot lekeplass/friareal. Minsteavstand fra tomtegrense mot veg skal være 1,5 m ved innkjøring parallelt med vegen eller vendt fra vegen (1,0 m fra gang-/sykkelveg), og 5,0 m ved innkjøring normalt på vegen. Bod/binge for avfallsbeholdere og stativ for postkasser kan plasseres utenfor byggegrense mot veg, men ikke i frisiktsone. Garasjeplassering skal vises på situasjonsplan ved byggemelding av boligene, selv om bygging ikke skal skje samtidig. Hvis carport/garasje ikke byggemeldes sammen med boligene, skal det reserveres 18 m<sup>2</sup>



pr. bilplass for dette ved beregning av BYA. Unntaket for utspring på inntil 1 m fra bygningskropp, slik det er angitt i Veileder til teknisk forskrift § 4-3, tredje avsnitt, gjelder også ved husplassering i forhold til byggegrenser (ikke mot veg).

#### **112 Boliger, konsentrert småhusbebyggelse, område B2a, B4a – b – c, B5, B6a – b**

I disse områder kan det innenfor de viste byggegrenser oppføres flermannsboliger, kjedehus, rekkehus mv. i inntil 2 etasjer pluss innredet loft. Gesimshøyde skal være maks. 6,5 m og mønehøyde maks. 9,0 m. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde/byggehøyde 8 m, ved flatt tak 7,5 m. Høyder skal i henhold til teknisk forskrift måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt bebygd areal (BYA) = 25 % i område B4c, 30 % i områdene B2a, B4a – b og B6a – b, og 40 % i område B5. Det skal opparbeides min. 1,5 bilplass for hver boenhet i flermannsboliger/leilighetsbygg og 2,0 pr. boenhet i enebolig/tomannsbolig/rekkehus/kjedehus, inkl. plass i evt. garasje/carport. Garasjer/carporter skal ha gesimshøyde på maks. 3,0 m.

### **§ 3. Offentlige trafikkområder:**

#### **310 offentlig veg**

I dette området kan det anlegges kjøreveg med snuplasser. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som grøfter o.l.

#### **320 gang-/sykkelveg**

I disse områdene kan det anlegges gang-/sykkelveg eller fortau. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som grøfter o.l.

### **§4. Spesialområder:**

#### **Parkbelte i industristrøk, område F5**

Området skal være en buffersone mellom boligområdet og veganlegget på nordsiden. I parkbeltet tillates oppført bygninger som trafokiosker, pumpestasjoner og andre mindre bygninger for tekniske anlegg. Bygninger i parkbeltet skal ha en utforming som ikke er skjemmende i terrenget mht. størrelse og utforming, og med en materialbruk som hører naturlig til i området.

#### **640 Frisiktsone**

Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks. 0,3 m stammediameter. Høyde måles fra vegplanum.

### **§ 5. Fellesarealer**

Disse er felles for boligene som angis for hvert område, og skal eies som ideelle andeler som følger boligene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelhaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger.

#### **710 Felles avkjørsel, område V6b**

Området er felles avkjørsel for boligene i B6a, B6b og eiendommen 17/42. Overgangssone mot nabo på sydsiden inngår i arealet. Nødvendig opparbeidelse av grunnen inkl. grusing skal besørges av utbygger, og være ferdigstilt før boligene tas i bruk.



#### **750 Felles lekearealer, område FL1 og FL2**

Områdene er felles for boligene i planområdet, som pr. d.d. utgjøres av eiendommen gnr. 17, bnr. 1054. Eiendomsrett, bruksrett og tilhørende forpliktelser skal følge denne eiendommen og framtidige parseller av denne. Opparbeidelse og utstyr skal bestemmes i en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før de første boligene tas i bruk, med mindre årstid og værforhold er til hinder for det. I så fall skal opparbeidelsen ferdigstilles så tidlig det er mulig påfølgende vår. Hjemmelhavere på tilgrensende tomter har rett til å benytte deler av arealet ved vedlikehold av bygningene, inkl. nødvendig bruk av stillaser. Det skal sikres en trafiksikker overgang mellom lekeareal og trafikkareal.

#### **750 Felles lekearealer, område FL3 og FL4**

Disse områdene er felles friområder. De skal eies som ideelle andeler som følger boligene på eiendommen gnr. 17, bnr. 1054 og framtidige parseller av denne. Opparbeidelse, skjøtsel og vedlikehold avgjøres av hjemmelhaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger. Det tillates oppført bygninger som er nødvendig eller ønskelig for området bruk som friområde, og trafokiosker, pumpestasjoner og andre mindre bygninger for tekniske anlegg. Bygninger i områdene skal ha en utforming som ikke er skjemmende i terrenget mht. størrelse og utforming, og med en materialbruk som hører naturlig til i et friområde.

### **§7. Rekkefølgebestemmelser**

#### **Lekeplasser FL1 og FL2**

Opparbeidelsen skal være ferdigstilt før de første boligene tas i bruk, med mindre årstid og værforhold er til hinder for det. I så fall skal opparbeidelsen ferdigstilles så tidlig det er mulig påfølgende vår.

#### **Støyskjerming**

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljerte planer for støyskjermene og oppdaterte støyberegninger for tilliggende bebyggelse. Området skal ikke gis brukstillatelse før de planlagte skjermene er oppført.

#### **Tilførselsveg, Veg 1**

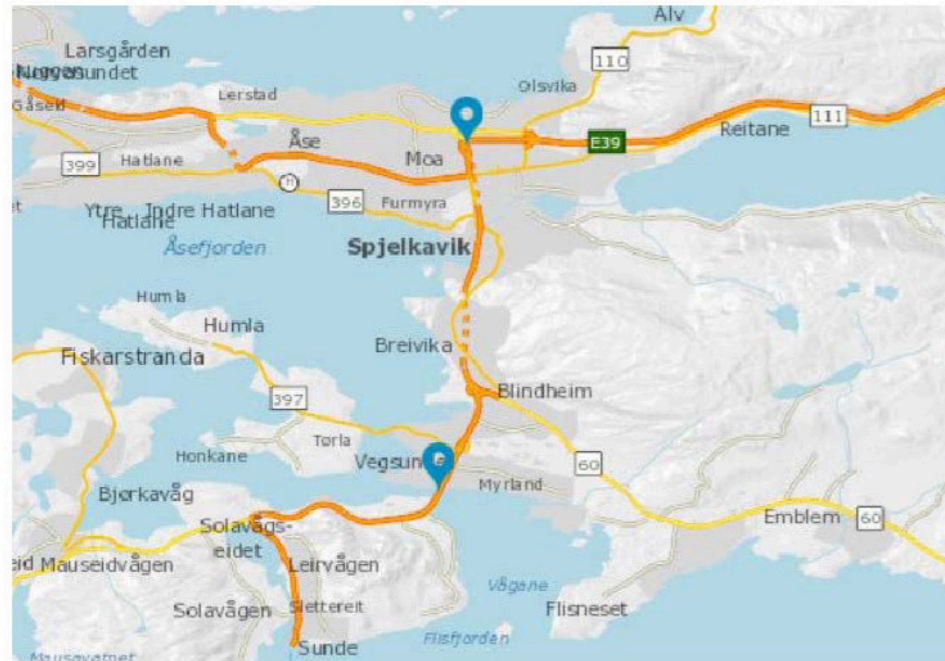
Før brukstillatelse blir gitt skal Veg 1 fra broen over RV60 i øst være opparbeidet.

#### **Gangvegforbindelse**

Det skal ivaretas en gangvegforbindelse øst-vest gjennom området i anleggsperioden.



## Varsel om oppstart av kommunedelplan og offentlig ettersyn av planprogram for E39 Vegsund – Breivika.



Statens vegvesen har i samarbeid med Ålesund kommune startet arbeidet med å utarbeide en kommunedelplan for E39 på strekningen Vegsund – Breivika.

Formål med planarbeidet er å løse de viktigste behovene for fremkommelighet, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk samt gang- og sykkeltrafikk på strekningen.

Varsel om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram legges med dette ut til offentlig ettersyn, og kan lastes ned på kommunens hjemmeside og Statens vegvesens nettside:

<http://www.vegvesen.no/Europaveg/e39vegsundbreivika>

Det vil bli arrangert åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram 31. oktober kl.18.00 – kl.20.00 i Ålesund biblioteks filial på Moa helsehus.

Det vil også bli avholdt en åpen kontordag 2. november mellom kl.10-15 hos Statens vegvesen i Olsvika. Adresse: Vestre Olsvikveg 13.

Innspill til planprogram sendes skriftlige innen 22. november pr e-post til [firmapost-midt@vegvesen.no](mailto:firmapost-midt@vegvesen.no) eller pr. brev til Statens vegvesen Region midt, Postboks 2525, 6404 Molde.

Husk å merk brevet med: E39 Vegsund – Breivika.

Eventuelle spørsmål kan rettes til planprosjektleder Joran Mentzoni Eilertsen, tlf. 22 07 30 00, e-post [joreil@vegvesen.no](mailto:joreil@vegvesen.no); eller planlegger Tom Rian i Ålesund kommune, tlf. 70 16 20 00, e-post [tom.rian@alesund.kommune.no](mailto:tom.rian@alesund.kommune.no)

**Høringsfrist:** 22. november 2017.

**Ansvarlig for høringen:** Virksomhet for plan og bygning



PLANPROGRAM

Høringsutgave



## Prosjekt: E39 Vegsund - Breivika

Kommune: Ålesund kommune

Region midt  
Ålesund kontorsted  
1.oktober 2017

## Innhold

Innhold.....	1
1 INNLEDNING .....	2
2 HVA ER ET PLANPROGRAM .....	3
3 BESKRIVELSE AV PROSJEKTET .....	4
3.1 Planområdet .....	4
3.2 Bakgrunn for planarbeidet.....	5
3.3 Dagens utfordringer .....	9
3.4 Målsetting for planarbeidet .....	10
3.5 Valg av vegstandard .....	12
3.6 Dagens trafikkmønster .....	13
4 RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET .....	15
4.1 Planstatus for området .....	15
4.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.....	21
4.3 Andre rammer og føringer .....	22
5 ALTERNATIV .....	24
5.1 0-alternativet .....	24
5.2 Alternativer som foreslås utredet .....	25
5.3 Forkastede alternativ .....	28
6 UTREDNINGSTEMA OG PROBLEMSTILLINGER .....	31
6.1 Tema som skal utredes i planbeskrivelsen .....	31
6.2 Samfunnsøkonomisk analyse .....	33
6.3.1 Prissatte konsekvenser .....	33
6.3.2 Ikke-prissatte konsekvenser .....	34
6.4 Risiko og sårbarhetsanalyse .....	39
6.5 Anleggsperioden .....	40
7 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING .....	40
7.1 Fremdrift .....	40
7.2 Planprosess .....	40
7.3 Medvirkning .....	41

## 1 INNLEDNING

Statens vegvesen har startet arbeidet med å utarbeide en kommunedelplan for E39 på strekningen Vegsund – Breivika. Formålet med planarbeidet er å løse de viktigste behovene for fremkommelighet, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk samt gang- og sykkeltrafikk.

Kommunedelplanen vil bli utarbeidet av Statens vegvesen i samarbeid med Ålesund kommune, i samsvar med § 3–7 i Plan- og bygningsloven. Statens vegvesen er tiltakshaver og kommunen er ansvarlig planmyndighet. Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Det foreslås utredet to hovedalternativer som skal konsekvensutredes. Gjennom arbeidet med planprogram er det i tillegg vurdert to andre alternativer som det ikke er ønskelig å utrede nærmere. Det er i planprogrammet begrunnet hvorfor disse er forkastet.

Forslag til planprogram legges med dette ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Høringsperioden skal være minst 6 uker. Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram blir lagt ut på:

Statens vegvesens nettside:

<http://www.vegvesen.no/Europaveg/e39vegsundbreivika>

Ålesund kommunes nettside:

[www.alesund.kommune.no](http://www.alesund.kommune.no)

Oppstart av planarbeid blir varslet i Sunnmørsposten og Nytt i Uka. Det vil bli arrangert kontordag og åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram. Tid og sted blir annonsert i aviser og på Ålesund kommunes hjemmeside.

**Innspill til planprogrammet skal sendes til:**

Statens vegvesen region midt, Postboks 2525, 6404 Molde

Eller på e-post til [firmapost-midt@vegvesen.no](mailto:firmapost-midt@vegvesen.no)

Husk å merk brevet med: E39 Vegsund – Breivika

Kontaktpersoner:

Ålesund kommune	Tom Rian	70162618	<a href="mailto:tom.rian@alesund.kommune.no">tom.rian@alesund.kommune.no</a>
Statens vegvesen	Jøran Mentzoni Eilertsen	95904295	<a href="mailto:joreil@vegvesen.no">joreil@vegvesen.no</a>

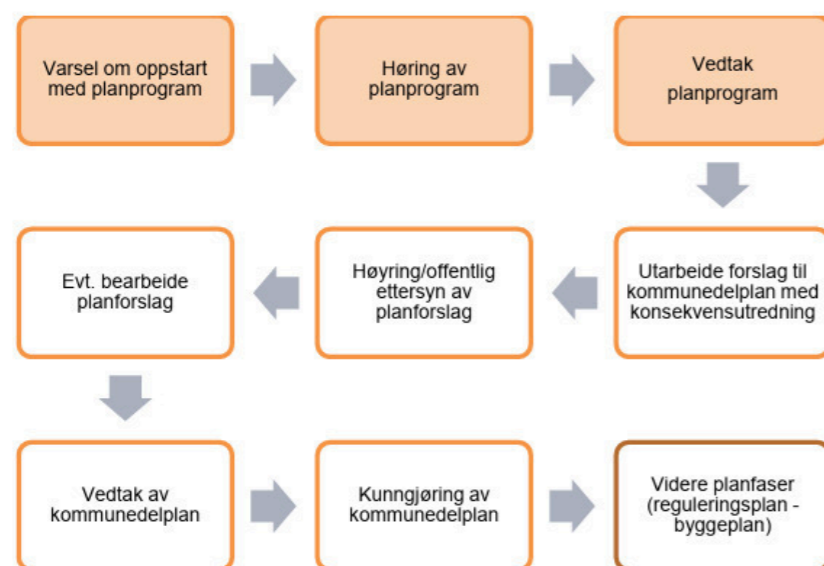
## 2 HVA ER ET PLANPROGRAM

Et planprogram er egentlig en plan for prosessen og planleggingen.

Planprogrammet utgjør første steg i arbeidet med kommunedelplan for E39 Vegsund – Breivika.

Planprogrammet skal klargjøre formålet med planarbeidet og avklare rammer og premisser for den videre prosessen. I dette høringsutkastet til planprogram foreslås det hvilke tema og problemstillinger som bør løses i planarbeidet, opplegg for informasjon og medvirkning, og hvilke utredninger som anses nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram. Regionale og statlige myndigheter skal så langt det er mulig ta stilling til om planforslag bør fremmes, hva som i tilfelle bør utredes og hvilke avbøtende tiltak som bør vurderes (jf. lovkommentaren til §4.1 i plan - og bygningsloven).



Figur 2.1.1 viser en illustrasjon av planprosess i kommunedelplan.

## 3 BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

### 3.1 Planområdet

Planområdet omfatter sentrale deler av indre Ålesund kommune og strekker seg gjennom deler av de to bydelene Indre Borgund og Spjelkavik. Breivika og Moa bærer preg av næring-, kontor- og handelsvirksomheter, og landets tredje største kjøpesenter i omsetning, Amfi-Moa, er etablert her. På Blindheim og Myrland er det også etablert noe næringsvirksomhet. For øvrig består store deler av planområdet av varierte sammensatte boligområder med tiliggende offentlige funksjoner. Det har vært stor vekst de siste årene innen både bolig og handel, og det forventes en videre sterk vekst her de neste årene.

Europavegene E136 og E39 møtes nord i planområdet. På Blindheim møtes fergetrafikken fra fylkesveg 60 (Magerholm – Aursneset). 2,5km sør for planområdet møtes fergetrafikken fra E39 (Solavågen – Festøya) og fylkesveg 657 (Sulesund – Hareid). Dette skaper mye trafikk gjennom planområdet.

Kommunedelplanen avsluttes i sør på Vegsundbrua i kommunegrensen mellom Ålesund og Sula. Uavhengig av alternative trasévalg vil en fremtidig 4-felts veg måtte krysse broen på samme plass her.

Det vil i planarbeidet bli vurdert to ulike alternative traseer for fremtidig E39 mellom Breivika og Vegsund, en vegstrekning på om lag fem kilometer. I tillegg 4 felt langs dagens trase, skal det vurderes en alternativ tunneltrasé i 4 felt fra Blindheim til Breivika, med en mulighet for i fremtiden å tilknytte seg direkte til/fra Brusdalen.



Figur 3.1.1 viser planområdet for komunedelplanen med de to alternativer som skal utredes i planarbeidet.

### 3.2 Bakgrunn for planarbeidet

Ferjefri E39 startet i 2010 som et utredningsprosjekt. Målet var å undersøke potensialet for en ferjefri E39 mellom Kristiansand og Trondheim for næringsliv og tilhørende bo- og arbeidsregioner. Prosjektet har også sett på teknologiske løsninger for fjordkryssinger, og vurdert hvordan tekniske anlegg for fjordkryssingene kan brukes for å utvinne kraft fra strøm, bølger og vind. Et delprosjekt har videre vært å vurdere hvilken type gjennomføringsstrategi og kontraktsformer som er best egnet for et prosjekt av et så stort omfang.

I Nasjonal transportplan for 2014–2023 vedtok regjeringen ambisjoner om realisering av ferjefri E39 i løpet av 20 år. Ferjefri E39 gikk derfor over fra et mulighetsstudie til å være Statens vegvesens prosjekt for å samle forskning og utvikling, samt bidra med ny kunnskap inn i byggeprosjekt langs E39.

Planlegging og bygging av prosjektene langs E39 blir styrt av regionene. Kommedelplan med konsekvensutredning for E39 Vegsund - Breivika er et av disse prosjektene.

Les mer om ovennevnte på: <http://www.vegvesen.no/Vegprosjekter/ferjefriE39>

### KVU E39 Skei - Ålesund og E39 Ålesund - Bergsøya

Regjeringen vedtok i 2014 KVU for E39 Skei - Ålesund og E39 Ålesund - Bergsøya.

Sør for Ålesund har regjeringen besluttet at Hafast, det vil si vegsamband Hareid - Sula, skal legges til grunn for framtidig trasé for E39. I første omgang skal det arbeides videre med økt ferjefrekvens over Storfjorden (ferjesambandet Festøy - Solevåg). Prioritering av tiltak på strekningen blir nærmere vurdert i arbeidet med Nasjonal transportplan 2018–2027.

Nord(øst) for Ålesund har alle konsept den samme løsningen fra Breivika til Digerneset. På strekningen Moa - Digernesskiftet ved Skodje vil trafikkvekst føre til behov for firefelts veg. Utvidelse med to kjørefelt på denne strekningen inngår derfor i alle konseptene.

For strekningen gjennom Ålesund skal E39 følge samme hovedtrasé som i dag. For øvrig tar de strekningsvise KVU'ene for Skei - Ålesund og Ålesund - Bergsøya i liten grad stilling til utfordringene i de tettbygde strøkene.

### KVU for transportsystemet i Ålesund

Samferdselsdepartementet besluttet i 2016 at et nedskalert konsept 4 skulle legges til grunn for videre planlegging av arbeidet med transportsystemet i Ålesund.

«Konseptet som skal planlegges videre tilsvarende tiltakene i den lokalt vedtatte bypakka, som igjen bygger på KVUens K4, men hvor bl.a. en del tiltak på gang- og sykkelveg utgår.»

I konsept 4 er ny Blindheimstunnel medtatt med begrunnelse for at trafikkmengden er så høy på strekningen at tunnelforskriften vil utløse krav om å bygge en toløps tunnel på strekningen. Videre er det beskrevet i KVU at en i forbindelse med planlegging av nytt tunnellop må vurdere tiltak på hele vegstrekningen mellom E39/fv. 60 på Blindheim og krysset E39/E136 i Breivika.



Figur 3.2.1 gir oversikt over konsept K4.

### Nasjonal transportplan

Nasjonal transportplan (NTP) presenterer hovedtrekkene i Regjeringens transportpolitikk og er den viktigste overordnede planen for utvikling av transportsystemet. NTP revideres hvert fjerde år og i juni 2017 vedtok stortinget en ny NTP som går fra 2018 – 2029.

#### Nasjonal transportplan 2014–2023

I Stortingets tidligere vedtatte NTP, som beskrev tiltak fra 2014–2023, ble nytt løp i Blindheimstunnelen prioritert som del av siste seksårsperioden, dvs. fra 2018–2023. Prosjektet het den gang E39 Blindheimstunnelen og følgende tekst beskrev prosjektet:

«Pga. tunnelsikkerhetsforskriftens bestemmelser om tunneler med høy trafikk, prioriteres det statlige midler til å bygge ekstra tunneløp i Blindheimstunnelen på E39 i Møre og Romsdal. Det er foreløpig lagt til grunn at utbyggingen av Blindheimstunnelen delfinansieres med bompenger i forbindelse med en bypakke for Ålesund.»

#### Nasjonal transportplan 2018–2029 vedtatt juni 2017 i Stortinget

Nasjonal transportplan 2018–2029 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede og langsiktige målet i transportpolitikken, som er:

«Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet».

Samfunnsøkonomisk lønnsomhet, samt samfunnsikkerhet og sammenhengende utbygging har vært avgjørende for investeringsporteføljene.

I Møre og Romsdal anbefales firefelts motorveg med 100km/t mellom de største boområdene, og tofelts med 80 km/t i de nordligste områdene. Det står lite om hvilken fartsgrense som anbefales innenfor de største boområdene.

NTP beskriver følgende om klimavirkning:

«En utbedret og ferjefri E39 vil gi høyere trafikk enn i dag, men bedre vegstandard vil samtidig gi mindre energibruk for hvert kjøretøy. Bruk av fly kan bli redusert og ferjer fjernes. Stortinget har bedt om at det raskt innføres ferjer med ny teknologi, slik at utslippene fra ferjene uansett vil gå ned. I sum over 40 år regner vi med i underkant av 10 prosent økning av utslipp av CO<sub>2</sub>, sammenlignet med om ingenting gjøres med E39. Det er da ikke tatt hensyn til eventuell tilsvarende rask innføring av kjøretøy med lave utslipp. Gjennom trasévalg og god utforming av veganlegg og konstruksjoner vil vi søke å redusere konflikter knyttet til landskapsinngrep. Den økte trafikken på E39 inn mot byene gir en målkonflikt, som må løses i byene gjennom for eksempel bymiljøavtaler.»

#### Vegsund – Breivika

I NTP 2018 – 2029 blir begrepet Vegsund – Breivika benyttet. Det er beregnet 2,8 milliarder kr til gjennomføring av tiltaket, der 1 milliard er statlige bevilgninger og 1,8 milliarder er brukerfinansierte midler. Det står videre at det må gjøres ytterligere vurderinger av løsning, og trafikkveksten på strekningen tilsier nye tunneløp innen kort tid.

#### Prinsipper for bypakker i mindre byområder

NTP omtaler i eget kapittel hvordan bypakker i mindre byområder skal vurderes. Ålesund blir regnet som «et mindre byområde», og kommer ikke inn under ordning som gjelder for de ni største byområdene i landet. Dette innebærer at Ålesund foreløpig ikke kommer inn under bymiljøavtalene, byvekstavtalene og belønningsordningene som er avgrenset til de ni største byområdene. Regjeringen vil derfor rette størst oppmerksomhet mot nullvekstmålet mot de største byene i landet. «Regjeringen legger ikke nå opp til å utvide disse ordningene og nullvekstmålet til å gjelde flere byområder». Det står videre i NTP at Regjeringen likevel er positiv til initiativer fra lokale myndigheter på bypakker som planlegges ut fra et nullvekstmål for personbiltrafikk i mindre byområder. «...og mener det kan bidra til en miljøvennlig og fremtidsrettet utvikling av transportsystemet i mindre byområder».

NTP beskriver også følgende krav: «For at bompengeneinnkreving skal kunne vurderes i mindre byområder må bypakken inneholde tiltak som øker fremkommeligheten og/eller trafiksikkerheten i vegnettet.»

### 3.3 Dagens utfordringer

Regjeringen har mål om å korte ned reisetiden mellom Bergen og Trondheim, og redusere avstandskostnadene langs E39. Vegsund – Breivika ansees i rushtiden som en av de største flaskehals på strekningen, der både bilister, kollektiv- og næringstrafikk står i samme kø.

Trafikkmengden på strekningen har vært sterkt økende de siste 10 årene, og alle prognoser peker i retning av videre økt byutviklingen og fortetting i indre Ålesund. Ålesund kommune har likevel gjennom sin kommuneplan vedtatt en fortettingsstrategi, der målet er at hoveddelen av bolig- og arbeidsplassvekst skal komme i fortettingssonene rundt knutepunktene og kollektivaksen bysentrum – Moa. Målet med dette er å bidra til mindre vekst i biltrafikken, og legge til rette for at veksten i persontransporten kan skje med sykkel, gange og kollektivtrafikk. Det vil likevel skje boligbygging utenfor fortettingssonene, det er for eksempel mye ledig areal til bolig på Flisnes, Emblem og Blindheim i tillegg til nye boligområder på Sula som vil bidra til økt trafikk på strekningen. Blindheimstunnelen har i dag 21.000kjt i årlig døgntrafikk (ÅDT) i tillegg er det 7.000kjt i Blindheimsbreivika som passerer samme snittet. Totalt 28.000 kjøretøy i døgnet.

Strekningen er ulykkesutsatt og det er daglige forsinkelser og fremkommelighetsproblemer som har stor sårbarhet i forhold til små uhell som gir lange køer og ringvirkninger langt utenfor planområdet.

Lokalvegene Blindheimsbreivika og Spjelkavikvegen benyttes som avlastningsveg for Blindheimstunnelen i rushtiden og medfører unødvendig gjennomgangstrafikk gjennom boligområdene. Lokalvegen over tunnelen er videre en viktige kollektivtrase og hovedsykkelvegnettet for Ålesund ligger her.

Kollektivknutepunktet på Moa er den terminalen i Møre og Romsdals med flest avganger og ankomster – med om lag 585 avganger i døgnet og 56 i makstimen. I dag står bussene i samme kø som bilene. I tillegg til bedre kapasitet på europavegen, er det et sterkt økende behov for å få en bedre trafikkavvikling for kollektivtrafikken i knutepunktet på Moa.

Gang- og sykkelvegnettet langs E39 bærer preg av stykkevis og usammenhengende nettverk med en kombinasjon av mange ulike sykkelløsninger. Sykkelvegnettet er ikke skiltet innenfor planområdet, noe som for øvrig gjelder hele Ålesund kommune.

Dagens E39 har ikke tilfredsstillende utforming i henhold til gjeldende vegnormaler på strekninga Vegsund – Breivika. Vegnormalen tilsier 4-felts veg når trafikkmengden er større enn 12.000kjt i årligdøgntrafikk. Videre sier Tunnelsikkerhetsforskriften at dersom det ikke blir gjort tiltak som medfører at trafikkmengden blir lavere enn 10.000 kjt i hvert kjørefelt i døgnet for eksisterende vegsystemer, skal det innen 2019 være en plan for to løp for Blindheimstunnelen.

E39 går gjennom tettbygd strøk med de miljølempen det medføre særlig mht støy- og luftforurensing.

### 3.4 Målsetting for planarbeidet

#### Hovedmål

Kommunedelplanen for E39 Vegsund – Breivika skal på strekningen løse de viktigste behov for fremkommelighet, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk samt gang- og sykkeltrafikk.

#### Delmål

##### Fremkommelighet

- Reisetid mellom Vegsund–Breivika skal være maks 4 minutter.
- Mindre kjørekostander og redusert kjøretid for gods- og varetransport til/fra viktige logistikk-knutepunkt.
- Pålitelig og tilgjengelig E39 med driftssikker veg uten stengninger og forsinkelser.

##### Trafiksikkerhet

- Trafikksikker hovedveg med reduksjon av antall ulykker.
- Gode og fotutsigbare krysningspunkt for myke trafikanter.

##### Kollektivtrafikk

- Legge til rette for økt fremkommelighet og prioritering av kollektivtrafikk på strekningen.

##### Gang- og sykkel

- Sammenhengende tovegs sykkelveg med fortau adskilt fra kjørebane langs strekningen.
- Færrest mulig avkjørsler langs gang- og sykkelvegen.
- Skilting av sykkelvegnettet.

Mål i konseptvalgutredningene(KVU) for strekningen E39 Vegsund - Breivika
Mål om kortere reisetid mellom Bergen og Trondheim og reduserte avstandskostnader langs E39. Reisetid mellom Vegsund-Breivika bør være maks 4 minutter.
Bedre framkommelighet på E39 og mindre kjøreknaster for transportsektoren.
Pålitelig og tilgjengelig E39 med driftssikker veg uten stengninger og forsinkelser.
Regional utvikling, felles bo- og arbeidsregioner. Bedre samhandling innenfor arbeidsmarkedet, bostedsområde, næring, kultur og skole.

Mål i konseptvalgutredningen(KVU) for Transportsystemet i Ålesund
Mer enn halvparten av alle reiser skal i 2045 foregå med miljøvennlige transportformer. Det innebærer 15% kollektiv, 8% sykling og 30% øvrig (gange, bilpassasjer).
Mulighet for sikker sykling på sammenhengende sykkelvegnett i fart opp til 25-30 km/t på strekninga Hessa-Magerholm.
Reisetid for kollektiv inkludert ventetid skal reduseres med 20 % på viktige ruter, på strekninga Hessa-Magerholm.
Gjennomsnittlig kjøretid for gods- og varetransport til/fra viktige logistikk-knutepunkt på hovedvegnettet skal reduseres med 20 %.
Personbiltrafikken skal ikke få redusert framkommelighet på vegene i Ålesund.

#### Målkonflikt

Det er en målkonflikt mellom de ulike målene i KVU for transportsystemet i Ålesund, samt mellom KVU for transportsystemet i Ålesund og KVU for E39. For KVU for transportsystemet i Ålesund er det langsiktige målet at halvparten av alle reiser skal foregå med miljøvennlige transportformer med bl.a. 15% kollektivandel og 8% syklende på den ene siden, samtidig som personbiltrafikken ikke skal få redusert framkommelighet på vegene i Ålesund. Stort sett alle erfaringer og forskningsutredninger innenfor dette området tilsier at det ikke er mulig å nå begge disse overordnede målene. Løses alle hindringer for biltrafikken er det ingen transportformer som pr dags dato kan konkurrere med bilen som transportmiddel.

I Samfunnsdelen til kommuneplanen for Ålesund kommune er målet om å øke miljøvennlige transportformer i kommunen til 15% for kollektiv og 8% for sykkel ytterligere forankret.

Prosjektet E39 Vegsund - Breivika har som et av fire hovedmål å prioritere framkommelighet for kollektivtrafikk på strekningen. Det er også et hovedmål i prosjektet å prioritere framkommeligheten for bil- og godstrafikk på strekningen. Slik Statens vegvesen ser det, vil det være mulig å øke framkommeligheten for både bil-, kollektiv- samt gang- og sykkeltrafikk på strekningen gjennom alternativene som foreslås. En satsing på mer miljøvennlige transportformer i Ålesund krever ytterligere restriksjoner for biltrafikken som avgift for parkering, rushtidsavgifter eller generelle bompenger samtidig som det må skje en økt satsing på bedre tilrettelegging og forenkling av kollektivtrafikken samt gang- og sykkelvegnettet. Prosjektet E39 Vegsund - Breivika vil kun berøre deler av disse virkemidlene som i tillegg må skje gjennom de ordinære politiske prosessen i Ålesund kommune.

Det skal likevel gjennom det videre planarbeidet utarbeides en delutredning for hvordan kollektivtrafikk kan prioriteres gjennom de ulike to alternativene som skal utredes. 0-alternativet skal også være en del av utredningen. Utredningen skal inneholde en analyse for hvordan konkurranseevnen for kollektiv kan økes på strekningen. Måloppnåelse, i forhold til

nullvekstmålet på den ene siden og mål om økt framkommelighet for bil på den andre siden, skal drøftes i rapporten. Den skal videre sammenligne de fire hovedmålene i prosjektet opp mot de to ulike vegalternativene med hensyn til måloppnåelse. Se kap.6.1 for mer informasjon om delutredningen.

### 3.5 Valg av vegstandard

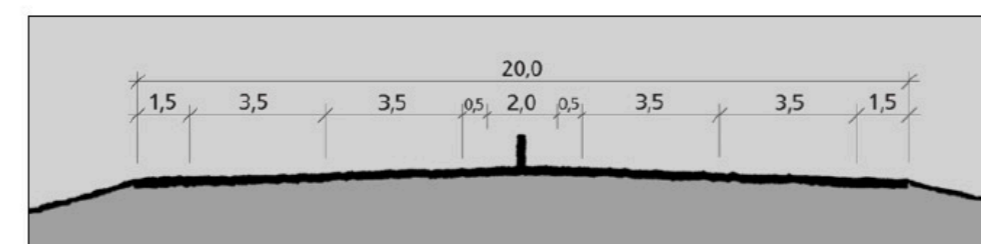
Valg av vegstandard danner grunnlaget for beregninger og analyser som gjøres i planen.

#### Vegstandard - veg i dagen

Vegen skal dimensjoneres etter håndbok N100 med dimensjoneringsklasse H7. Dette er en 4-felts veg med midtdeler og fartsgrense 80 km/t. Dimensjoneringsklasse H7 skal benyttes for nasjonale hovedveger og øvrige hovedveger hvor arealdisponering og aktivitet inntil vegen gjør at fartsgrensen ikke kan settes til mer enn 80 km/t. Det kan være innfartsveg til en by, lenke i et ringvegssystem eller forbindelsesveg mellom byer.

Vegen skal bygges som 4-feltsveg med 3,5 m brede kjørefelt og 1,5 m brede ytre skuldre. Viktige parameter for konstruksjon av H7-veg er gitt i tabell og figuren under.

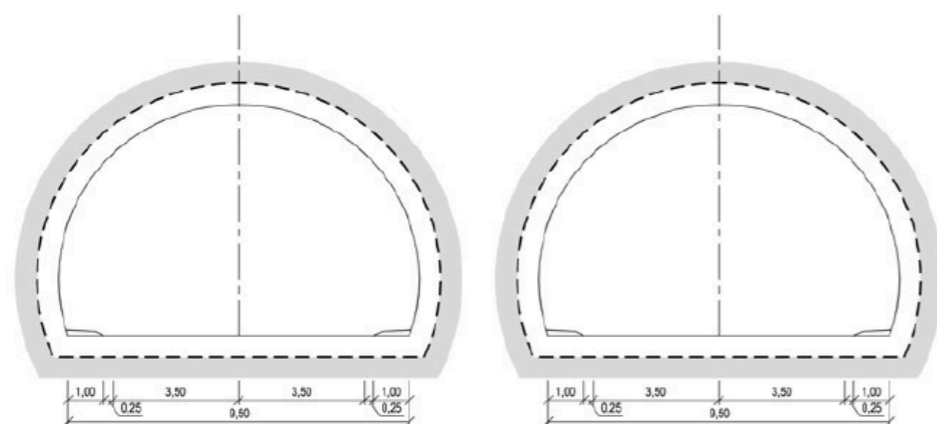
Fartsgrense	80km/t
Stopsikt (flat veg)	145m
Tverrprofil (vegbredde)	20m
Min. horisontalkurveradius	300m
Min. vertikalkurveradius (høy)	4400m
Min. vertikalkurveradius (lav)	2100m
Min. avstand mellom kryss	1000m



Figur 3.5.1 Tverrprofil for vegklasse H7 i håndbok N100.

#### Vegstandard - Veg i tunnel

Ut fra Håndbok N500 skal tunnelklasse E med tverrsnitt 2xT9,5 legges til grunn. Fartsgrensen skal være 80km/t. Figuren under viser tunneltversnittet av tunnelene.

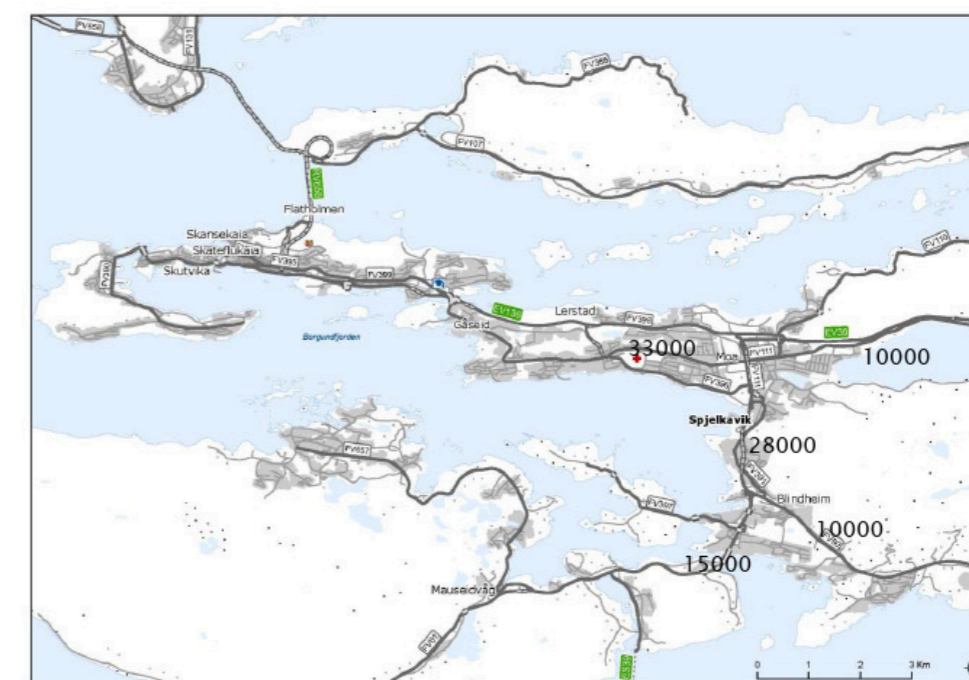


Figur 3.5.2 Tverrprofil for tunnelversnitt T9,5 x2.

### 3.6 Dagens trafikkmønster

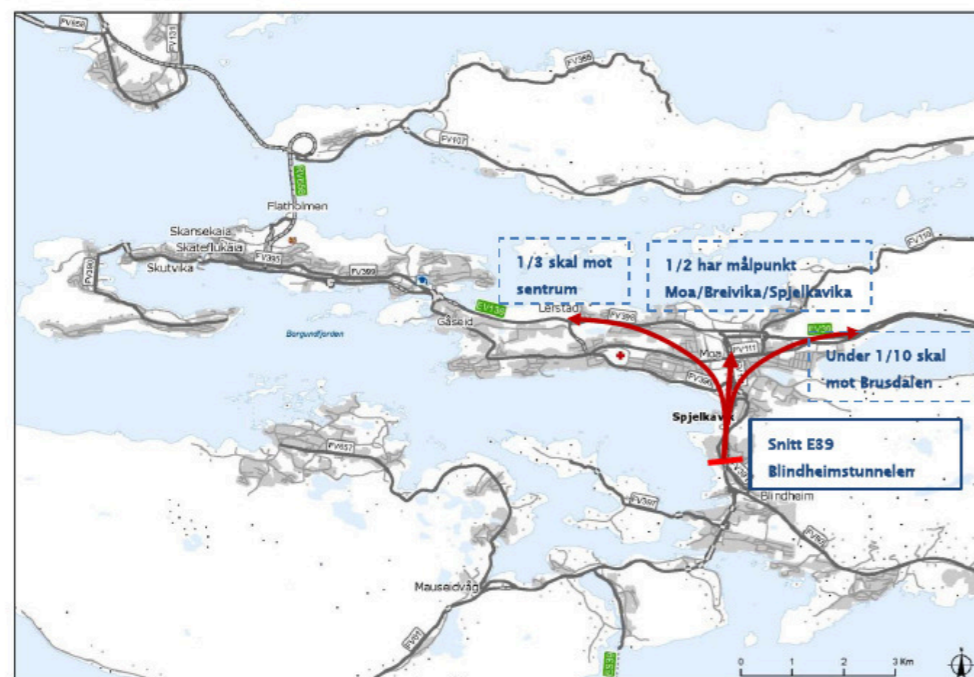
Statens vegvesen har i underkant av 30 trafikkellepunkter på statlige og fylkeskommunale veger i Ålesund kommune som registrerer trafikkmengdene til ulike tidspunkt av døgnet og året. Videre benyttes det i prosjektet Statens vegvesens transportmodeller for å vise hvordan dagens og fremtidige trafikstrømmer fordeler seg i og rundt planområdet. I tillegg er det nylig foretatt tellinger av kjøretøy gjennom 35 bluetooth-sendere plassert fra sentrum til Vegsund/Brusdalen. Sistnevnte gir god informasjon om reisetid gjennom hele døgnet fra ulike punkt i Ålesund, samt reisefordelingen lokalt.

Gjennom arbeidet med planprogrammet er det foretatt grundige transportmodellberegninger bl.a. for å vise fordelingen av dagens trafikk og konsekvenser ved ulike tiltak. Dette har dannet grunnlaget for de alternativene som foreslås utredet. Det vil gjennom det kommende planarbeidet utarbeides en detaljert trafikkanalyse som skal belyse virkningen av alternativene som skal utredes. Se kap 6.1 for mer informasjon om trafikkanalysen.



Figur 3.6.1 viser kart over det offentlige vegnettet med dagens trafikkmengder på de viktigste snittene.

Trafikkmodellberegningene viser at halvparten av den totale trafikkmengden på E39, E136 og fylkesvegen har målpunkt Moa/Breivika/Spjelkavika. Den største gjennomgangstrafikken på Moa i dag er mellom E39 Blindheim – E136 Lerstad(Borgundvegen og Lerstadvegen) og utgjør cirka 1/3 av trafikken som passerer snittet Blindheimstunnelen(E39)/Blindheimsbreivika(Fv.391). Beregningene viser videre at i underkant av 1/10 av trafikken som passerer snittet Blindheimstunnelen skal mot/kommer fra E39 Brusdalen. Dette er illustrert i figur 3.6.2 under.



Figur 3.6.2 viser målpunkt for trafikken som passerer snittet Blindheimstunnelen i dag. De samme andelen gjelder for trafikken som kommer fra sentrum, Brusdalen og Moa/Breivika/Spjelkavika og passerer snittet Blindheimstunnelen.

#### 4 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

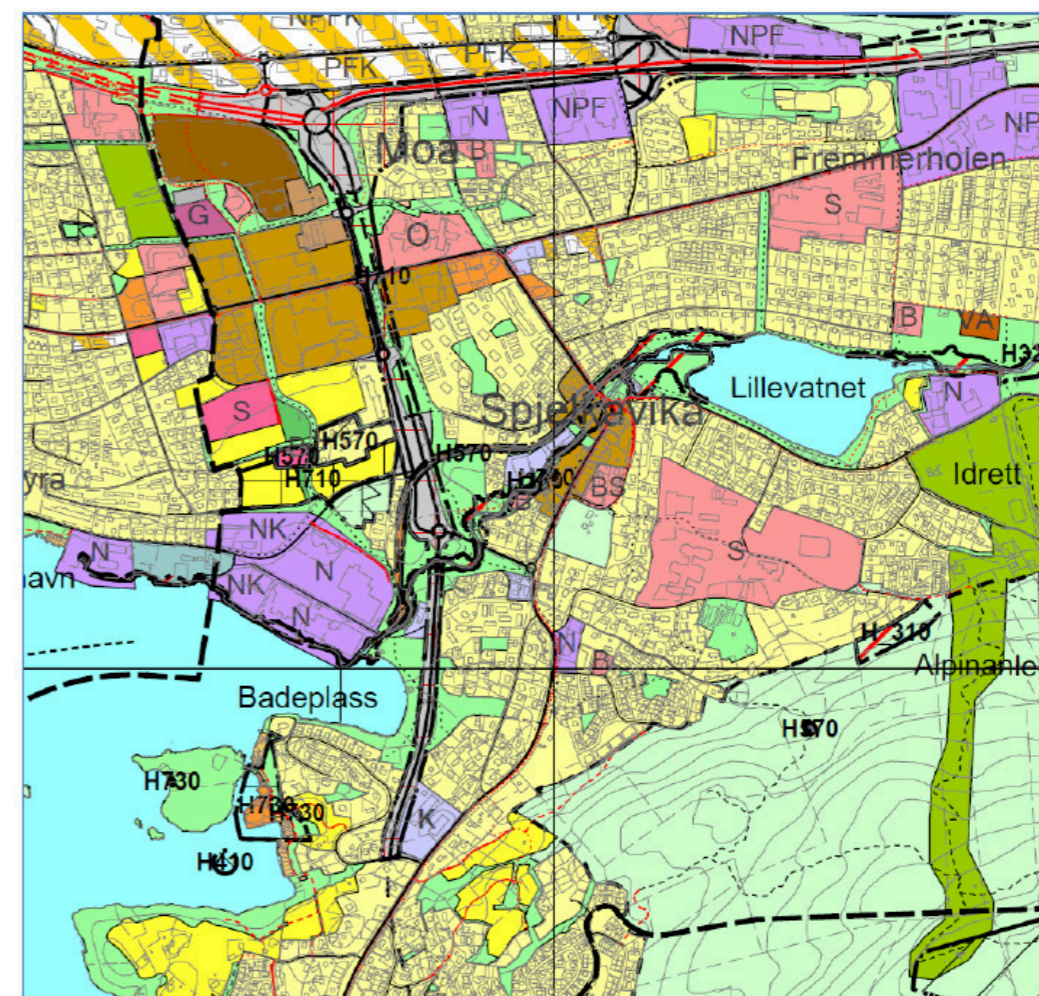
I dette kapittelet gis det en oversikt over relevante planer og retningslinjer som inneholder arealpolitiske føringer som vil stå sentralt i utarbeidelsen av kommunedelplanen for E39 Vegsund – Breivika.

##### 4.1 Planstatus for området

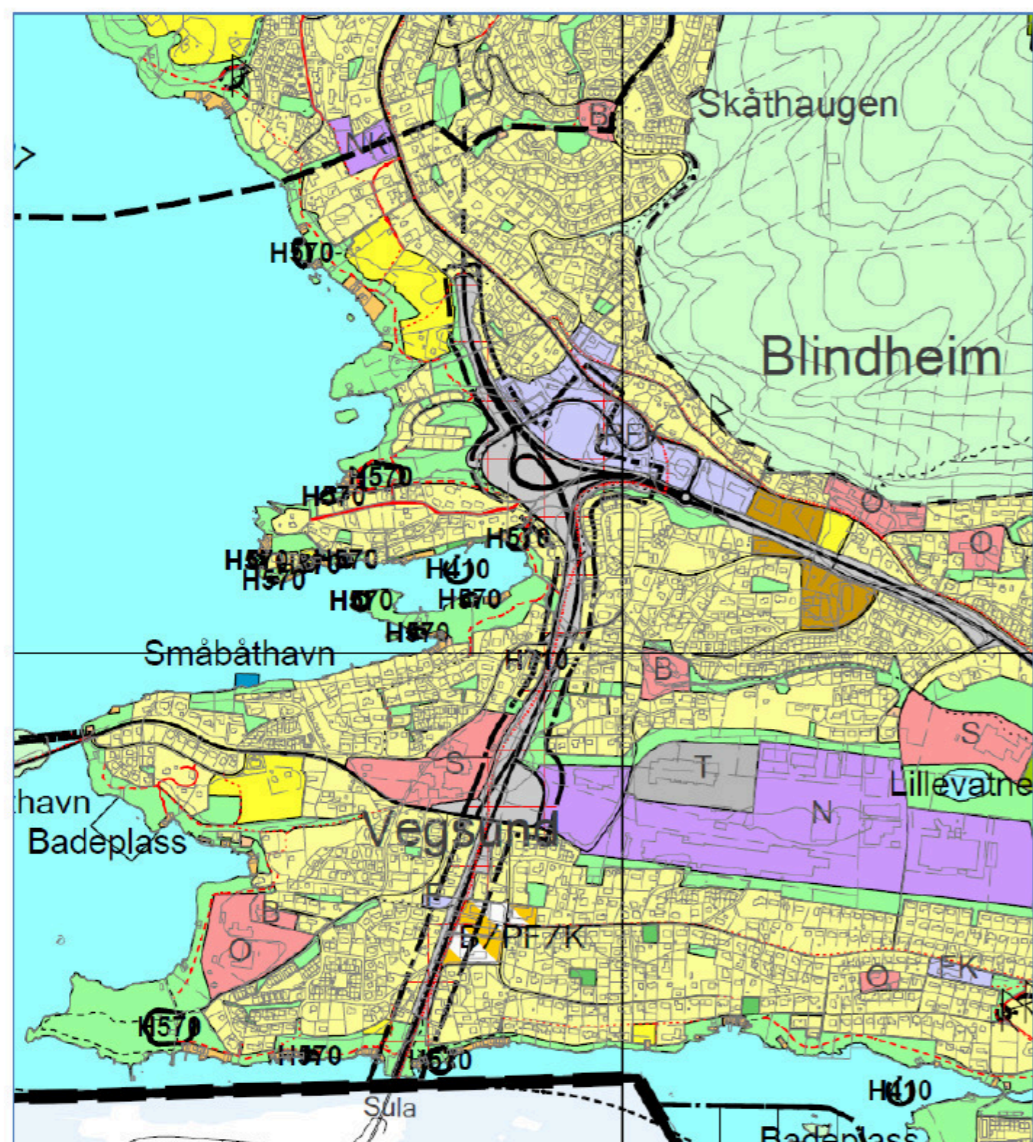
###### Kommuneplan for Ålesund kommune 2017 – 2028

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i bystyret 9.mars 2017. I ny kommuneplan er det lagt inn en båndleggingssone H710 rundt E39 Vegsund – Blindheim – Moa – Brusdalen. Innenfor båndleggingssonen er det ikke tillatt å gjøre tiltak som er til hinder for utbedring, breddeutvidelser, inkl. ny tunnel, før behovet er avklart gjennom egen plan for E39.

I tillegg ble det i mai 2016 vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud langs med E39 for å unngå nye byggeprosjekter som legger hindringer for planarbeidet det arbeides med.



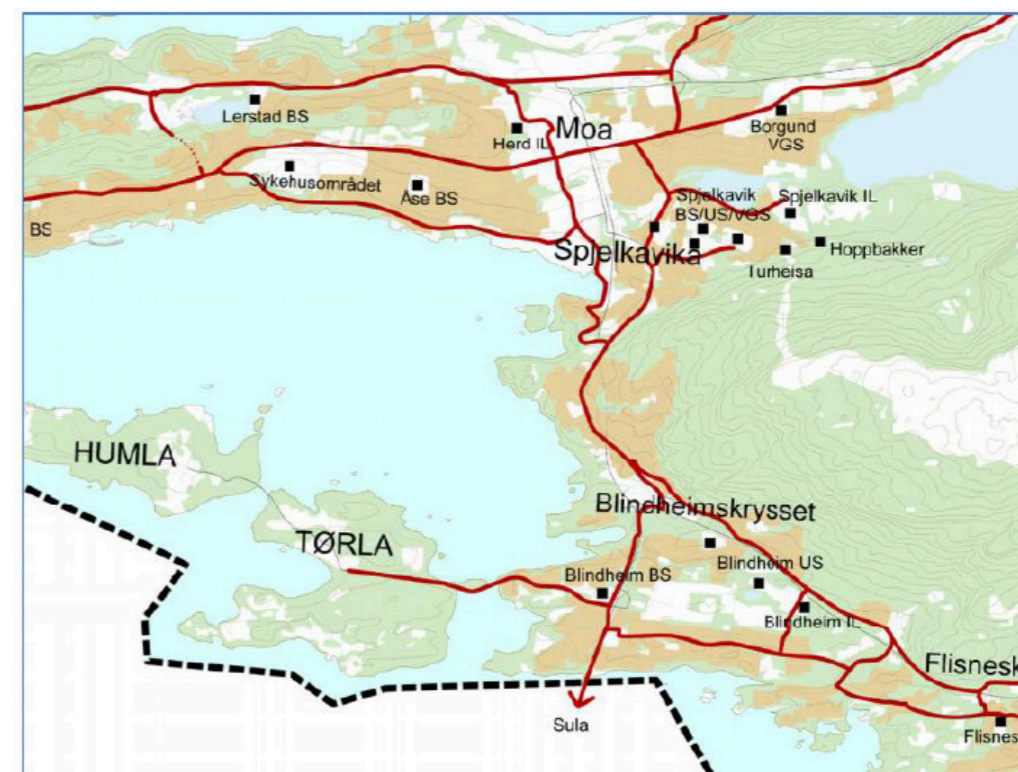
Figur 4.1.1 viser utsnitt av kommuneplanens arealdel for Ålesund kommune 2017–2029. Nord for Blindheimstunnelen.



Figur 4.1.2 viser utsnitt av kommuneplanens arealdel for Ålesund kommune 2017–2029. Sør for Blindheimstunnelen.

#### Hovedsykkelveg for Ålesund – del av kommuneplanen

I kommuneplanen er det vedtatt hvor hovedsykkelvegnettet skal være. Generelt ønskes det at det skal bygges sykkelveg med fortau der det er mulig å få til. Kommuneplanen har med et eget temakart som viser sykkelvegnettet. Utsnitt av dette for planområdet er vist i figuren under.



Figur 4.1.3 viser utsnitt av hovedsykkelvegnettet for Ålesund. Del av vedtatt kommuneplan 2017 – 2029.

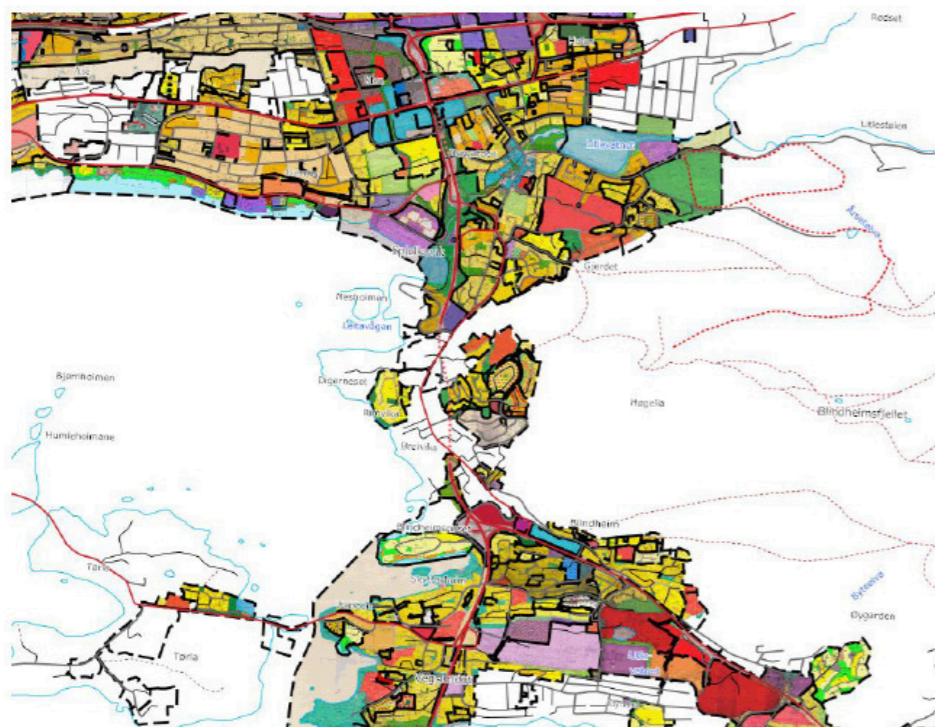
#### Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for den kommunale aktiviteten og er dermed et viktig beslutningsgrunnlag for sektorenes virksomhet. Den er med på å sikre en forutsigbar planlegging ved at mål og strategier skal gjenfinnes i kommunens øvrige planer.

Bystyret har gjennom kommuneplanens samfunnsdel vedtatt ambisiøse mål om nullvekst i personbiltrafikken der veksten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Gangandelen skal økes til 30%, sykkelandelen til 8% og kollektivandelen til 15%.

#### Reguleringsplaner

Det foreligger en lang rekke gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Det er også flere planer under utarbeidelse. I kommunedelplanen vil det bli utarbeides en liste over hvilke planer som blir helt eller delvis erstattet.



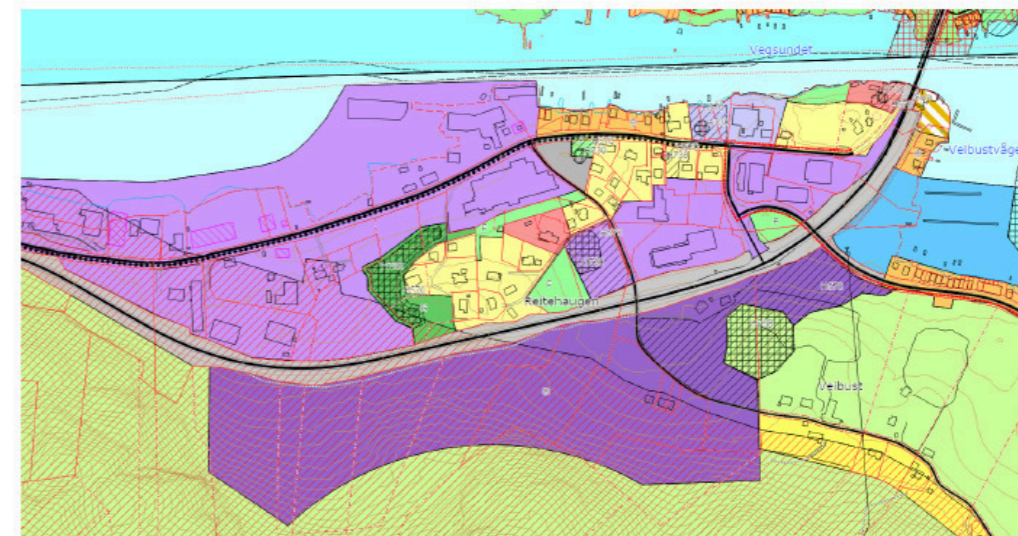
Figur 4.1.4 – Oversikt over ulike reguleringsplaner som gjelder for området.

#### Kommuneplan for Sula kommune

Kommunedelplanen for E39 Vegsund – Breivika slutter på Vegsundbrua i kommunegrensen mellom Ålesund og Sula. I forhold til de vurderingen som Statens vegvesen har gjort, vil en fremtidig 4-felts veg måtte krysse broen på samme plass som E39 krysset i dag, uavhengig av alternativer. Før utbygging av strekningen fra Blindheimskrysset til Vegsundbroen, må det for E39 utarbeides reguleringsplaner også for strekningen fra Vegsundbrua til Solavågen og videre til Sulesund. Dette vil ikke bli planlagt i denne omgangen, da det er strekningen mellom Blindheim og Breivika som er viktigst å prioritere gjennomføring av først. Kommuneplanen for Sula kommune og reguleringsplanene på Veibust er likevel viktig å kjenne til i det videre planarbeidet.

Valg av vegklasse og hastighet for en fremtidig 4-felts veg gir føringer for hvordan vegen skal utformes. For den tettbygde strekningen fra Vegsundbrua til Breivika planlegges det en hastighet på 80 km/t. Både konseptvalgutredningen for E39 og overordnede statlige føringer gir krav om 100/110km/t utenfor tettbygde strøk. Dette gir en helt annen vegføring både vertikalt og horisontalt enn 80km/t, og vil være avgjørende for trasévalg sør for Vegsundbrua.

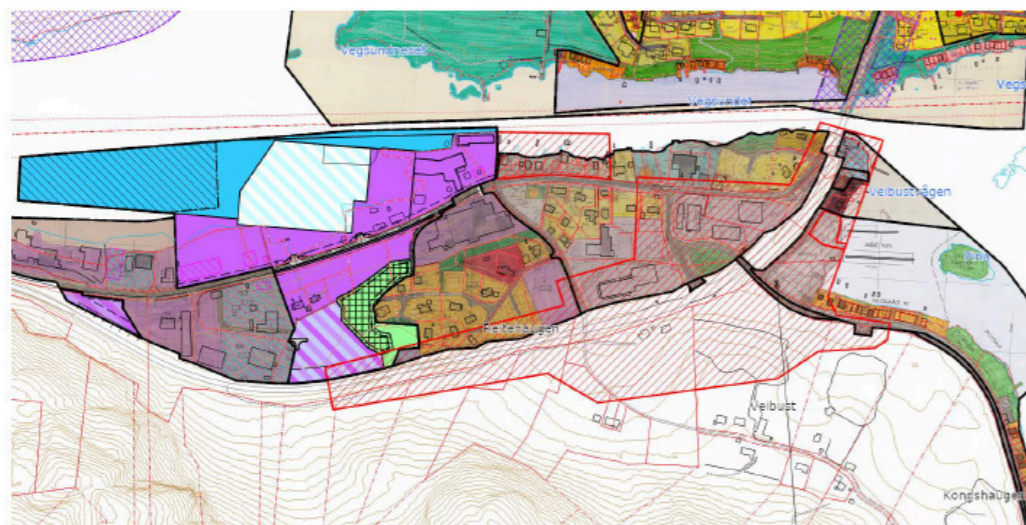
Kommuneplanen til Sula kommune ble vedtatt 30.april 2015 og gjelder til 2025. Utsnitt av planen for Veibustområdet vises i figuren under.



Figur 4.1.5 viser utsnitt av kommuneplanen for Sula kommune.

#### Reguleringsplaner i Sula kommune på Veibust.

Kartet under viser reguleringsplaner for Veibust. Veibustkrysset har vært et av flere krysset i Sula som ikke tilfredsstillers dagens krav til fremkommelighet og trafiksikkerhet. Siden det trolig er noe frem i tid før bevilgninger for en utbedret E39 blir gitt for strekningen sør for Vegsundbroa, har Statens vegvesen de siste årene forsøkt å få til en midlertidig løsning for å utbedre krysset, i samarbeid med Sula kommune og næringslivet. Det viste seg svært krevende å få til en midlertidig løsning som var god nok for å tilfredsstillers de statlige normene for trafiksikkerhet for europavei. Noe ville blitt bedre samtidig som nye trafiksikkerhetsmessige utfordringer ville oppstå med den nye løsningen. Statens vegvesen ble derfor nødt til å skrinlegge prosjektet, men skal se nærmere på avbøtende strakstiltak for å øke trafiksikkerheten i dagens krysset.



Figur 4.1.6 viser utsnitt av reguleringsplaner for Veibust.

#### Borgundfjordtunnelen og Veddemarkstunnelen

Gjennom flere år har Næringsforeningen for Ålesundregionen jobbet med en tunnelforbindelse fra Gåseidvika i Ålesund til Veddevika i Sula, og videre i en ny tunnel til Mauseid hvor vegen kobler seg på Fv61 (fremtidig E39).

Uavhengig av en etablering av Borgundfjordtunnelen og Veddemarkstunnelen, viser trafikkmodellberegninger behov for å utbedre E39 jf. tunnelsikkerhetskrav om to-løps tunnel når trafikken overstiger 20.000kjrt i døgnet. En gjennomføring av E39 Vegsund – Breivika er videre forankret gjennom KVVU for transportsystemet i Ålesund inkl. tilbakemeldingen fra Samferdselsdepartementet, KVVU for E39 Skeid – Ålesund og i Stortingets vedtatte NTP for 2018 – 2030.

Det vises for øvrig til KVVU for transportsystemet i Ålesund der Statens vegvesen ikke anbefaler Borgundfjordtunnelen, men er positiv til Veddetunnelen og et nytt og utbedret kryss mot E39.

#### 4.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

De nasjonale forventningene er ikke uttømmende for alle oppgaver og hensyn som fylkeskommunene og kommunene skal ivareta etter plan- og bygningslova, og må derfor sees i sammenheng med gjeldende regelverk og retningslinjer.

##### Gode og effektive planprosesser

- Samarbeid og gode prosesser skal redusere bruk av innsigelse.

- Tidlig og forpliktende involvering av publikum, relevante styresmakter, parter og interesseorganisasjoner sentralt kan bidra til å redusere konfliktnivået og tidsbruken, og til å bedre kvaliteten på planen.
- Regionalt planforum er en viktig arena for avklaring og samordning av interesser, for å avgrense mengden innsigelse.
- Fylkesmannen, andre statlige organer og fylkeskommunen legger vekt på det lokale selvstyret. Innsigelse skal bare fremmes når det er nødvendig for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser, og når tidlig dialog ikke har ført fram.

##### Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling

- Alle avgjørelser om lokalisering og utforming av næringsvirksomhet, boligbebyggelse, infrastruktur og tjenester påvirker energiforbruk og utslipp i lang tid framover. Planlegging må legge stor vekt på effektiv arealbruk og ressursutnyttning, samt på å samordne arealbruken og transportsystemet.
- Planlegging må ta hensyn til klimaendringer og særlige naturfarer
- Planlegging må ta hensyn til viktige verdier av naturmangfold, landskap, friluftsliv, kulturminne og kulturmiljø. Det er for eksempel viktig å ha kunnskap om hva de ulike økosystema har å si for klimatilpassing. Natur som våtmarker, elvebredder og skog kan dempe effektene av klimaendringer og er viktig å ta vare på i arealplanleggingen.
- Planlegging må ta vare på god matjord og sikre viktige jordbruksområder, samtidig som en balanserer jordvernet mot de andre behovene i storsamfunnet.

##### Attraktive og klimavennlige by- og tettstadsområde

- Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes på tvers av kommunegrensene i samarbeid mellom kommunene, fylkeskommunen og staten.
- Fylkeskommunene og kommunene bidrar aktivt i arbeidet med konseptvalgutredning og statlige planar for store samferdselstiltak. Kommunene legger til rette for effektive prosesser og rask behandling av kommunedelplaner og reguleringsplaner for samferdselstiltak.
- Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljø, frie for skadelig støy og luftforurensing; tar vare på naturverdiene og legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele folket ved å sikre sammenhengende grønnstrukturer, åpne vassdrag og nær tilgang til område for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv; og legg prinsippene om tilgjengelig og universell utforming til grunn i planleggingen.

#### 4.3 Andre rammer og føringer

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell

utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Innenfor veg- og transportplanlegging, er det fastsatt retningslinjer som skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Kommunedelplanen skal utformes i tråd med følgende rikspolitiske retningslinjer:

- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Nasjonale føringer for universell utforming, herunder NTP og handlingsplan

Statens vegvesens arkitekturstrategi og gå- og sykkelstrategi skal ligge som basis for arbeidet, likedan Møre og Romsdal fylkeskommunes fylkesplan med Handlingsprogram samferdsel.

## 5 ALTERNATIV

I arbeidet med planprogrammet har fagpersoner i Plan- og prosjekteringsseksjonen, Strategiseksjonen og Prosjektavdelingen deltatt i vurderingen av ulike alternativ for E39 mellom Vegsund og Breivika. Aktuelle alternativ har vært drøftet med administrativ ledelse og medarbeidere ved Plan- og utviklingsavdelingen i Ålesund kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune. I tillegg har det vært avholdt Planforum for prosjektet for å drøfte aktuelle alternative og problemstillinger.

### 5.1 0-alternativet

Planprogrammet omfatter en anbefaling med valg av løsningsforslag som skal utredes videre i konsekvensutredningen (KU). Den viser også hvilke alternativ det ikke er ønskelig å videreføre.

Konsekvensene ved et tiltak framkommer ved å måle/sammenligne forventet tilstand etter at tiltaket er gjennomført, mot forventet tilstand uten at tiltaket realiseres.

Alternativet som representerer videreføring av dagens status kalles «0-alternativet». Her skal man altså vurdere konsekvensene av at planlagt tiltak ikke blir gjennomført. Det vil si at dagens Blindheimstunnel og Moatunnel samt kryssene rundt blir som i dag. Vi skal legge inn vedtatte reguleringsplaner i 0-alternativet. Det innebærer at E136 Breivika - Lerstad med 4-felt ligger inne som en forutsetning i 0-alternativet.

## 5.2 Alternativer som foreslås utredet



Figur 5.2.1 viser kart over alternativene som foreslås utredet.

**Alternativ 1A (hovedalternativet)**

Ny E39 omfatter strekningen fra Breivika til Vegsundbrua i fire felt. For alternativ 1A innebærer det to nye tunnellop mellom rundkjøringen i Breivika og Blindheimskrysset. Dagens store rundkjøring i Breivika omgjøres til et toplans ruterkryss, der trafikken mellom Lerstad (E136) – Blindheim (E39) går uhindret i 4-felt under krysset. Høyden på krysset vil bli relativ lik dagens store rundkjøringen i Breivika. På Blindheim planlegges et nytt toplans kryss med rundkjøring på hver side. Dagens Blindheimstunnel blir uendret og åpen for trafikk, men hovedtrafikken blir ledet gjennom de nye tunnellopene. Videre sørøst planlegges det 4-felt på E39 mellom Blindheim og Vegsundbrua. Alternativet forutsetter på sikt 4 felt sør for Vegsundbrua, jf. KVVU for E39.

Løsningen legger opp til muligheten for å etablere nye direkte tunnelramper i begge retninger mellom Brusdalen (E39) og den nye tunnelen. Dette for å gi E39 en direktegjennomkjøring utenom det nye Breivikakrysset. Trafikkmodellberegninger viser relativ lav trafikkmengde i denne retning. Alternativ 1A medtar rampene i kommunedelplanen, men legger opp til to ulike utbyggingsfaser. Første fase kan være tunnelen Blindheim – Breivika uten rampene nordover. Andre fase blir rampene østover. Rampene må koble seg på prosjektet E39 Breivika – Digernesskiftet.

Alternativ 1A har flere fleksible varianter for å prioritere kollektivtrafikk gjennom området. Et er å redusere gjennomgangstrafikken i Blindheimsbreivika/Spjelkavikvegen for å prioritere kollektivtrafikk her. Det er også mulig å regulere et av feltene langs E39 som sambruksfelt/kollektivfelt dersom det er ønskelig. Begge kollektivløsningene er billige og enkle å gjennomføre, samt raskt reversible. Alternativ 1A innehar derfor, etter etablert infrastruktur, en stor fleksibilitet i vegsystemet som muliggjør en prioritering av ulike trafikantgruppe avhengig av politisk målsetning. Kollektivtrafikk skal for øvrig studeres nærmere i en egen delutredning i det videre planarbeidet, jf kap 6.1.

Hovedsykkeltrase for E39 oppdateres på hele strekningen med tovegs sykkelveg med fortau adskilt fysisk fra hovedvegen der det er mulig å få til. Alle krysningsspunkt vil bli sterkt vektlagt og utformet med trafiksikre og gode løsninger

Ved tunnelmunningene og for strekningen mellom Blindheim og Vegsund vil alternativ 1A komme tett inntil eksisterende bolig- og næringsområder. Øst for Breivikakrysset ligger det et boligområde som trolig vil få negative konsekvenser av forslaget. Hvor omfattende det blir er avhengig av type løsningen og hvor tunnelportalen og trasé kan etableres. Dette skal utredes nærmere i konsekvensutredningen og det videre planarbeidet.

**Alternativ 2A**

Ny 4-felts veg mellom rundkjøringen i Breivika og Vegsundbrua i dagens vegtrasé. Dagens rundkjøring i Breivika beholdes. Nytt tunnellop planlegges parallelt med dagens Moa-tunnel og ender opp i et toplanskryss ved dagens rundkjøring sør for Moatunnelen.

Det planlegges et nytt tunnellop med to felt gjennom Blindheimstunnelen. Blindheimskrysset oppdateres for å tilpasse seg en 4-felts veg som videreføres i dagens E39 trasé til Vegsundbrua. Det forutsettes på sikt 4 felt sør for Vegsundbrua i dagens trasé, jf. KVV for E39.

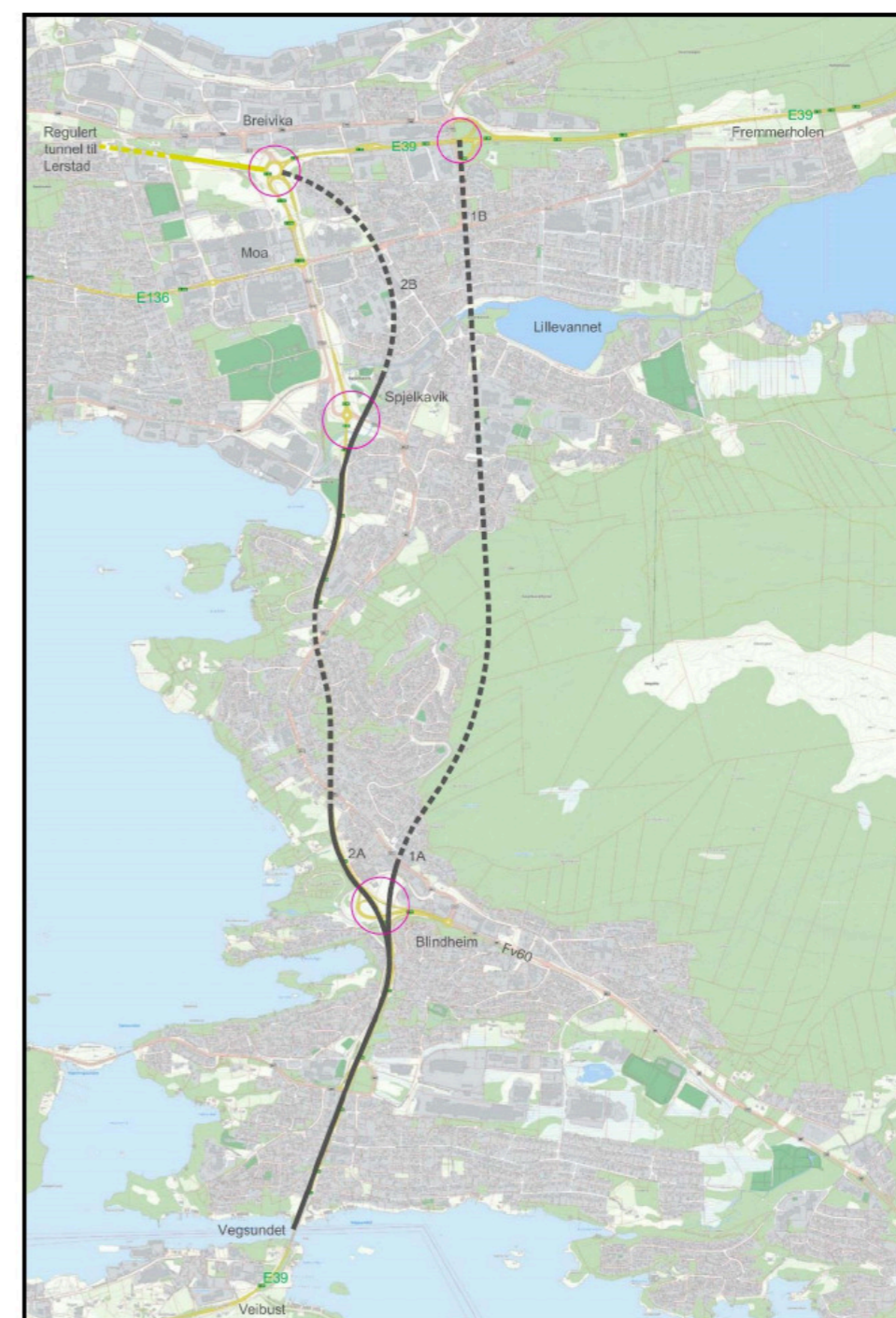
Alternativ 2A har flere fleksible varianter for å prioritere kollektivtrafikk gjennom området. Et er å redusere gjennomgangstrafikken i Blindheimsbreivika/Spjelkavikvegen for å prioritere kollektivtrafikk her. Det er også mulig å regulere et av feltene langs E39 som sambruksfelt/kollektivfelt dersom det er ønskelig. Begge kollektivløsningene er billige og enkle å gjennomføre, samt raskt reversible. Alternativ 2A innehar derfor, etter etablert infrastruktur, en stor fleksibilitet i vegsystemet som muliggjør en prioritering av ulike trafikantgruppe avhengig av politisk målsetning. Kollektivtrafikk skal for øvrig studeres nærmere i en egen delutredning i det videre planarbeidet, jf kap 6.1.

Hovedsykkeltrese for E39 oppdateres på hele strekningen med tovegs sykkelveg med fortau adskilt fysisk fra hovedvegen. Alle krysningpunkt vil bli sterkt vektlagt og utformet med trafiksikre og gode løsninger.

Ved tunnelmunningen sør og nord for Blindheimstunnelen og for strekningen mellom Blindheim til Vegsund vil alternativ 2A komme tett inntil eksisterende bolig- og næringsområder. Videre vil alternativ 2A på strekningen mellom Moatunnel og Blindheimstunnel gi miljølemper for friområdet både langs Spjelkavikelva og ved Sandingane (Spjelkavika), samt boligområdene langs strekningen. Hvor omfattende det blir er avhengig av type løsning og hvor tunnelportalen og kryss kan etableres. Dette skal utredes nærmere i konsekvensutredningen og det videre planarbeidet.

**Delutredning for miljølokk mellom Blindheim og Vegsundbrua**

For å redusere miljølempen og barriereeffekten E39 har for boligområdet mellom Vegsundbrua og Blindheimskrysset, skal det i konsekvensutredningen gjennomføres en delutredning som skal se på muligheten for å etablere et miljølokk over veggen for en større eller mindre strekning mellom Blindheim og Vegsundbrua.

**5.3 Forkastede alternativ**

Figur 5.3.1 viser kart over forkastede alternativ.

**Alternativ 1B**

Alternativet tilsvarer alternativ 1A med en ny toløpstunnel fra Blindheim, men tunnelene endrer retning under Litlevatnet og kommer opp i et nytt toplanskryss ved dagens kryss på E39 ved Olsvika. E39 mellom Olsvika og dagens store rundkjøring i Breivika vil bli oppdatert til 4 felt. På Blindheim planlegges et nytt toplanskryss med rundkjøring på hver side. Dagens Blindheimstunnel blir uendret og åpen for trafikk, men hovedtrafikken blir ledet gjennom de nye tunnellopene. Videre sørover planlegges det 4-felt på E39 mellom Blindheim og Vegsundbrua.

*Begrunnelse for hvorfor alternativ 1B forkastes:*

I forbindelse med arbeidet med planprogrammet er det foretatt en del grunnundersøkelser bl.a ved Litlevatnet. De viser omtrent hvilken høyde en tunnel under Litlevatnet må ligge på. Høydeforskjellen mellom det laveste punktet i tunnelen og krysset i Olsvika er for stor for å få etablert en tunnel her. Maks stigning for tunnelen er 5%.

Statens vegvesen har i underkant av 30 trafikktelepunkter i Ålesund kommune som registrerer trafikkmengdene til ulike tidspunkt av døgnet og året. Med bakgrunn i dette, samt en del andre faktorer, er det i prosjektet utført grundige trafikkmodellberegninger som viser hvordan dagens og fremtidige trafikkstrømmer fordeler seg i og rundt planområdet. En etablering av E136 Breivika – Lerstad ligger inne som en forutsetning i beregningene. Beregningene viser at over halvparten av den totale trafikken på E39, E136 og fylkesvegen har målpunkt Moa/Breivika/Sjølavika. Hovedgjennomgangstrafikken er mellom E39 Blindheim – E136 Lerstad og utgjør cirka 1/3 av trafikken som passerer snittet Blindheimstunnelen(E39)/Blindheimsbreivika(Fv.391). Beregningene viser videre at kun 7–8% av trafikken i ovennevnte snittet går til/fra E39 Brusdalen.

Fordi det meste av trafikken har målpunkt lokalt, eller er gjennomgangstrafikk mellom sentrum og Blindheim, er det trafikkmessig noe ulogisk å anlegge en ny tunnel mellom Blindheim og Olsvika.

Vår vurdering er at alternativ 1B forkastes ut fra ovennevnte vurderinger. Vi ser heller ikke for oss hvordan et toplanskryss vegteknisk kan løses på en god måte her med en ny 4-feltsveg vinkelrett på dagens E39/136 samtidig som lokalvegene beholdes.

**Alternativ 2B**

Alternativet tilsvarer alternativ 2A på strekningen mellom Vegsundbrua og krysset sør for Moatunnelen, som innebærer 4-felts veg i dagens vegtrasé på denne strekning. Moatunnel stenges og erstattes av en ny toløpstunnel i kurve øst for dagens tunnel. Målet med dette alternativet er primært å få etablert et toplanskryss i Breivika, istedenfor dagens rundkjøring som vil få kapasitetsproblemer. Hypotesen bak alternativet var også å lette anleggsfasen ved å

unngå en ny komplisert løsmassetunnel gjennom Moa. Alternativ 2B forutsetter videre et nytt toplanskryss sør for Moatunnelen.

*Begrunnelse for hvorfor alternativ 2B forkastes:*

I forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet er det foretatt enkelte grunnboringer for den aktuelle traséen sørøst for Moatunnelen. De viser at det er langt til fjell som vil medføre store inngrep i eksisterende bolig- og friområder. Den nye veggen må senkes over elva fra Litlevatnet, slik at den blir liggende på om lag samme høyde som dagens elv. Dette vil medføre endringer i elveløpet og en svært omfattende beskatning av friområdet. I tillegg til 4-felt må det etableres av-/påkjøringsramper mot et nytt toplanskryss som vil ligge over veggen. Totalt 6 felt. Fordi det er langt til fjell må det trolig sees på muligheten for å etablere en løsmassetunnel under boligområdene. Løsmassetunnel med bebyggelse over har vi liten erfaring med i Norge og er ofte svært kostbare. I tillegg til at grunnvannssenkning kan være et problem og dermed gi setningssaker på bebyggelsen.

Geoteknisk er alternativ 2B kostnadmessig så usikkert, ved bruk av ukonvensjonelle metoder for tunneldrivning under bebyggelse, at dette alene gjør det lite ønskelig å videreføre alternativet i det kommende planarbeidet. Når det i tillegg har så store miljømessige negative konsekvenser både for Sjølavikelva, friområdet samt boligområdene nordøst for krysset, anser Statens vegvesen det som riktig å ikke bruke store ressurser på å utrede dette noe mer.

## 6 UTREDNINGSTEMA OG PROBLEMSTILLINGER

Planprogrammet inneholder en vurdering av behovet for undersøkelser og tiltak for å klargjøre de faktiske virkninger av tiltaket. Det er kun tema som antas å ha beslutningsrelevans som utredes i planarbeidet. Det skilles mellom tema som skal utredes særskilt gjennom kapittel «Konsekvensutredningen», og tema som skal behandles gjennom planbeskrivelsens kapittel «Virkninger av planforslaget».

Konsekvensutredningen skal være så omfattende at det ikke blir nødvendig å konsekvensutrede reguleringsplanen, jf. § 2, bokstav f) i forskrift om konsekvensutredninger.

### 6.1 Tema som skal utredes i planbeskrivelsen

Innledningsvis skal planområdet, planens formål og innhold beskrives på kommunedelplannivå. I tillegg til gjennomgang av viktige trekk og problemstillinger relatert til planområdet, skal vegtekniske prinsipper, løsninger og problemstillinger gjennomgås.

Tekniske gjennomgang som grunnlag for plan- og utredningsarbeidet vil inneholde følgende tema:

#### Vegløsning

Teknisk gjennomgang og planlegging av vegløsning, inkludert kryss, tilknytning til lokalvegnettet. Det skal redegjøres for vegstandard og evt fravik fra vegnormaler. System for gang og sykkel og kollektiv skal vurderes. Alle krysningsspunkt for sykkel skal utformet med trafiksikre og gode løsninger.

#### Trafikkanalyse

Det skal gjennomføres en trafikkanalyse for å kartlegge trafikkmengde og trafikkfordeling på dagens og fremtidig vegnett. Transportanalysen skal basere seg på relevante transportmodeller til Statens vegvesen, supplert med trafikktegninger i planområdet. Alle alternativene som inngår i planen skal utredes i analysen.

Det skal utarbeides prognoser for fremtidig trafikk og hvordan trafikken vil fordele seg på det fremtidige veinettet. Trafikkanalysen som ligger til grunn for prognosen skal omfatte hele vegnettet som kan få vesentlig endringer i trafikkmengde som følger av tiltaket. Det skal vurderes om tiltaket fører til nye reiseruter, har innvirkning på reisemiddelvalg og om det blir flere reiser.

#### Kollektivutredning

Det skal utarbeides en egen delutredning for kollektivtrafikk med særlig fokus på fremkommelighet for buss innenfor planområdet. Denne skal omtale hvordan kollektivtrafikk kan prioriteres gjennom de to ulike alternativene som skal utredes. Hvordan kollektivtrafikk kan løses gjennom 0-alternativet skal også være en del av utredningen. Utredningen skal inneholde

en analyse for hvordan konkurranseevnen for kollektiv kan økes på strekningen. Måloppnåelse, i forhold til Ålesunds kommune nullvekstmål i personbiltrafikk på den ene siden og mål om økt fremkommelighet for bil på den andre siden, skal drøftes i rapporten. Den skal videre sammenligne de fire hovedmålene i prosjektet opp mot de to ulike trasé-alternativene med hensyn til måloppnåelse.

#### Geologi og geoteknikk

Det skal utarbeides geologisk- og geoteknisk rapport på kommunedelplannivå, med vekt på kritiske områder avgjørende for hvert av alternativene. Dette gjelder tunnelpåhugg, bruer, områder nær eksisterende bebyggelse og kritisk infrastruktur, samt fjellnivå i området rundt Littlevatnet. Det er feltregistrering i planområdet i forbindelse med planlegging og bygging av E39 på strekningen Blindheim-Breivika. Det er i tillegg en rekke registreringer av fjell i dagen og registreringer i forbindelse med energibrønner. Det er gjort noen grunnboringer vest for Littlevatnet for å avklare om det er grunnlag for å gå videre med et alternativ med lang tunnel mellom Blindheim og Breivika.

I forbindelse med konsekvensutredningen skal grunnforholdene ytterligere kartlegges gjennom grunnboring og seismiske undersøkelser, og nyttes som grunnlag for vurderingene av alternativ og løsningsmuligheter for tilkomstveg, påhuggsområder, tunneler, konstruksjoner, m.m.

Det skal utføres orienterende grunnundersøkelser i aktuelle konstruksjonsplasseringer. Undersøkelsene skal omfatte totalsondering av flere punkt avhengig av konstruksjonstype og størrelse. Det skal minimum gjøres nok undersøkelser til å sikre at valgte alternativ og tekniske løsninger lar seg gjennomføre. Fundamentering og utforming på konstruksjoner må kunne avklares i prinsipp.

Det bli forutsatt beregning av kotehøyde for 200-årsflom. Denne skal også vises på oversiktstegninger. Vi legger til grunn NVE-rapport 2008-2 Flomsonekart, Delprosjekt Spjelkavik der det er aktuelt. Det skal i tillegg utføres hydrologiske undersøkelser der det er nødvendig.

#### Tunnel- og konstruksjoner

Det skal utarbeides et teknisk skisseprosjekt for nye konstruksjoner på E39. Skisseprosjektet skal omfatte en teknisk vurdering av tunnelportaler og ev. bro. Det skal omhandle portalene ved hver tunnelmunning. Krav til fri bredde og høyde på portalene vil være basert på grunnlag av vegplaner. Avslutning av portal i tunnel skal fastlegges av geolog på basis av fjelloverdekning. Avslutning av portal utvendig skal fastlegges på grunnlag av dagens terreng.

Skisseprosjektet skal videre gi en kort teknisk beskrivelse av de enkelte alternativene. Det skal legges opp til kostnadseffektive løsninger, samtidig som en legger vekt på estetikk og gode

terrengtilpassinger. Kostnadsoverslag skal beregnes på hovedelementnivå der hovedprosesser er med. Krav til nøyaktighet er på +/-25 %.

#### Massedeponi og riggområder

Riggområder og plassering av overskuddsmasser skal vurderes sammen med aktuelle deponiområder i det videre planarbeidet.

## 6.2 Samfunnsøkonomisk analyse

Konsekvensutredningen vil bli gjennomført i samsvar med Statens vegvesens håndbok V712 *Konsekvensanalyser*. Hovedmålet med en samfunnsøkonomisk analyse er å kartlegge og synliggjøre alle konsekvenser av et alternativ før beslutning fattes. Samfunnsøkonomiske analyser er dermed en måte å systematisere informasjon om alle virkninger, fordeler og ulemper, som påvirker velferden i samfunnet.

Konsekvensanalysen som Statens vegvesen benytter i sine vegprosjekter er en samfunnsøkonomisk analyse som er delt inn i *prissatte konsekvenser* og *ikke-prissatte konsekvenser*.

### 6.3.1 Prissatte konsekvenser

De prissatte konsekvensene vurderes samlet i en nytte-kostnadsanalyse. Analysen er en beregning av den nytte og de kostnader, målt i kroner, som et tiltak vil ha. I nytte-kostnadsanalysen veies kostnader forbundet med tiltaket opp mot de nyttevirkninger det samme tiltaket gir. Nytte-kostnadsanalysen gjennomføres med bruk av beregningsprogrammet EFFEKT, med prosjekttype 3 som inneholder data fra transportmodell, trafikantnytte modul og kollektivmodul. Analyseperioden er 40 år fra forventet åpning av tiltaket. Levetiden blir også vanligvis satt til 40 år.

#### Utredninger i en nytte-kostnadsanalyse

*Trafikant og transportbrukernytte:*

- Trafikantnytte for biltrafikk, kollektivreisende og myke trafikanter
- Kjøretøyavhengige kostnader
- Ulempekostnader i fergesamband
- Helsevirkning av økt gang- og sykkeltrafikk
- Utrygghetsfølelse for gående og syklende

*Operatørnytte:*

- Kollektivselskaper
- Parkeringsselskaper

- Bompengeselskaper
- Andre private aktører

*Budsjettvirkning for det offentlige:*

- Investeringskostnader
- Drifts- og vedlikeholdskostnader
- Overføringer
- Skatteinntekter

*Samfunnet for øvrig:*

- Ulykkeskostnader
- Støy og luftforurensing
- Skattekostnader

#### Investeringskostnader

Som en del av nytte-kostnadsanalysen skal det utarbeides kostnadsoverslag for samtlige alternativ som skal konsekvensutredes. Utarbeidelse og kvalitetssikring av kostnadsoverslag skal skje i henhold til «*håndbok R764*: Anslagsmetoden, utarbeidelse av kostnadsoverslag». Ved utarbeidelse av kostnadsoverslag vil det bli satt ned en kostnadsgruppe internt i Vegvesenet som skal bestå av flere personer med faglig kompetanse på de felt de ulike alternativene vil omfatte. Det er utviklet et eget dataprogram, ANSLAG, som verktøy for beregningene. Kostnadsberegningen skal ha en nøyaktighet på +/- 25 %.

#### Drift- og vedlikeholdskostnader

Fremtidige driftskostnader blir beregnet i dataprogrammet EFFEKT med grunnlag i bl.a. veglengde og -standard, årstdøgntrafikk, tunnellengde, broer, belysning og klimatiske forhold.

### 6.3.2 Ikke-prissatte konsekvenser

De ikke-prissatte temaene inngår i den samfunnsøkonomiske analysen. Tema blir omtalt som ikke-prissatte fordi konsekvensene ikke blir regnet i kroneverdier, men blir vurdert etter en ni-delt skala som går fra å være «svært stor positiv konsekvens» til «svært stor negativ konsekvens». Utredning av ikke-prissatte tema i samsvar med håndbok V712 tilfredsstillende utredningsplikten gitt i forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Utredningen skal inngå i en samlet anbefaling der prissatte konsekvenser og ikke-prissatte konsekvenser blir samlet.

Standard metode for konsekvensanalyser, definert i håndbok V712, blir benyttet i det videre arbeidet. De aktuelle temaene i konsekvensutredningen blir utredet etter følgende struktur:

- **Verdi** – vurdering av hvor verdifullt et område eller et miljø er, med utgangspunkt i nasjonale mål innenfor hvert enkelt fagtema.
- **Omfang** – vurdering av hvordan et område eller miljø blir påvirket av tiltaket
- **Konsekvens** – fordeler og ulemper ved et tiltak sammenlignet med alternativ 0. Konsekvens fremkommer ved å sammenstille områdets *verdi* mot *omfanget* av tiltaket. Konsekvensviften vist i figur under benyttes som hjelpemiddel for å kartlegge dette.

Konsekvensene for et alternativ fremkommer ved at en til slutt sammensetter konsekvensene for alle deltema.

Verdi Omfang	Løpse verdi		
	Liten	Middels	Stor
Stort positivt			Mest stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt			Stor positiv konsekvens (+++)
			Middels positiv konsekvens (++)
Lite positivt Intet omfang			Lite positiv konsekvens (+)
Lite negativt			Ukjent (-)
			Lite negativ konsekvens (-)
Middels negativt			Middels negativ konsekvens (-)
			Stor negativ konsekvens (- -)
Stort negativt			Mest stor negativ konsekvens (- - -)

Figur 6.3.2 viser konsekvensvifta (kilde: Statens Vegvesen. Håndbok V712)

#### Samlet vurdering:

Til slutt sammenstilles alle konsekvenser i en samlet vurdering. Her vil også tema som bearbeides i «*Virkninger av planforslaget*» inngå i helhetsvurderingen.

Eventuelle avbøtende tiltak vurderes.

De ikke-prissatte konsekvensene er inndelt i fem fagtema:

- Landskapsbilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturressurser

#### Landskapsbilde og reiseopplevelse

Landskapsbilde handler om estetiske verdier i landskapet og menneskenes visuelle opplevelser (bilde) av omgivelsene, og hvordan de visuelle aspektene blir endret som følge av et vegtiltak. Temaet tar for seg både hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene og hvordan landskapet blir opplevd sett fra vegen (reiseopplevelse).

Arbeidet blir utført ved hjelp av befaring av området, kartmaterieell, flyfoto og bilder, samt tilgjengelig bakgrunnsmateriale. Verdivurderingene av landskapet beskrives ut fra helheten, om landskapet er vanlig i regionen og viktige strukturerende elementer som er viktige for landskapets karakter. Omfanget beskriver hvor store endringer tiltaket antas å medføre for landskapsbildet. Konsekvens for landskapet vil være de fordeler og ulemper tiltaket vil medføre i forhold til referansesituasjonen (alternativ 0) ut fra å sammenholde verdi og omfangsvurderingene.

Utredningen skal beskrive, illustrere og kartfeste landskapstyper, fysiske strukturer, verdier og sårbarhet for ytterligere veginngrep. Mulige avbøtende tiltak skal beskrives.

Viktige moment som bør trekkes frem i det aktuelle prosjektet, og som vil kreve vurderinger er konsekvensene for Kråkhaugen. Dette gjelder blant annet tiltakets kontakt med naturlig terreng/vegetasjon, tunnelpåhugg og områdene rundt disse, støy, veglinjens plassering i terrenget og tilpasning/ tilbakeføring av landskapet/vegetasjon. På mer generelt grunnlag vil også utsikt/innsyn være aktuelt å vurdere.

Konsekvensutredninga skal beskrive, illustrere og kartfeste landskapstyper, fysiske strukturer, verdier og sårbarhet for ytterligere veginngrep. Mulige avbøtende tiltak skal også beskrives.

Forhold som skal kartlegges/utdypes innenfor temaet landskapsbilde er:

- (by)landskapets karakter og skala
- synlighet (fjern- og nærvirkning)
- landform/terrengform (daldrag, lier, skrenter, fjell, rygger)
- vegetasjon (sammenhengende vegetasjonsdekke, skogsareal, vegetasjonsbelte)
- vann (vann, vassdrag)
- bebyggelse (type, struktur, rom)
- andre element (veger, kraftlinjer, akser, utsiktspunkter, siktakser, landemerke)

Forhold som skal kartlegges/utdypes innenfor tema reiseopplevelse er:

- Vegens linjeføring (skal gi en god opplevelse både for trafikant og landskap)
- Opplevelseskvalitet (er sekvenser på reisen lett å lese, stimulans)
- Referansepunkter (orienteringspunkter, høydepunkter, forventingsoppbygning)
- Rytme (vurderes mellom sekvenser og referansepunkt med overganger)
- Veksling og variasjon (mellom forskjellige sekvenser)
- Opplevelse av særpreg eller spesielle karaktertrekk

**Nærmiljø og friluftsliv**

Analyse av nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne i og brukerne av berørte områder.

Nærmiljø blir definert som menneskenes daglige livsmiljø og friluftsliv som opphold og fysisk aktivitet i fritiden, med sikte på miljøforandring og naturopplevelser. Det er tiltakets virkning både for de som bruker området og de som bor i området som skal vurderes.

Identitetsskapende områder eller elementer for beboere eller brukere skal også vurderes under dette temaet. Vurderingen skal belyse om tiltaket svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområdene.

Friluftsliv blir definert som «opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse». Helse, trivsel, sosialt liv og muligheten til å utøve fysisk aktivitet er viktige aspekter for utøvelse av friluftslivsaktiviteter, og områder av verdi for friluftslivet skal sikres slik at ferdsel og opphold blir fremmet og en bevarer tilgjengelighet til naturområder. Temaet blir avgrenset til de fysiske omgivelsene, om hvordan forandringene svekker eller bedrer de fysiske forholdene for friluftsliv.

Områdets betydning for utøvelse av friluftsliv og muligheter for fysisk aktivitet, blir også behandlet under dette temaet. Forslag til og vurdering av avbøtende tiltak skal beskrives gjennom en friluftsanalyse.

*Forhold som skal (kartlegges/utdypes) innenfor tema nærmiljø og friluftsliv er:*

- Veg- og stinett for gående og syklende, framkommelighet (type/funksjon, målpunkt, bruksfrekvens/trafikkomfang, framkommelighet, hinder og barrierer, ubehag/utrygghet for brukerne, betydning som innfallspport til turområde, opplevelseskvaliteter)
- Fremkommelighet mellom lokalnett og hovednett for gående og syklende
- Identitetsskapende område/element (beskrive hva som gjør at området/ elementet er identitetsskapende, hvor mange som kjenner området/elementet og hvem området har betydning for)
- Friluftsområde (områdetype, størrelse, aktivitet, brukergrupper, beliggenhet, sti- og løypenett, opplevelseskvaliteter og bruksfrekvens)
- Om vegens arealbruk vil legge beslag på noen viktige områder for nærmiljø og friluftsliv
- Hvilken barrierevirkning ny veg vil få (for myke trafikanter ifht. de delene som går i dagen)
- Eventuelle avbøtende tiltak

**Naturmiljø**

Temaet omhandler artsforekomster, naturtyper og habitat som er viktige for dyr og planters levestruktur, samt geologiske element.

Naturmangfoldloven (NML) trådte i kraft 19. juni 2009 og innfører noen viktige miljørettslige prinsipper (§§ 8-12) som skal legges til grunn for offentlige vedtak. Dette gjelder kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming, kostnadsansvar og miljøriktig teknologi og drift. Når det gjelder utredning av konsekvenser for naturmiljøet, er det et tydeligere krav til dokumentasjon og undersøkelser i naturmangfoldloven. I konsekvensutredningen skal det gå frem hvordan prinsippene i naturmangfoldloven er hensyntatt og vektlagt.

Basert på kjente registreringer, samt eventuell nye registreringer i området skal det vurderes hvilke konsekvenser de ulike alternativene vil gi for naturmangfoldet. Dette gjelder både som følge av direkte inngrep og indirekte konsekvenser tiltaket kan få for naturtyper, artsmangfold og barrierevirkning eller fragmentering av helhetlige miljø. Mulige avbøtende tiltak skal konkretiseres og beskrives. Basert på tilbakemeldinger til planprogrammet og befaring i planområdet skal det vurderes om det er behov for ytterlige kartlegginger.

Konsekvenser av håndtering av overskuddsmasser samt fremmede arter skal være en del av utredningen (se delkap. 4.4.3).

*Forhold som skal (kartlegges/utdypes) innenfor tema naturmiljø er:*

- Hvordan prinsippene i naturmangfoldloven er tatt hensyn til og vektlagt
- Ved behov skal det foretas nye registreringer i området
- Vurdering av konsekvensene ved de ulike løsningsalternativene for naturtyper, artsmangfold og barriereverknad/fragmentering av helhetlige miljø.
- Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

**Kulturminner og kulturmiljø***Automatisk fredede kulturminner*

Rapport fra eventuelle arkeologiske registreringer skal legges til grunn for vurderingen. Tiltakets konsekvenser og mulige avbøtende tiltak skal beskrives. Automatisk freda kulturminner skal i utredninga sees i sammenheng med det kulturlandskapet/kulturmiljøet de ligger i. Arbeidet skal gjøres i samarbeid med kulturavdelinga hos fylkeskommunen.

*Kulturminner fra nyere tid*

Det må skaffes til veie en oversikt over om bygninger som blir berørt av tiltaket som er SEFRAK-bygninger. Det må også redegjøres for kulturminnets eventuelle vernestatus. Tiltakets konsekvenser og mulige avbøtende tiltak skal beskrives. Dette arbeidet skal gjøres i samarbeid med kulturavdelinga hos fylkeskommunen.

**Kulturlandskap**

Kulturlandskapets historiske verdi skal omtales. Kulturlandskap er landskap som er preget av menneskelig bruk og virksomhet.

Datagrunnlaget for vurdering av kulturminner og kulturmiljø vil være basert på opplysninger fra kommunen og fylkeskommunen, i tillegg til sjekk i Riksantikvarens databaser [www.askeladden.no](http://www.askeladden.no) og [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no), samt [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no).

*Forhold som skal (kartlegges/utdypes) innenfor temaet kulturminne og kulturmiljø er:*

- Ev. kjente fornminner skal beskrives og kartfestes. Område med stort potensiale for funn skal synliggjøres i kart.
- Vurdere behov for arkeologiske undersøkelser i reguleringsplanfasen
- Oversikt over ev. SEFRAK-registrerte objekt eller bygninger
- Omtale av kulturlandskapets historiske verdi
- Omfang og konsekvens av tiltaket i forhold til direkte påvirkning og endring i kulturminner og -miljø
- Ev. avbøtende tiltak

**Naturressurser**

Med ressursgrunnlaget menes de ressursene som er grunnlaget for verdiskaping og sysselsetting innen primær produksjon og foredlingsindustri. Vurdering av ressursgrunnlaget omfatter både mengde og kvalitet. Temaet naturressurser omfatter landbruk, fiske, drikkevannskilder, vannforsyning, viltområder, berggrunn og løsmasser som ressurser.

Det finnes ikke landbruksarealer innenfor planområdet eller i tilgrensende områder, så en utredning rundt konsekvensene for landbruk vil ikke være relevant. Det er heller ikke forekomster av jakt eller viktige viltområder på dette bynære arealet. Et eventuelt tap av biologisk mangfold som følge av tiltaket vil bli omtalt i avsnittet for naturmiljø og vurdert i tråd med naturmangfoldsloven i konsekvensutredningen.

Vannforsyning og eventuelle drikkevannskilder vil inngå i teknisk plan. Mulige viltforekomster i området vil bli omtalt under tema naturmiljø i KU.

**6.4 Risiko og sårbarhetsanalyse**

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), jf. kapittel 6 i håndbok V712 om konsekvensanalyser. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Risiko er uttrykk for den fare uønskede hendelser representerer for menneske, miljø og materielle verdier. Sårbarhet er uttrykk for et system sin evne til å fungere og oppnå sine mål når det blir utsatt for påkjenninger. I ROS-analysen skal uønskede hendelser identifiseres og karakteriseres med tanke på sannsynlighet for, og konsekvensen av hendelsen. Aktuelle forebyggende/avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.

Risiko og sårbarhet skal vurderes for aktuelle alternativ. Temaene ligger implisitt i de tekniske utredningene og de ikke-prissatte konsekvensene i planarbeidet. Analysen tar utgangspunkt i Fylkesmannens sjekklister for ROS-analyser.

**6.5 Anleggsperioden**

Det skal uredes hvordan anleggsperioden vil kunne fordele seg på vegnettet og virke inn på trafikkavviklingen.

**7 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING****7.1 Fremdrift**

Fase	2017			2018			2019				
	Vår	Sommer	Høst	Vinter	Vår	Sommer	Høst	Vinter	Vår	Sommer	Høst
Varsel oppstart av planarbeid											
Offentlig høring av planprogram											
Infomøte for berørte og offentlige instanser											
Vurdering av merknader og bearbeiding											
Vedtak av planprogram											
Planarbeid og konsekvensutredning											
Offentlig ettersyn av kommunedelplanforslag											
Infomøte for berørte og offentlig instanser											
Vurdering av merknader justering av plan											
Vedtak av kommunedelplan											

**7.2 Planprosess**

Planforslaget fremmes som en kommunedelplan med tilhørende konsekvensutredning for tiltaket. Forslag til planprogram skal redegjøre for hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslaget. Forslag til planprogram skal sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner og legges ut til offentlig ettersyn. Dette gjøres samtidig som det varsles planoppstart. Frist for uttalelse til planprogram skal være minst 6 uker.

Ålesund kommune fastsetter planprogrammet for planarbeidet.

Statens vegvesen utarbeider konsekvensutredning i tråd med fastsatt planprogram. Konsekvensutredningen skal være tilpasset plannivået og være relevant i forhold til de beslutninger som skal tas. Planforslaget med konsekvensutredning skal beskrive virkninger av tiltaket for miljøet og samfunnet. Virkninger av planen som helhet skal også inngå i vurdering av konsekvensene.

Etter hvert skal kommunedelplan med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn med frist for å uttale seg i minimum 6 uker. Planforslaget vedtas endelig av kommunestyret.

### 7.3 Medvirkning

Planprogrammet og regelverket for konsekvensutredninger sikrer at man i plansaker får en bred medvirkning i hele planprosessen. Gjennom høring av planprogrammet gis det anledning til å påvirke både hvilke spørsmål som er viktige og som bør utredes, og den videre saksgang hvor det endelige planforslaget med tilhørende konsekvensutredning skal behandles.

Det blir avholdt et åpent informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. I høringsarbeidet for selve planforslaget holdes også minst ett åpent møte der Statens vegvesen legger frem aktuelle tegninger og illustrasjoner, samt forklarer planene.

I tillegg til de lovfestede medvirkningspunktene ved oppstart og ved offentlig ettersyn av planforslag, vil aktuelle parter bli involvert på passende tidspunkt i arbeidet med selve planforslaget. Det er vanskelig å tidfeste dette mer konkret og beskrive hvilken form involveringen vil få.

Som del av planarbeidet kan det bli utført landmålingsarbeid og undersøkelser i det aktuelle området for å kartlegge arkeologi og grunnforhold (jf. Matrikkellova § 41, Oregningslova § 4 og Kulturminnelova § 11). Berørte grunneiere vil bli varslet på forhånd om slike undersøkelser.

Statens vegvesen og planmyndighetene har som målsetting å gi god informasjon om planarbeidet, slik at alle parter har god innsikt i planprosessen og i foreslåtte løsninger og konsekvenser av disse. Gjennom hele prosessen vil kommunen og Statens vegvesen være tilgjengelig ved direkte kontakt.

Informasjon om prosjektet og aktuelle dokumenter legges fortløpende ut på vår nettside <http://www.vegvesen.no/Europaveg/e39vegsundbreivika>. Informasjon om prosjektet ligger også på nettsiden til Ålesund kommune.



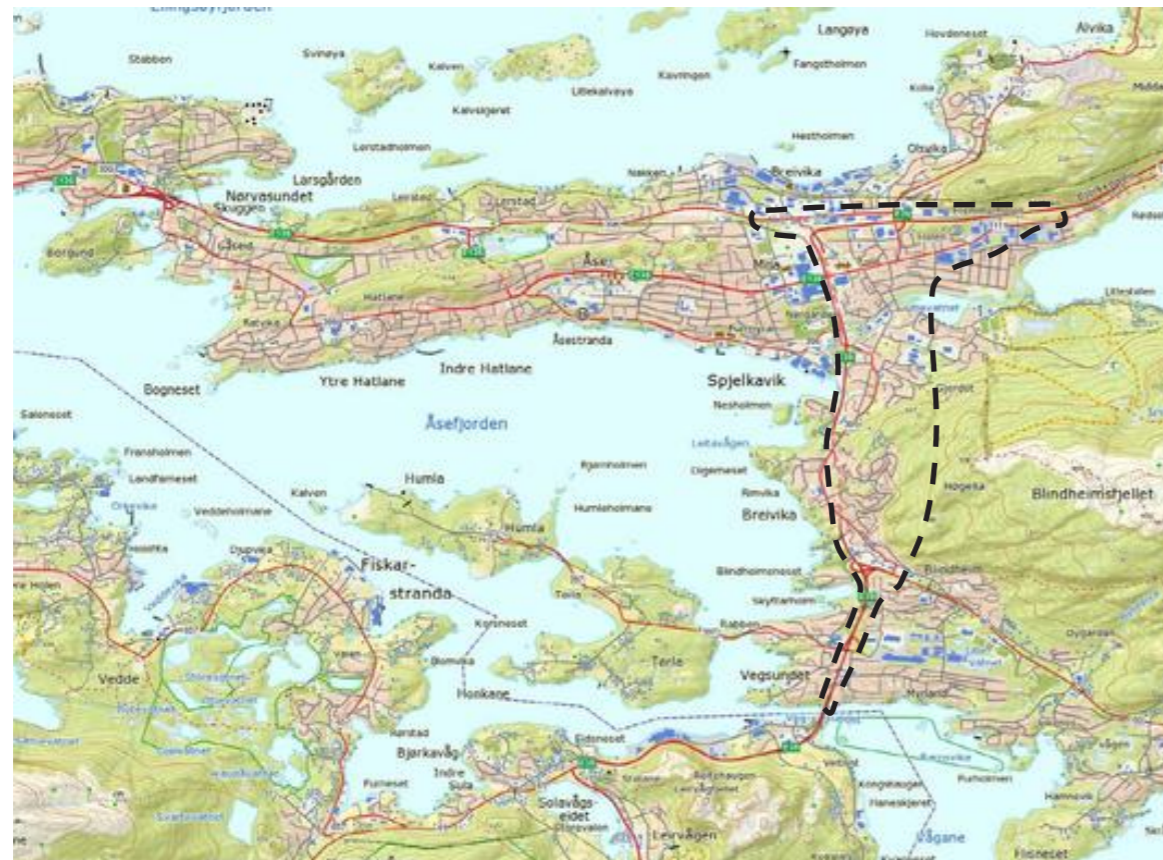
Statens vegvesen  
Region midt  
Ressursavdelingen  
Postboks 2525 6404 MOLDE  
Tlf: (+47) 22073000  
firmapost-midt@vegvesen.no

vegvesen.no

Trygt fram sammen



**PLANPROGRAM**



**Prosjekt: E39 Vegsund - Breivika**

Kommune: Ålesund kommune

Region midt  
Ålesund kontorsted  
16.april 2018

**Innhold**

Innhold..... 1

1 INNLEDNING ..... 2

2 HVA ER ET PLANPROGRAM ..... 3

3 BESKRIVELSE AV PROSJEKTET ..... 4

    3.1 Planområdet ..... 4

    3.2 Bakgrunn for planarbeidet ..... 5

    3.3 Dagens utfordringer ..... 9

    3.4 Målsetting for planarbeidet ..... 10

    3.5 Valg av vegstandard ..... 12

    3.6 Dagens trafikkmønster ..... 13

4 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET ..... 15

    4.1 Planstatus for området ..... 15

    4.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ..... 21

    4.3 Andre rammer og føringer ..... 22

5 ALTERNATIV ..... 24

    5.1 0-alternativet ..... 24

    5.2 Alternativer som foreslås utredet ..... 25

    5.3 Forkastede alternativ ..... 28

6 UTREDNINGSTEMA OG PROBLEMSTILLINGER ..... 31

    6.1 Tema som skal utredes i planbeskrivelsen ..... 31

    6.2 Samfunnsøkonomisk analyse ..... 33

        6.3.1 Prissatte konsekvenser ..... 33

        6.3.2 Ikke-prissatte konsekvenser ..... 34

    6.4 Risiko og sårbarhetsanalyse ..... 39

    6.5 Anleggsperioden ..... 40

7 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING ..... 40

    7.1 Fremdrift ..... 40

    7.2 Planprosess ..... 40

    7.3 Medvirkning ..... 41

## 1 INNLEDNING

Statens vegvesen har startet arbeidet med å utarbeide en kommunedelplan for E39 på strekningen Vegsund – Breivika. Formålet med planarbeidet er å løse de viktigste behovene for fremkommelighet, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk samt gang- og sykkeltrafikk.

Kommunedelplanen vil bli utarbeidet av Statens vegvesen i samarbeid med Ålesund kommune, i samsvar med § 3–7 i Plan- og bygningsloven. Statens vegvesen er tiltakshaver og kommunen er ansvarlig planmyndighet. Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Det foreslås utredet to hovedalternativer som skal konsekvensutredes. Gjennom arbeidet med planprogram er det i tillegg vurdert to andre alternativer som det ikke er ønskelig å utrede nærmere. Det er i planprogrammet begrunnet hvorfor disse er forkastet.

Forslag til planprogram lå ut til offentlig ettersyn, samtidig som det ble varsel om oppstart av planarbeidet, i perioden 4.oktober til 22.november 2017. Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram ble lagt ut på Statens vegvesens nettside:

<http://www.vegvesen.no/Europaveg/e39vegsundbreivika>

Oppstart av planarbeid ble i tillegg varslet i Sunnmørsposten og Nytt i Uka. Det ble også arrangert åpent møte 31.oktober 2017 og åpen kontordag 2.november 2017.

Kontaktpersoner:

Ålesund kommune	Tom Rian	70162618	<a href="mailto:tom.rian@alesund.kommune.no">tom.rian@alesund.kommune.no</a>
Statens vegvesen	Jøran Mentzoni Eilertsen	95904295	<a href="mailto:joreil@vegvesen.no">joreil@vegvesen.no</a>

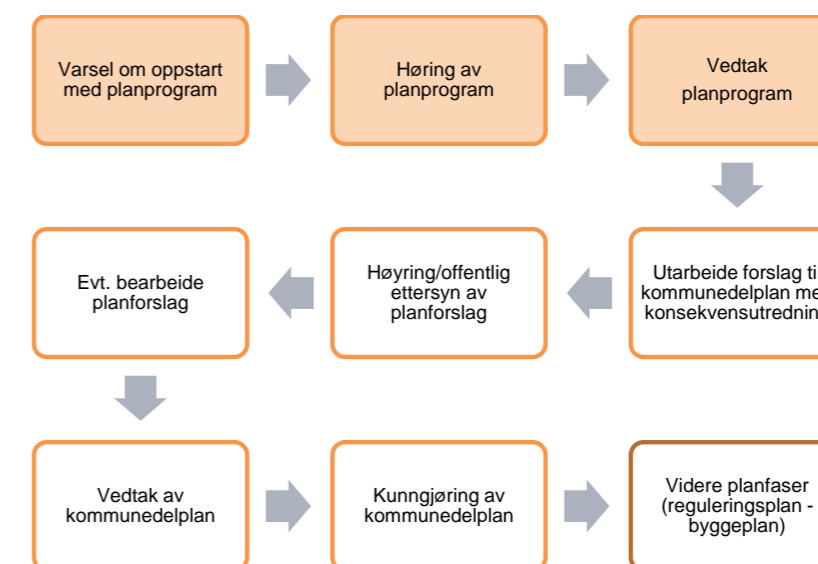
## 2 HVA ER ET PLANPROGRAM

Et planprogram er egentlig en plan for prosessen og planleggingen.

Planprogrammet utgjør første steg i arbeidet med kommunedelplan for E39 Vegsund – Breivika.

Planprogrammet skal klargjøre formålet med planarbeidet og avklare rammer og premisser for den videre prosessen. I dette høringsutkastet til planprogram foreslås det hvilke tema og problemstillinger som bør løses i planarbeidet, opplegg for informasjon og medvirkning, og hvilke utredninger som anses nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram. Regionale og statlige myndigheter skal så langt det er mulig ta stilling til om planforslag bør fremmes, hva som i tilfelle bør utredes og hvilke avbøtende tiltak som bør vurderes (jf. lovkommentaren til §4.1 i plan- og bygningsloven).



Figur 2.1.1 viser en illustrasjon av planprosess i kommunedelplan.

### 3 BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

#### 3.1 Planområdet

Planområdet omfatter sentrale deler av indre Ålesund kommune og strekker seg gjennom deler av de to bydelene Indre Borgund og Spjelkavik. Breivika og Moa bærer preg av næring-, kontor- og handelsvirksomheter, og landets tredje største kjøpesenter i omsetning, Amfi-Moa, er etablert her. På Blindheim og Myrland er det også etablert noe næringsvirksomhet. For øvrig består store deler av planområdet av varierte sammensatte boligområder med tilliggende offentlige funksjoner. Det har vært stor vekst de siste årene innen både bolig og handel, og det forventes en videre sterk vekst her de neste årene.

Europavegene E136 og E39 møtes nord i planområdet. På Blindheim møtes fergetrafikken fra fylkesveg 60 (Magerholm – Aursneset). 2,5km sør for planområdet møtes fergetrafikken fra E39 (Solavågen – Festøya) og fylkesveg 657 (Sulesund – Hareid). Dette skaper mye trafikk gjennom planområdet.

Kommunedelplanen avsluttes i sør på Vegsundbrua i kommunegrensen mellom Ålesund og Sula. Uavhengig av alternative trasévalg vil en fremtidig 4-felts veg måtte krysse broen på samme plass her.

Det vil i planarbeidet bli vurdert to ulike alternative traseer for fremtidig E39 mellom Breivika og Vegsund, en vegstrekning på om lag fem kilometer. I tillegg 4 felt langs dagens trase, skal det vurderes en alternativ tunneltrasé i 4 felt fra Blindheim til Breivika, med en mulighet for i fremtiden å tilknytte seg direkte til/fra Brusdalen.



Figur 3.1.1 viser planområdet for kommunedelplanen med de to alternativene som skal utredes i planarbeidet.

#### 3.2 Bakgrunn for planarbeidet

Ferjefri E39 startet i 2010 som et utredningsprosjekt. Målet var å undersøke potensialet for en ferjefri E39 mellom Kristiansand og Trondheim for næringsliv og tilhørende bo- og arbeidsregioner. Prosjektet har også sett på teknologiske løsninger for fjordkryssinger, og vurdert hvordan tekniske anlegg for fjordkryssingene kan brukes for å utvinne kraft fra strøm, bølger og vind. Et delprosjekt har videre vært å vurdere hvilken type gjennomføringsstrategi og kontraktsformer som er best egnet for et prosjekt av et så stort omfang.

I Nasjonal transportplan for 2014–2023 vedtok regjeringen ambisjoner om realisering av ferjefri E39 i løpet av 20 år. Ferjefri E39 gikk derfor over fra et mulighetsstudie til å være Statens vegvesens prosjekt for å samle forskning og utvikling, samt bidra med ny kunnskap inn i byggeprosjekt langs E39.

Planlegging og bygging av prosjektene langs E39 blir styrt av regionene. Kommunedelplan med konsekvensutredning for E39 Vegsund – Breivika er et av disse prosjektene.

Les mer om ovennevnte på: <http://www.vegvesen.no/Vegprosjekter/ferjefriE39>

### KVU E39 Skei – Ålesund og E39 Ålesund – Bergsøya

Regjeringen vedtok i 2014 KVU for E39 Skei – Ålesund og E39 Ålesund – Bergsøya.

Sør for Ålesund har regjeringen besluttet at Hafast, det vil si vegsamband Hareid – Sula, skal legges til grunn for framtidig trasé for E39. I første omgang skal det arbeides videre med økt ferjefrekvens over Storfjorden (ferjesambandet Festøy – Solevåg). Prioritering av tiltak på strekningen blir nærmere vurdert i arbeidet med Nasjonal transportplan 2018–2027.

Nord(øst) for Ålesund har alle konsept den samme løsningen fra Breivika til Digerneset. På strekningen Moa – Digernesskiftet ved Skodje vil trafikkvekst føre til behov for firefelts veg. Utvidelse med to kjørefelt på denne strekningen inngår derfor i alle konseptene.

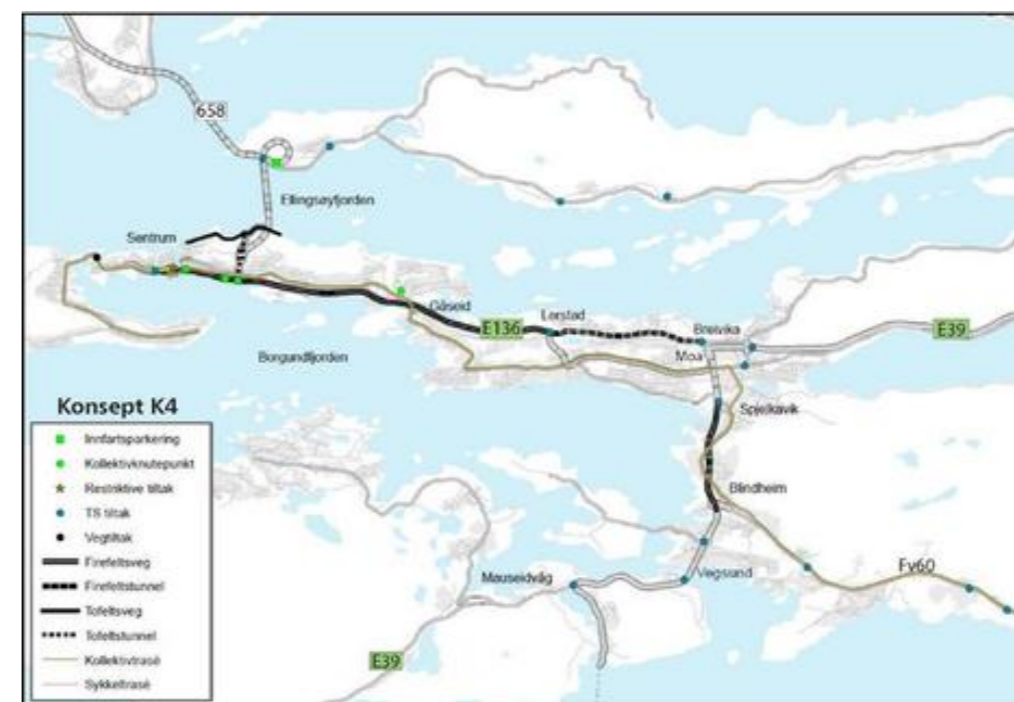
For strekningen gjennom Ålesund skal E39 følge samme hovedtrasé som i dag. For øvrig tar de strekningsvise KVU'ene for Skei – Ålesund og Ålesund – Bergsøya i liten grad stilling til utfordringene i de tettbygde strøkene.

### KVU for transportsystemet i Ålesund

Samferdselsdepartementet besluttet i 2016 at et nedskalert konsept 4 skulle legges til grunn for videre planlegging av arbeidet med transportsystemet i Ålesund.

«Konseptet som skal planlegges videre tilsvarende tiltakene i den lokalt vedtatte bypakka, som igjen bygger på KVUens K4, men hvor bl.a. en del tiltak på gang- og sykkelveg utgår.»

I konsept 4 er ny Blindheimstunnel medtatt med begrunnelse for at trafikkmengden er så høy på strekningen at tunnelforskriften vil utløse krav om å bygge en toløps tunnel på strekningen. Videre er det beskrevet i KVU at en i forbindelse med planlegging av nytt tunnellop må vurdere tiltak på hele vegstrekningen mellom E39/fv. 60 på Blindheim og krysset E39/E136 i Breivika.



Figur 3.2.1 gir oversikt over konsept K4.

### Nasjonal transportplan

Nasjonal transportplan (NTP) presenterer hovedtrekkene i Regjeringens transportpolitikk og er den viktigste overordna planen for utvikling av transportsystemet. NTP revideres hvert fjerde år og i juni 2017 vedtok stortinget en ny NTP som går fra 2018 – 2029.

#### Nasjonal transportplan 2014–2023

I Stortingets tidligere vedtatte NTP, som beskrev tiltak fra 2014–2023, ble nytt løp i Blindheimstunnelen prioritert som del av siste seksårsperioden, dvs. fra 2018–2023. Prosjektet het den gang E39 Blindheimstunnelen og følgende tekst beskrev prosjektet:

«Pga. tunnelsikkerhetsforskriftens bestemmelser om tunneler med høy trafikk, prioriteres det statlige midler til å bygge ekstra tunnellop i Blindheimstunnelen på E39 i Møre og Romsdal. Det er foreløpig lagt til grunn at utbyggingen av Blindheimstunnelen delfinansieres med bompenger i forbindelse med en bypakke for Ålesund.»

#### Nasjonal transportplan 2018–2029 vedtatt juni 2017 i Stortinget

Nasjonal transportplan 2018–2029 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede og langsiktige målet i transportpolitikken, som er:

«Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet».

Samfunnsøkonomisk lønnsomhet, samt samfunnsikkerhet og sammenhengende utbygging har vært avgjørende for investeringsporteføljene.

I Møre og Romsdal anbefales firefelts motorveg med 100km/t mellom de største boområdene, og tofelts med 80 km/t i de nordligste områdene. Det står lite om hvilken fartsgrense som anbefales innenfor de største boområdene.

NTP beskriver følgende om klimavirkning:

*«En utbedret og ferjefri E39 vil gi høyere trafikk enn i dag, men bedre vegstandard vil samtidig gi mindre energibruk for hvert kjøretøy. Bruk av fly kan bli redusert og ferjer fjernes. Stortinget har bedt om at det raskt innføres ferjer med ny teknologi, slik at utslippene fra ferjene uansett vil gå ned. I sum over 40 år regner vi med i underkant av 10 prosent økning av utslipp av CO<sub>2</sub>, sammenlignet med om ingenting gjøres med E39. Det er da ikke tatt hensyn til eventuell tilsvarende rask innføring av kjøretøy med lave utslipp. Gjennom trasévalg og god utforming av veganlegg og konstruksjoner vil vi søke å redusere konflikter knyttet til landskapsinngrep. Den økte trafikken på E39 inn mot byene gir en målkonflikt, som må løses i byene gjennom for eksempel bymiljøavtaler.»*

*Vegsund – Breivika*

I NTP 2018 – 2029 blir begrepet Vegsund – Breivika benyttet. Det er beregnet 2,8 milliarder kr til gjennomføring av tiltaket, der 1 milliard er statlige bevilgninger og 1,8 milliarder er brukerfinansierte midler. Det står videre at det må gjøres ytterligere vurderinger av løsning, og trafikkveksten på strekningen tilsier nye tunnellop innen kort tid.

*Prinsipper for bypakker i mindre byområder*

NTP omtaler i eget kapittel hvordan bypakker i mindre byområder skal vurderes. Ålesund blir regnet som «et mindre byområde», og kommer ikke inn under ordning som gjelder for de ni største byområdene i landet. Dette innebærer at Ålesund foreløpig ikke kommer inn under bymiljøavtalene, byvekstavtalene og belønningsordningene som er avgrenset til de ni største byområdene. Regjeringen vil derfor rette størst oppmerksomhet mot nullvekstmålet mot de største byene i landet. «Regjeringen legger ikke nå opp til å utvide disse ordningene og nullvekstmålet til å gjelde flere byområder». Det står videre i NTP at Regjeringen likevel er positiv til initiativer fra lokale myndigheter på bypakker som planlegges ut fra et nullvekstmål for personbiltrafikk i mindre byområder. «...og mener det kan bidra til en miljøvennlig og fremtidsrettet utvikling av transportsystemet i mindre byområder».

NTP beskriver også følgende krav: «For at bompengene skal kunne vurderes i mindre byområder må bypakkene inneholde tiltak som øker fremkommeligheten og/eller trafiksikkerheten i vegnettet.»

### 3.3 Dagens utfordringer

Regjeringen har mål om å korte ned reisetiden mellom Bergen og Trondheim, og redusere avstandskostnadene langs E39. Vegsund – Breivika ansees i rushtiden som en av de største flaskehals på strekningen, der både bilister, kollektiv- og næringstrafikk står i samme kø.

Trafikkmengden på strekningen har vært sterkt økende de siste 10 årene, og alle prognoser peker i retning av videre økt byutviklingen og fortetting i indre Ålesund. Ålesund kommune har likevel gjennom sin kommuneplan vedtatt en fortettingsstrategi, der målet er at hoveddelen av bolig- og arbeidsplassvekst skal komme i fortettingssonene rundt knutepunktene og kollektivaksen bysentrum – Moa. Målet med dette er å bidra til mindre vekst i biltrafikken, og legge til rette for at veksten i persontransporten kan skje med sykkel, gange og kollektivtrafikk. Det vil likevel skje boligbygging utenfor fortettingssonene, det er for eksempel mye ledig areal til bolig på Flisnes, Emblem og Blindheim i tillegg til nye boligområder på Sula som vil bidra til økt trafikk på strekningen. Blindheimstunnelen har i dag 21.000kjt i årlig døgntrafikk (ÅDT) i tillegg er det 7.000kjt i Blindheimsbreivika som passerer samme snittet. Totalt 28.000 kjøretøy i døgnet.

Strekningen er ulykkesutsatt og det er daglige forsinkelser og fremkommelighetsproblemer som har stor sårbarhet i forhold til små uhell som gir lange køer og ringvirkninger langt utenfor planområdet.

Lokalvegene Blindheimsbreivika og Spjelkavikvegen benyttes som avlastningsveg for Blindheimstunnelen i rushtiden og medfører unødvendig gjennomgangstrafikk gjennom boligområdene. Lokalvegen over tunnelen er videre en viktige kollektivtrase og hovedsykkelvegnettet for Ålesund ligger her.

Kollektivknutepunktet på Moa er den terminalen i Møre og Romsdals med flest avganger og ankomster – med om lag 585 avganger i døgnet og 56 i makstimen. I dag står bussene i samme kø som bilene. I tillegg til bedre kapasitet på europavegen, er det et sterkt økende behov for å få en bedre trafikkavvikling for kollektivtrafikken i knutepunktet på Moa.

Gang- og sykkelvegnettet langs E39 bærer preg av stykkevis og usammenhengende nettverk med en kombinasjon av mange ulike sykkeløsninger. Sykkelvegnettet er ikke skiltet innenfor planområdet, noe som for øvrig gjelder hele Ålesund kommune.

Dagens E39 har ikke tilfredsstillende utforming i henhold til gjeldende vegnormaler på strekninga Vegsund – Breivika. Vegnormalen tilsier 4-felts veg når trafikkmengden er større enn 12.000kjt i årligdøgntrafikk. Videre sier Tunnelsikkerhetsforskriften at dersom det ikke blir gjort tiltak som medfører at trafikkmengden blir lavere enn 10.000 kjt i hvert kjørefelt i døgnet for eksisterende vegsystemer, skal det innen 2019 være en plan for to løp for Blindheimstunnelen.

E39 går gjennom tettbygd strøk med de miljølempen det medføre særlig mht støy- og luftforurensing.

### 3.4 Målsetting for planarbeidet

#### Hovedmål

Kommunedelplanen for E39 Vegsund – Breivika skal på strekningen løse de viktigste behov for fremkommelighet, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk samt gang- og sykkeltrafikk.

#### Delmål

##### Fremkommelighet

- Reisetid mellom Vegsund–Breivika skal være maks 4 minutter.
- Mindre kjørekostnader og redusert kjøretid for gods- og varetransport til/fra viktige logistikk-knutepunkt.
- Pålitelig og tilgjengelig E39 med driftssikker veg uten stengninger og forsinkelser.

##### Trafiksikkerhet

- Trafikksikker hovedveg med reduksjon av antall ulykker.
- Gode og fotutsigbare krysningspunkt for myke trafikanter.

##### Kollektivtrafikk

- Legge til rette for økt fremkommelighet og prioritering av kollektivtrafikk på strekningen.

##### Gang- og sykkel

- Sammenhengende tovegs sykkelveg med fortau adskilt fra kjørebane langs strekningen.
- Færrest mulig avkjørsler langs gang- og sykkelvegen.
- Skilting av sykkelvegnettet.

Mål i konseptvalgutredningene(KVU) for strekningen E39 Vegsund - Breivika
Mål om kortere reisetid mellom Bergen og Trondheim og reduserte avstandskostnader langs E39. Reisetid mellom Vegsund-Breivika bør være maks 4 minutter.
Bedre fremkommelighet på E39 og mindre kjørekostnader for transportsektoren.
Pålitelig og tilgjengelig E39 med driftssikker veg uten stengninger og forsinkelser.
Regional utvikling, felles bo- og arbeidsregioner. Bedre samhandling innenfor arbeidsmarkedet, bostedsområde, næring, kultur og skole.

Mål i konseptvalgutredningen(KVU) for Transportsystemet i Ålesund
Mer enn halvparten av alle reiser skal i 2045 foregå med miljøvennlige transportformer. Det innebærer 15% kollektiv, 8% sykling og 30% øvrig (gange, bilpassasjer).
Mulighet for sikker sykling på sammenhengende sykkelvegnett i fart opp til 25-30 km/t på strekninga Hessa-Magerholm.
Reisetid for kollektiv inkludert ventetid skal reduseres med 20 % på viktige ruter, på strekninga Hessa-Magerholm.
Gjennomsnittlig kjøretid for gods- og varetransport til/fra viktige logistikk-knutepunkt på hovedvegnettet skal reduseres med 20 %.
Personbiltrafikken skal ikke få redusert framkommelighet på vegene i Ålesund.

#### Målkonflikt

Det er en målkonflikt mellom de ulike målene i KVU for transportsystemet i Ålesund, samt mellom KVU for transportsystemet i Ålesund og KVU for E39. For KVU for transportsystemet i Ålesund er det langsiktige målet at halvparten av alle reiser skal foregå med miljøvennlige transportformer med bl.a. 15% kollektivandel og 8% syklende på den ene siden, samtidig som personbiltrafikken ikke skal få redusert framkommelighet på vegene i Ålesund. Stort sett alle erfaringer og forskningsutredninger innenfor dette området tilsier at det ikke er mulig å nå begge disse overordnede målene. Løses alle hindringer for biltrafikken er det ingen transportformer som pr dags dato kan konkurrere med bilen som transportmiddel.

I Samfunnsdelen til kommuneplanen for Ålesund kommune er målet om å øke miljøvennlige transportformer i kommunen til 15% for kollektiv og 8% for sykkel ytterligere forankret.

Prosjektet E39 Vegsund – Breivika har som et av fire hovedmål å prioritere fremkommelighet for kollektivtrafikk på strekningen. Det er også et hovedmål i prosjektet å prioritere fremkommeligheten for bil- og godstrafikk på strekningen. Slik Statens vegvesen ser det, vil det være mulig å øke fremkommeligheten for både bil-, kollektiv- samt gang- og sykkeltrafikk på strekningen gjennom alternativene som foreslås. En satsing på mer miljøvennlige transportformer i Ålesund krever ytterligere restriksjoner for biltrafikken som avgift for parkering, rushtidsavgifter eller generelle bompenger samtidig som det må skje en økt satsing på bedre tilrettelegging og forenkling av kollektivtrafikken samt gang- og sykkelvegnettet. Prosjektet E39 Vegsund – Breivika vil kun berøre deler av disse virkemidlene som i tillegg må skje gjennom de ordinære politiske prosessen i Ålesund kommune.

Det skal likevel gjennom det videre planarbeidet utarbeides en delutredning for hvordan kollektivtrafikk kan prioriteres gjennom de ulike to alternativene som skal utredes. 0-alternativet skal også være en del av utredningen. Utredningen skal inneholde en analyse for hvordan konkurranseevnen for kollektiv kan økes på strekningen. Måloppnåelse, i forhold til

nullvekstmålet på den ene siden og mål om økt fremkommelighet for bil på den andre siden, skal drøftes i rapporten. Den skal videre sammenligne de fire hovedmålene i prosjektet opp mot de to ulike vegalternativene med hensyn til måloppnåelse. Se kap.6.1 for mer informasjon om delutredningen.

### 3.5 Valg av vegstandard

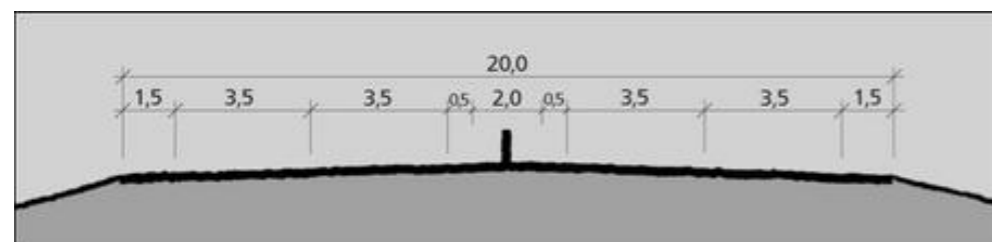
Valg av vegstandard danner grunnlaget for beregninger og analyser som gjøres i planen.

#### Vegstandard – veg i dagen

Vegen skal dimensjoneres etter håndbok N100 med dimensjoneringsklasse H7. Dette er en 4-felts veg med midtdeler og fartsgrense 80 km/t. Dimensjoneringsklasse H7 skal benyttes for nasjonale hovedveger og øvrige hovedveger hvor arealdisponering og aktivitet inntil vegen gjør at fartsgrensen ikke kan settes til mer enn 80 km/t. Det kan være innfartsveg til en by, lenke i et ringvegssystem eller forbindelsesveg mellom byer.

Vegen skal bygges som 4-feltsveg med 3,5 m brede kjørefelt og 1,5 m brede ytre skuldre. Viktige parameter for konstruksjon av H7-veg er gitt i tabell og figuren under.

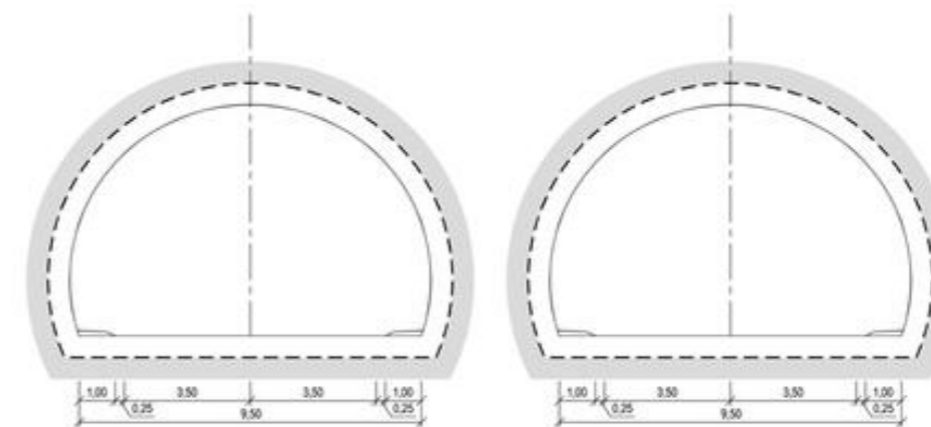
Fartsgrense	80km/t
Stopsikt (flat veg)	145m
Tverrprofil (vegbredde)	20m
Min. horisontalkurveradius	300m
Min. vertikalkurveradius (høy)	4400m
Min. vertikalkurveradius (lav)	2100m
Min. avstand mellom kryss	1000m



Figur 3.5.1 Tverrprofil for vegklasse H7 i håndbok N100.

#### Vegstandard – Veg i tunnel

Ut fra Håndbok N500 skal tunnelklasse E med tverrsnitt 2xT9,5 legges til grunn. Fartsgrensen skal være 80km/t. Figuren under viser tunneltverrsnittet av tunnelene.

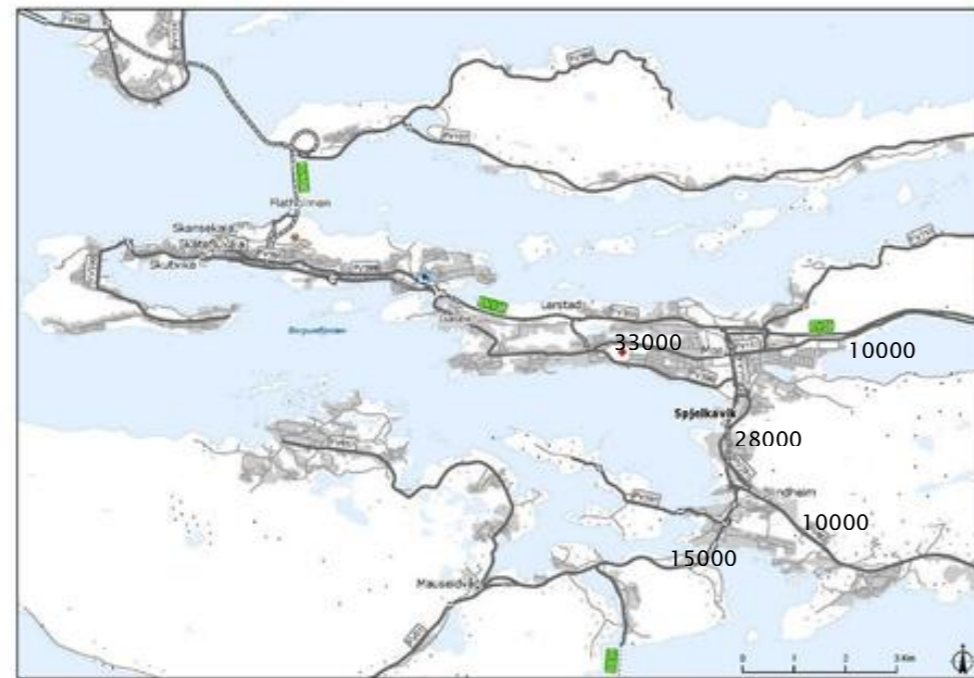


Figur 3.5.2 Tverrprofil for tunneltverrsnitt T9,5 x2.

### 3.6 Dagens trafikkmønster

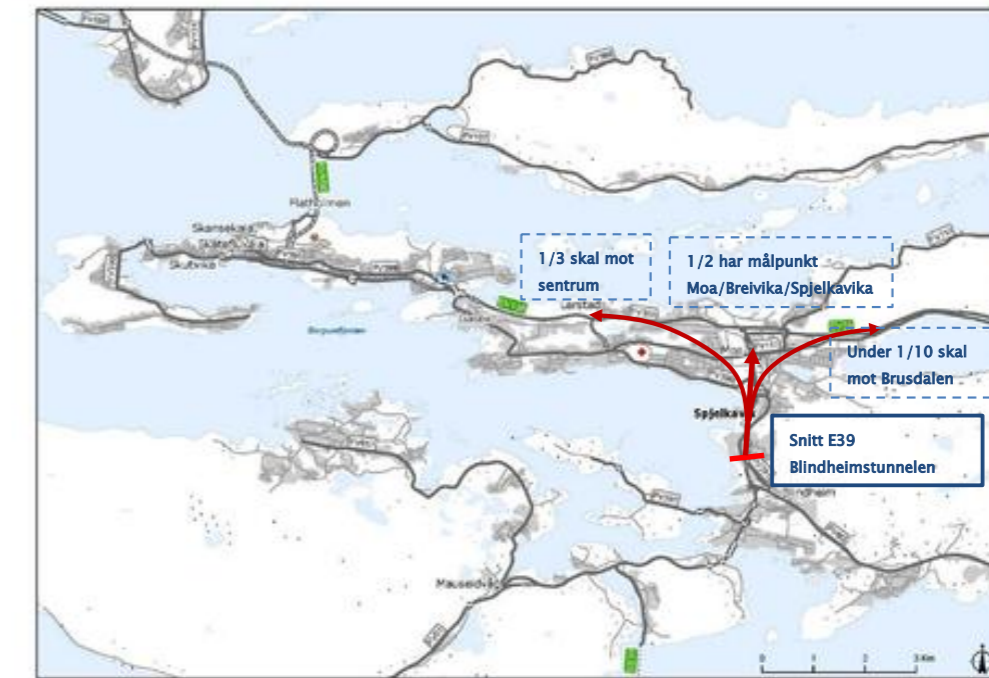
Statens vegvesen har i underkant av 30 trafikkellepunkter på statlige og fylkeskommunale veger i Ålesund kommune som registrerer trafikkmengdene til ulike tidspunkt av døgnet og året. Videre benyttes det i prosjektet Statens vegvesens transportmodeller for å vise hvordan dagens og fremtidige trafikkmengder fordeler seg i og rundt planområdet. I tillegg er det nylig foretatt tellinger av kjøretøy gjennom 35 bluetooth-sendere plassert fra sentrum til Vegsund/Brusdalen. Sistnevnte gir god informasjon om reisetid gjennom hele døgnet fra ulike punkt i Ålesund, samt reisefordelingen lokalt.

Gjennom arbeidet med planprogrammet er det foretatt grundige transportmodellberegninger bl.a. for å vise fordelingen av dagens trafikk og konsekvenser ved ulike tiltak. Dette har dannet grunnlaget for de alternativene som foreslås utredet. Det vil gjennom det kommende planarbeidet utarbeides en detaljert trafikkanalyse som skal belyse virkningen av alternativene som skal utredes. Se kap 6.1 for mer informasjon om trafikkanalysen.



Figur 3.6.1 viser kart over det offentlige vegnettet med dagens trafikkmengder på de viktigste snittene.

Trafikkmodellberegningene viser at halvparten av den totale trafikkmengden på E39, E136 og fylkesvegen har målpunkt Moa/Breivika/Spjelkavika. Den største gjennomgangstrafikken på Moa i dag er mellom E39 Blindheim – E136 Lerstad(Borgundvegen og Lerstadvegen) og utgjør cirka 1/3 av trafikken som passerer snittet Blindheimstunnelen(E39)/Blindheimsbreivika(Fv.391). Beregningene viser videre at i underkant av 1/10 av trafikken som passerer snittet Blindheimstunnelen skal mot/kommer fra E39 Brusdalen. Dette er illustrert i figur 3.6.2 under.



Figur 3.6.2 viser målpunkt for trafikken som passerer snittet Blindheimstunnelen i dag. De samme andelen gjelder for trafikken som kommer fra sentrum, Brusdalen og Moa/Breivika/Spjelkavika og passerer snittet Blindheimstunnelen.

#### 4 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

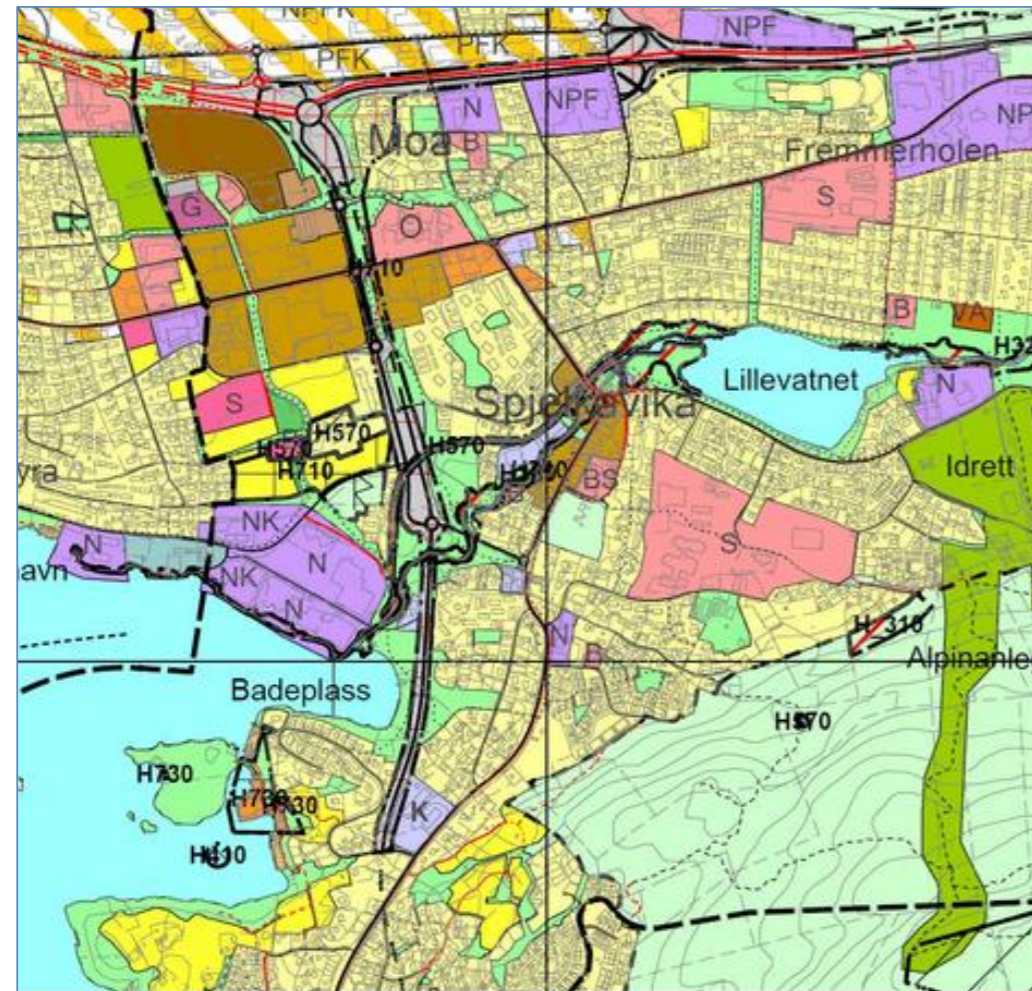
I dette kapittelet gis det en oversikt over relevante planer og retningslinjer som inneholder arealpolitiske føringer som vil stå sentralt i utarbeidelsen av kommunedelplanen for E39 Vegsund – Breivika.

##### 4.1 Planstatus for området

###### Kommuneplan for Ålesund kommune 2017 – 2028

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i bystyret 9.mars 2017. I ny kommuneplan er det lagt inn en båndleggingssone H710 rundt E39 Vegsund – Blindheim – Moa – Brusdalen. Innenfor båndleggingssonen er det ikke tillatt å gjøre tiltak som er til hinder for utbedring, breddeutvidelser, inkl. ny tunnel, før behovet er avklart gjennom egen plan for E39.

I tillegg ble det i mai 2016 vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud langs med E39 for å unngå nye byggeprosjekter som legger hindringer for planarbeidet det arbeides med.



Figur 4.1.1 viser utsnitt av kommuneplanens arealdel for Ålesund kommune 2017–2029. Nord for Blindheimstunnelen.



Figur 4.1.2 viser utsnitt av kommuneplanens arealdel for Ålesund kommune 2017–2029. Sør for Blindheimstunnelen.

#### Hovedsykkelveg for Ålesund – del av kommuneplanen

I kommuneplanen er det vedtatt hvor hovedsykkelvegnettet skal være. Generelt ønskes det at det skal bygges sykkelveg med fortau der det er mulig å få til. Kommuneplanen har med et eget temakart som viser sykkelvegnettet. Utsnitt av dette for planområdet er vist i figuren under.



Figur 4.1.3 viser utsnitt av hovedsykkelvegnettet for Ålesund. Del av vedtatt kommuneplan 2017 – 2029.

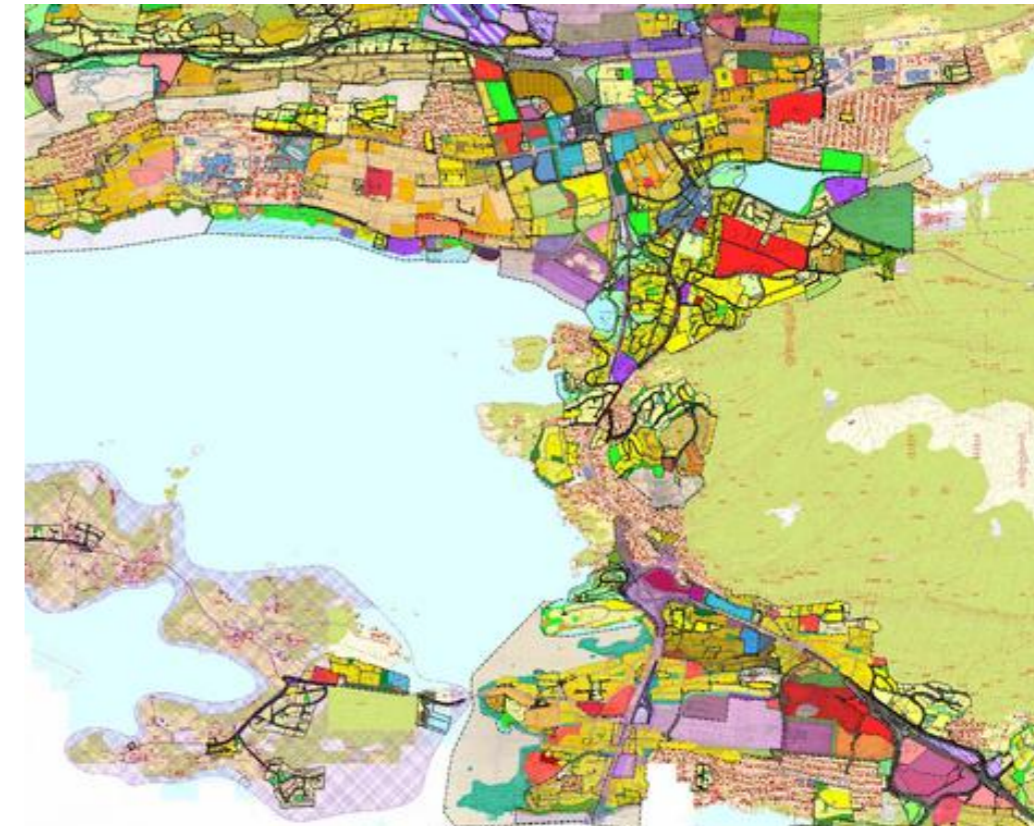
#### Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for den kommunale aktiviteten og er dermed et viktig beslutningsgrunnlag for sektorenes virksomhet. Den er med på å sikre en forutsigbar planlegging ved at mål og strategier skal gjenfinnes i kommunens øvrige planer.

Bystyret har gjennom kommuneplanens samfunnsdel vedtatt ambisiøse mål om nullvekst i personbiltrafikken der veksten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Gangandelen skal økes til 30%, sykkelandelen til 8% og kollektivandelen til 15%.

#### Reguleringsplaner

Det foreligger en lang rekke gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Det er også flere planer under utarbeidelse. I kommunedelplanen vil det bli utarbeides en liste over hvilke planer som blir helt eller delvis erstattet.



Figur 4.1.4 – Oversikt over ulike reguleringsplaner som gjelder for området.

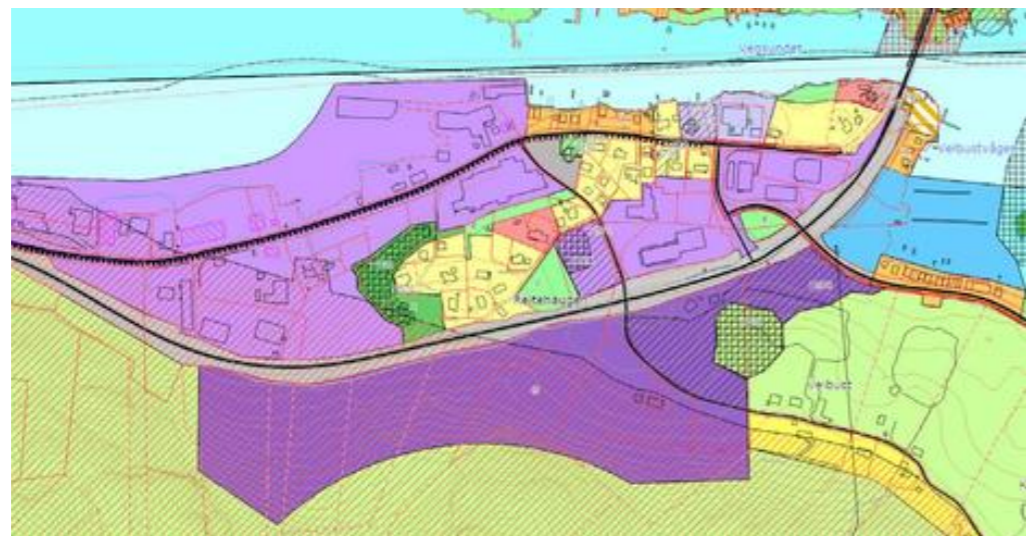
#### Kommuneplan for Sula kommune

Kommunedelplanen for E39 Vegsund – Breivika slutter på Vegsundbrua i kommunegrensen mellom Ålesund og Sula. I forhold til de vurderingen som Statens vegvesen har gjort, vil en fremtidig 4-felts veg måtte krysse broen på samme plass som E39 krysset i dag, uavhengig av alternativer. Før utbygging av strekningen fra Blindeheimskrysset til Vegsundbroen, må det for E39 utarbeides reguleringsplaner også for strekningen fra Vegsundbrua til Solavågen og videre til Sulesund. Dette vil ikke bli planlagt i denne omgangen, da det er strekningen mellom Blindheim og Breivika som er viktigst å prioritere gjennomføring av først. Kommuneplanen for Sula kommune og reguleringsplanene på Veibust er likevel viktig å kjenne til i det videre planarbeidet.

Valg av vegklasse og hastighet for en fremtidig 4-felts veg gir føringer for hvordan vegen skal utformes. For den tettbygde strekningen fra Vegsundbrua til Breivika planlegges det en hastighet på 80 km/t. Både konseptvalgutredningen for E39 og overordnede statlige føringer

gir krav om 100/110km/t utenfor tettbygde strøk. Dette gir en helt annen vegføring både vertikalt og horisontalt enn 80km/t, og vil være avgjørende for trasévalg sør for Vegsundbrua.

Kommuneplanen til Sula kommune ble vedtatt 30.april 2015 og gjelder til 2025. Utsnitt av planen for Veibustområdet vises i figuren under.



Figur 4.1.5 viser utsnitt av kommuneplanen for Sula kommune.

#### Reguleringsplaner i Sula kommune på Veibust.

Kartet under viser reguleringsplaner for Veibust. Veibustkrysset har vært et av flere kryss i Sula som ikke tilfredsstillers dagens krav til fremkommelighet og trafiksikkerhet. Siden det trolig er noe frem i tid før bevilgninger for en utbedret E39 blir gitt for strekningen sør for Vegsundbrua, har Statens vegvesen de siste årene forsøkt å få til en midlertidig løsning for å utbedre krysset, i samarbeid med Sula kommune og næringslivet. Det viste seg svært krevende å få til en midlertidig løsning som var god nok for å tilfredsstillere de statlige normene for trafiksikkerhet for europavei. Noe ville blitt bedre samtidig som nye trafiksikkerhetsmessige utfordringer ville oppstå med den nye løsningen. Statens vegvesen ble derfor nødt til å skrinlegge prosjektet, men skal se nærmere på avbøtende strakstiltak for å øke trafiksikkerheten i dagens kryss.



Figur 4.1.6 viser utsnitt av reguleringsplaner for Veibust.

#### Borgundfjordtunnelen og Veddemarkstunnelen

Gjennom flere år har Næringsforeningen for Ålesundregionen jobbet med en tunnelforbindelse fra Gåseidvika i Ålesund til Veddevika i Sula, og videre i en ny tunnel til Mauseid hvor veggen kobler seg på Fv61 (fremtidig E39).

Uavhengig av en etablering av Borgundfjordtunnelen og Veddemarkstunnelen, viser trafikkmodellberegninger behov for å utbedre E39 jf. tunnelsikkerhetskrav om to-løps tunnel når trafikken overstiger 20.000kj/t i døgnet. En gjennomføring av E39 Vegsund – Breivika er videre forankret gjennom KVVU for transportsystemet i Ålesund inkl. tilbakemeldingen fra Samferdselsdepartementet, KVVU for E39 Skeid – Ålesund og i Stortingets vedtatte NTP for 2018 – 2030.

Det vises for øvrig til KVVU for transportsystemet i Ålesund der Statens vegvesen ikke anbefaler Borgundfjordtunnelen, men er positiv til Veddetunnelen og et nytt og utbedret kryss mot E39.

#### 4.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

De nasjonale forventningene er ikke uttømmende for alle oppgaver og hensyn som fylkeskommunene og kommunene skal ivareta etter plan- og bygningslova, og må derfor sees i sammenheng med gjeldende regelverk og retningslinjer.

#### Gode og effektive planprosesser

- Samarbeid og gode prosesser skal redusere bruk av innsigelse.

- Tidlig og forpliktende involvering av publikum, relevante styresmakter, parter og interesseorganisasjoner sentralt kan bidra til å redusere konfliktnivået og tidsbruken, og til å bedre kvaliteten på planen.
- Regionalt planforum er en viktig arena for avklaring og samordning av interesser, for å avgrense mengden innsigelser.
- Fylkesmannen, andre statlige organer og fylkeskommunen legger vekt på det lokale selvstyret. Innsigelse skal bare fremmes når det er nødvendig for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser, og når tidlig dialog ikke har ført fram.

#### Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling

- Alle avgjørelser om lokalisering og utforming av næringsvirksomhet, boligbebyggelse, infrastruktur og tjenester påvirker energiforbruk og utslipp i lang tid framover. Planlegging må legge stor vekt på effektiv arealbruk og ressursutnyttning, samt på å samordne arealbruken og transportsystemet.
- Planlegging må ta hensyn til klimaendringer og særlige naturfarer
- Planlegging må ta hensyn til viktige verdier av naturmangfold, landskap, friluftsliv, kulturminne og kulturmiljø. Det er for eksempel viktig å ha kunnskap om hva de ulike økosystema har å si for klimatilpassing. Natur som våtmarker, elvebredder og skog kan dempe effektene av klimaendringer og er viktig å ta vare på i arealplanleggingen.
- Planlegging må ta vare på god matjord og sikre viktige jordbruksområde, samtidig som en balanserer jordvernet mot de andre behovene i storsamfunnet.

#### Attraktive og klimavennlige by- og tettstadsområde

- Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes på tvers av kommunegrensene i samarbeid mellom kommunene, fylkeskommunen og staten.
- Fylkeskommunene og kommunene bidrar aktivt i arbeidet med konseptvalgutredning og statlige planar for store samferdselstiltak. Kommunene legger til rette for effektive prosesser og rask behandling av kommunedelplaner og reguleringsplaner for samferdselstiltak.
- Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljø, frie for skadelig støy og luftforurensing; tar vare på naturverdiene og legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele folket ved å sikre sammenhengende grønnstrukturer, åpne vassdrag og nær tilgang til område for leik, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv; og legg prinsippene om tilgjengelig og universell utforming til grunn i planleggingen.

#### 4.3 Andre rammer og føringer

Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell

utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Innenfor veg- og transportplanlegging, er det fastsatt retningslinjer som skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Kommunedelplanen skal utformes i tråd med følgende rikspolitiske retningslinjer:

- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Nasjonale føringer for universell utforming, herunder NTP og handlingsplan

Statens vegvesens arkitekturstrategi og gå- og sykkelstrategi skal ligge som basis for arbeidet, likedan Møre og Romsdal fylkeskommunes fylkesplan med Handlingsprogram samferdsel samt Regional plan for kulturminner og kulturmiljø av regional og nasjonal verdi. Videre skal regional plan for vassforvaltning legges til grunn for det videre arbeidet.

## 5 ALTERNATIV

I arbeidet med planprogrammet har fagpersoner i Plan- og prosjekteringsseksjonen, Strategiseksjonen og Prosjektavdelingen deltatt i vurderingen av ulike alternativ for E39 mellom Vegsund og Breivika. Aktuelle alternativ har vært drøftet med administrativ ledelse og medarbeidere ved Plan- og utviklingsavdelingen i Ålesund kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune. I tillegg har det vært avholdt Planforum for prosjektet for å drøfte aktuelle alternativer og problemstillinger.

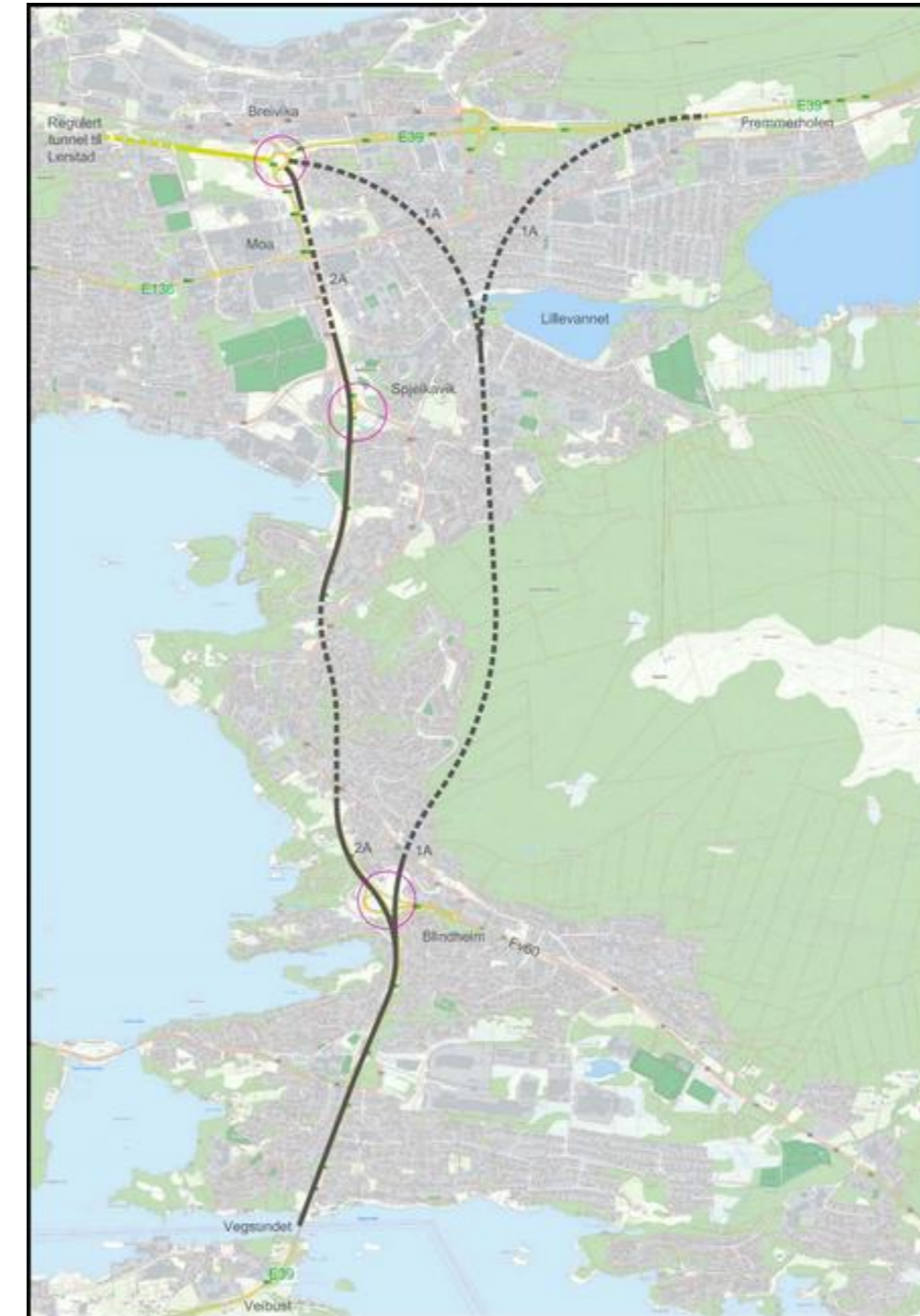
### 5.1 0-alternativet

Planprogrammet omfatter en anbefaling med valg av løsningsforslag som skal utredes videre i konsekvensutredningen (KU). Den viser også hvilke alternativ det ikke er ønskelig å videreføre.

Konsekvensene ved et tiltak framkommer ved å måle/sammenligne forventet tilstand etter at tiltaket er gjennomført, mot forventet tilstand uten at tiltaket realiseres.

Alternativet som representerer videreføring av dagens status kalles «0-alternativet». Her skal man altså vurdere konsekvensene av at planlagt tiltak ikke blir gjennomført. Det vil si at dagens Blindheimstunnel og Moatunnel samt kryssene rundt blir som i dag. Vi skal legge inn vedtatte reguleringsplaner i 0-alternativet. Det innebærer at E136 Breivika - Lerstad med 4-felt ligger inne som en forutsetning i 0-alternativet.

## 5.2 Alternativer som foreslås utredet



Figur 5.2.1 viser kart over alternativene som foreslås utredet.

**Alternativ 1A (hovedalternativet)**

Ny E39 omfatter strekningen fra Breivika til Vegsundbrua i fire felt. For alternativ 1A innebærer det to nye tunnellop mellom rundkjøringen i Breivika og Blindheimskrysset. Dagens store rundkjøring i Breivika omgjøres til et toplanskryss, der trafikken mellom Lerstad (E136) – Blindheim (E39) går uhindret i 4-felt under krysset. Høyden på krysset vil bli relativ lik dagens store rundkjøringen i Breivika. På Blindheim planlegges et nytt toplans kryss. Dagens Blindheimstunnel blir uendret og åpen for trafikk, men hovedtrafikken blir ledet gjennom de nye tunnellopene. Videre sørover planlegges det 4-felt på E39 mellom Blindheim og Vegsundbrua. Alternativet forutsetter på sikt 4 felt sør for Vegsundbrua, jf. KVVU for E39.

Løsningen legger opp til muligheten for å etablere nye direkte tunnelramper i begge retninger mellom Brusdalen (E39) og den nye tunnelen. Dette for å gi E39 en direktegjennomkjøring utenom det nye Breivikakrysset. Trafikkmodellberegninger viser relativ lav trafikkmengde i denne retning. Alternativ 1A medtar rampene i kommunedelplanen, men legger opp til to ulike utbyggingsfaser. Første fase kan være tunnelen Blindheim – Breivika uten rampene nordover. Andre fase blir rampene østover. Rampene må koble seg på prosjektet E39 Breivika – Digernesskiftet.

Alternativ 1A har flere fleksible alternativer for å prioritere kollektivtrafikk gjennom området. Et er å redusere gjennomgangstrafikken i Blindheimsbreivika/Spjelkavikvegen for å prioritere kollektivtrafikk her. Det er også mulig å regulere et av feltene langs E39 som sambruksfelt/kollektivfelt dersom det er ønskelig. Begge kollektivløsningene er billige og enkle å gjennomføre, samt raskt reversible. Alternativ 1A innehar derfor, etter etablert infrastruktur, en stor fleksibilitet i vegsystemet som muliggjør en prioritering av ulike trafikantgruppe avhengig av politisk målsetning. Kollektivtrafikk skal for øvrig studeres nærmere i en egen delutredning i det videre planarbeidet, jf kap 6.1.

Hovedsykkeltrase for E39 oppdateres på hele strekningen med tovegs sykkelveg med fortau adskilt fysisk fra hovedvegen der det er mulig å få til. Alle krysningspunkt vil bli sterkt vektlagt og utformet med trafikk sikre og gode løsninger

Ved tunnelmunningene og for strekningen mellom Blindheim og Vegsund vil alternativ 1A komme tett inntil eksisterende bolig- og næringsområder. Øst for Breivikakrysset ligger det et boligområde som trolig vil få negative konsekvenser av forslaget. Hvor omfattende det blir er avhengig av type løsningen og hvor tunnelportalen og trasé kan etableres. Dette skal utredes nærmere i konsekvensutredningen og det videre planarbeidet.

**Alternativ 2A**

Ny 4-felts veg mellom rundkjøringen i Breivika og Vegsundbrua i dagens vegtrasé. Dagens rundkjøring i Breivika beholdes. Nytt tunnellop planlegges parallelt med dagens Moa-tunnel og ender opp i et toplanskryss ved dagens rundkjøring sør for Moatunnelen.

Det planlegges et nytt tunnellop med to felt gjennom Blindheimstunnelen. Blindheimskrysset oppdateres for å tilpasse seg en 4-felts veg som videreføres i dagens E39 trasé til Vegsundbroa. Det forutsettes på sikt 4 felt sør for Vegsundbrua i dagens trasé, jf. KVVU for E39.

Alternativ 2A har flere fleksible alternativer for å prioritere kollektivtrafikk gjennom området. Et er å redusere gjennomgangstrafikken i Blindheimsbreivika/Spjelkavikvegen for å prioritere kollektivtrafikk her. Det er også mulig å regulere et av feltene langs E39 som sambruksfelt/kollektivfelt dersom det er ønskelig. Begge kollektivløsningene er billige og enkle å gjennomføre, samt raskt reversible. Alternativ 2A innehar derfor, etter etablert infrastruktur, en stor fleksibilitet i vegsystemet som muliggjør en prioritering av ulike trafikantgruppe avhengig av politisk målsetning. Kollektivtrafikk skal for øvrig studeres nærmere i en egen delutredning i det videre planarbeidet, jf kap 6.1.

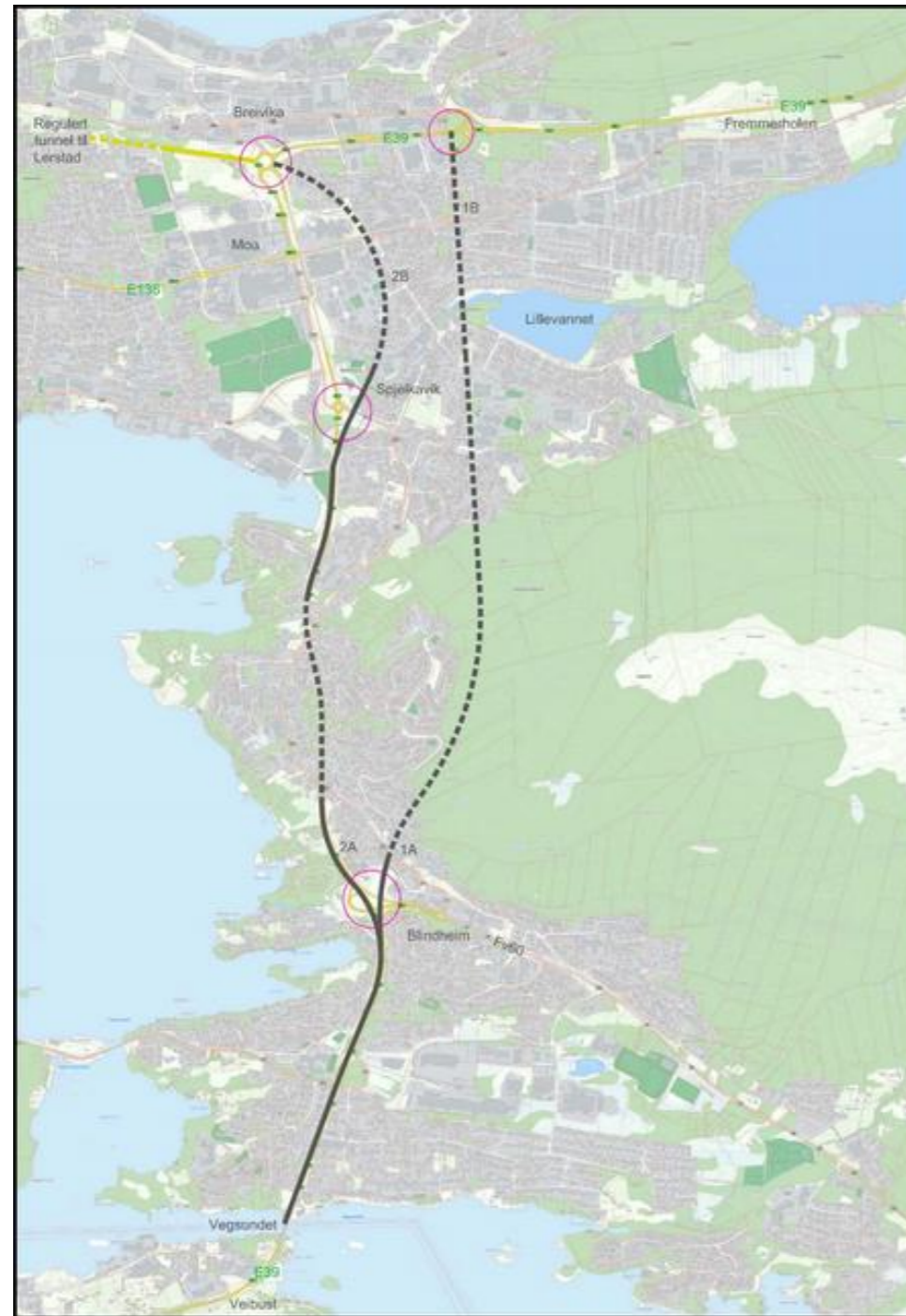
Hovedsykkeltrase for E39 oppdateres på hele strekningen med tovegs sykkelveg med fortau adskilt fysisk fra hovedvegen. Alle krysningspunkt vil bli sterkt vektlagt og utformet med trafikk sikre og gode løsninger.

Ved tunnelmunningen sør og nord for Blindheimstunnelen og for strekningen mellom Blindheim til Vegsund vil alternativ 2A komme tett inntil eksisterende bolig- og næringsområder. Videre vil alternativ 2A på strekningen mellom Moatunnel og Blindheimstunnel gi miljølempen for friområdet både langs Spjelkavikelva og ved Sandingane (Spjelkavika), samt boligområdene langs strekningen. Hvor omfattende det blir er avhengig av type løsning og hvor tunnelportalen og kryss kan etableres. Dette skal utredes nærmere i konsekvensutredningen og det videre planarbeidet.

**Delutredning for miljølokk mellom Blindheim og Vegsundbrua**

For å redusere miljølempen og barriereeffekten E39 har for boligområdet mellom Vegsundbrua og Blindheimskrysset, skal det i konsekvensutredningen gjennomføres en delutredning som skal se på muligheten for å etablere et miljølokk over veien for en større eller mindre strekning mellom Blindheim og Vegsundbrua.

## 5.3 Forkastede alternativ



Figur 5.3.1 viser kart over forkastede alternativ.

**Alternativ 1B**

Alternativet tilsvarer alternativ 1A med en ny toløpstunnel fra Blindheim, men tunnelene endrer retning under Litlevatnet og kommer opp i et nytt toplanskryss ved dagens kryss på E39 ved Olsvika. E39 mellom Olsvika og dagens store rundkjøring i Breivika vil bli oppdatert til 4 felt. På Blindheim planlegges et nytt toplanskryss med rundkjøring på hver side. Dagens Blindheimstunnel blir uendret og åpen for trafikk, men hovedtrafikken blir ledet gjennom de nye tunneløpene. Videre sørover planlegges det 4-felt på E39 mellom Blindheim og Vegsundbrua.

*Begrunnelse for hvorfor alternativ 1B forkastes:*

I forbindelse med arbeidet med planprogrammet er det foretatt en del grunnundersøkelser bl.a ved Litlevatnet. De viser omtrent hvilken høyde en tunnel under Litlevatnet må ligge på. Høydeforskjellen mellom det laveste punktet i tunnelen og krysset i Olsvika er for stor for å få etablert en tunnel her. Maks stigning for tunnelen er 5%.

Statens vegvesen har i underkant av 30 trafikktelemålepunkter i Ålesund kommune som registrerer trafikkmengdene til ulike tidspunkt av døgnet og året. Med bakgrunn i dette, samt en del andre faktorer, er det i prosjektet utført grundige trafikkmodellberegninger som viser hvordan dagens og fremtidige trafikkstrømmer fordeler seg i og rundt planområdet. En etablering av E136 Breivika – Lerstad ligger inne som en forutsetning i beregningene. Beregningene viser at over halvparten av den totale trafikken på E39, E136 og fylkesvegen har målpunkt Maa/Breivika/Spjelkavika. Hovedgjennomgangstrafikken er mellom E39 Blindheim – E136 Lerstad og utgjør cirka 1/3 av trafikken som passerer snittet Blindheimstunnelen(E39)/Blindheimsbreivika(Fv.391). Beregningene viser videre at kun 7–8% av trafikken i ovennevnte snittet går til/fra E39 Brusdalen.

Fordi det meste av trafikken har målpunkt lokalt, eller er gjennomgangstrafikk mellom sentrum og Blindheim, er det trafikkmessig noe ulogisk å anlegge en ny tunnel mellom Blindheim og Olsvika.

Vår vurdering er at alternativ 1B forkastes ut fra ovennevnte vurderinger. Vi ser heller ikke for oss hvordan et toplanskryss vegteknisk kan løses på en god måte her med en ny 4-feltsveg vinkelrett på dagens E39/136 samtidig som lokalvegene beholdes.

**Alternativ 2B**

Alternativet tilsvarer alternativ 2A på strekningen mellom Vegsundbrua og krysset sør for Moatunnelen, som innebærer 4-felts veg i dagens vegtrasé på denne strekning. Moatunnel stenges og erstattes av en ny toløpstunnel i kurve øst for dagens tunnel. Målet med dette alternativet er primært å få etablert et toplanskryss i Breivika, istedenfor dagens rundkjøring som vil få kapasitetsproblemer. Hypotesen bak alternativet var også å lette anleggsfasen ved å

unngå en ny komplisert løsmassetunnel gjennom Moa. Alternativ 2B forutsetter videre et nytt toplanskryss sør for Moatunnelen.

*Begrunnelse for hvorfor alternativ 2B forkastes:*

I forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet er det foretatt enkelte grunnbøringer for den aktuelle traséen sørøst for Moatunnelen. De viser at det er langt til fjell som vil medføre store inngrep i eksisterende bolig- og friområder. Den nye vegen må senkes over elva fra Litlevatnet, slik at den blir liggende på om lag samme høyde som dagens elv. Dette vil medføre endringer i elveløpet og en svært omfattende beskatning av friområdet. I tillegg til 4-felt må det etableres av-/påkjøringsramper mot et nytt toplanskryss som vil ligge over vegen. Totalt 6 felt. Fordi det er langt til fjell må det trolig sees på muligheten for å etablere en løsmassetunnel under boligområdene. Løsmassetunnel med bebyggelse over har vi liten erfaring med i Norge og er ofte svært kostbare. I tillegg til at grunnvannssenkning kan være et problem og dermed gi setningssaker på bebyggelsen.

Geoteknisk er alternativ 2B kostnadmessig så usikkert, ved bruk av ukonvensjonelle metoder for tunneldrivning under bebyggelse, at dette alene gjør det lite ønskelig å videreføre alternativet i det kommende planarbeidet. Når det i tillegg har så store miljømessige negative konsekvenser både for Spjelkavikelva, friområdet samt boligområdene nordøst for krysset, anser Statens vegvesen det som riktig å ikke bruke store ressurser på å utrede dette noe mer.

## 6 UTREDNINGSTEMA OG PROBLEMSTILLINGER

Planprogrammet inneholder en vurdering av behovet for undersøkelser og tiltak for å klargjøre de faktiske virkninger av tiltaket. Det er kun tema som antas å ha beslutningsrelevans som utredes i planarbeidet. Det skilles mellom tema som skal utredes særskilt gjennom kapittel «Konsekvensutredningen», og tema som skal behandles gjennom planbeskrivelsens kapittel «Virkninger av planforslaget».

Konsekvensutredningen skal være så omfattende at det ikke blir nødvendig å konsekvensutrede reguleringsplanen, jf. § 2, bokstav f) i forskrift om konsekvensutredninger.

### 6.1 Tema som skal utredes i planbeskrivelsen

Innledningsvis skal planområdet, planens formål og innhold beskrives på kommunedelplannivå. I tillegg til gjennomgang av viktige trekk og problemstillinger relatert til planområdet, skal vegtekniske prinsipper, løsninger og problemstillinger gjennomgås.

Tekniske gjennomgang som grunnlag for plan- og utredningsarbeidet vil inneholde følgende tema:

#### Vegløsning

Teknisk gjennomgang og planlegging av vegløsning, inkludert kryss, tilknytning til lokalvegnettet. Det skal redegjøres for vegstandard og evt fravik fra vegnormaler. System for gang og sykkel og kollektiv skal vurderes. Alle krysningpunkt for sykkel skal utformet med trafiksikre og gode løsninger.

#### Trafikkanalyse

Det skal gjennomføres en trafikkanalyse for å kartlegge trafikkmengde og trafikkfordeling på dagens og fremtidig vegnett. Transportanalysen skal basere seg på relevante transportmodeller til Statens vegvesen, supplert med trafikktegninger i planområdet. Alle alternativene som inngår i planen skal utredes i analysen.

Det skal utarbeides prognoser for fremtidig trafikk og hvordan trafikken vil fordele seg på det fremtidige veinettet. Trafikkanalysen som ligger til grunn for prognosen skal omfatte hele vegnettet som kan få vesentlig endringer i trafikkmengde som følger av tiltaket. Det skal vurderes om tiltaket fører til nye reiseruter, har innvirkning på reisemiddelvalg og om det blir flere reiser.

#### Kollektivutredning

Det skal utarbeides en egen delutredning for kollektivtrafikk med særlig fokus på fremkommelighet for buss innenfor planområdet. Denne skal omtale hvordan kollektivtrafikk kan prioriteres gjennom de to ulike alternativene som skal utredes. Hvordan kollektivtrafikk kan løses gjennom 0-alternativet skal også være en del av utredningen. Utredningen skal inneholde

en analyse for hvordan konkurranseevnen for kollektiv kan økes på strekningen. Dette inkluderer vurderinger av alternativ som fremmer kollektivbruk fremfor bilbruk. Måloppnåelse, i forhold til Ålesunds kommune nullvekstmål i personbiltrafikk på den ene siden og mål om økt fremkommelighet for bil på den andre siden, skal drøftes i rapporten. Den skal videre sammenligne de fire hovedmålene i prosjektet opp mot de to ulike trasé-alternativene med hensyn til måloppnåelse.

#### Geologi og geoteknikk

Det skal utarbeides geologisk- og geoteknisk rapport på kommunedelplannivå, med vekt på kritiske områder avgjørende for hvert av alternativene. Dette gjelder tunnelpåhugg, bruer, områder nær eksisterende bebyggelse og kritisk infrastruktur, samt fjellnivå i området rundt Littlevatnet. Det er feltregistrering i planområdet i forbindelse med planlegging og bygging av E39 på strekningen Blindheim-Breivika. Det er i tillegg en rekke registreringer av fjell i dagen og registreringer i forbindelse med energibrønner. Det er gjort noen grunnboringer vest for Littlevatnet for å avklare om det er grunnlag for å gå videre med et alternativ med lang tunnel mellom Blindheim og Breivika.

I forbindelse med konsekvensutredningen skal grunnforholdene ytterligere kartlegges gjennom grunnboring og seismiske undersøkelser, og nyttes som grunnlag for vurderingene av alternativ og løsningsmuligheter for tilkomstveg, påhuggsområder, tunneler, konstruksjoner, m.m.

Det skal utføres orienterende grunnundersøkelser i aktuelle konstruksjonsplasseringer. Undersøkelsene skal omfatte totalsondering av flere punkt avhengig av konstruksjonstype og størrelse. Det skal minimum gjøres nok undersøkelser til å sikre at valgte alternativ og tekniske løsninger lar seg gjennomføre. Fundamentering og utforming på konstruksjoner må kunne avklares i prinsipp.

Det bli forutsatt beregning av kotehøyde for 200-årsflom. Denne skal også vises på oversiktstegninger. Vi legger til grunn NVE-rapport *2008-2 Flomsonekart, Delprosjekt Spjelkavik* der det er aktuelt. Det skal i tillegg utføres hydrologiske undersøkelser der det er nødvendig.

#### Tunnel- og konstruksjoner

Det skal utarbeides et teknisk skisseprosjekt for nye konstruksjoner på E39. Skisseprosjektet skal omfatte en teknisk vurdering av tunnelportaler og ev. bro. Det skal omhandle portalene ved hver tunnelmunning. Krav til fri bredde og høyde på portalene vil være basert på grunnlag av vegplaner. Avslutning av portal i tunnel skal fastlegges av geolog på basis av fjelloverdekning. Avslutning av portal utvendig skal fastlegges på grunnlag av dagens terreng.

Skisseprosjektet skal videre gi en kort teknisk beskrivelse av de enkelte alternativene. Det skal legges opp til kostnadseffektive løsninger, samtidig som en legger vekt på estetikk og gode

terrengtilpassinger. Kostnadsoverslag skal beregnes på hovedelementnivå der hovedprosesser er med. Krav til nøyaktighet er på +/-25 %.

#### Massedeponi og riggområder

Riggområder og plassering av overskuddsmasser skal vurderes sammen med aktuelle deponiområder i det videre planarbeidet.

### 6.2 Samfunnsøkonomisk analyse

Konsekvensutredningen vil bli gjennomført i samsvar med Statens vegvesens håndbok *V712 Konsekvensanalyse*. Hovedmålet med en samfunnsøkonomisk analyse er å kartlegge og synliggjøre alle konsekvenser av et alternativ før beslutning fattes. Samfunnsøkonomiske analyser er dermed en måte å systematisere informasjon om alle virkninger, fordeler og ulemper, som påvirker velferden i samfunnet.

Konsekvensanalysen som Statens vegvesen benytter i sine vegprosjekter er en samfunnsøkonomisk analyse som er delt inn i *prissatte konsekvenser* og *ikke-prissatte konsekvenser*.

#### 6.3.1 Prissatte konsekvenser

De prissatte konsekvensene vurderes samlet i en nytte-kostnadsanalyse. Analysen er en beregning av den nytte og de kostnader, målt i kroner, som et tiltak vil ha. I nytte-kostnadsanalysen veies kostnader forbundet med tiltaket opp mot de nyttevirkinger det samme tiltaket gir. Nytte-kostnadsanalysen gjennomføres med bruk av beregningsprogrammet EFFEKT, med prosjekttype 3 som inneholder data fra transportmodell, trafikantnyttmodul og kollektivmodul. Analyseperioden er 40 år fra forventet åpning av tiltaket. Levetiden blir også vanligvis satt til 40 år.

#### Utredninger i en nytte-kostnadsanalyse

*Trafikant og transportbruker nytte:*

- Trafikantnytte for biltrafikk, kollektivreisende og myke trafikanter
- Kjøretøyavhengige kostnader
- Ulempekostnader i fergesamband
- Helsevirkning av økt gang- og sykkeltrafikk
- Utrygghetsfølelse for gående og syklende

*Operatørnytte:*

- Kollektivselskaper
- Parkeringsselskaper

- Bompengeselskaper
- Andre private aktører

#### Budsjettvirkning for det offentlige:

- Investeringskostnader
- Drifts- og vedlikeholdskostnader
- Overføringer
- Skatteinntekter

#### Samfunnet for øvrig:

- Ulykkeskostnader
- Støy og luftforurensing
- Skattekostnader

#### Investeringskostnader

Som en del av nytte-kostnadsanalysen skal det utarbeides kostnadsoverslag for samtlige alternativ som skal konsekvensutredes. Utarbeidelse og kvalitetssikring av kostnadsoverslag skal skje i henhold til «*håndbok R764*: Anslagsmetoden, utarbeidelse av kostnadsoverslag».

Ved utarbeidelse av kostnadsoverslag vil det bli satt ned en kostnadsgruppe internt i Vegvesenet som skal bestå av flere personer med faglig kompetanse på de felt de ulike alternativene vil omfatte. Det er utviklet et eget dataprogram, ANSLAG, som verktøy for beregningene. Kostnadsberegningen skal ha en nøyaktighet på +/- 25 %.

#### Drift- og vedlikeholdskostnader

Fremtidige driftskostnader blir beregnet i dataprogrammet EFFEKT med grunnlag i bl.a. veglengde og -standard, årsgjennsnitt, tunnellengde, broer, belysning og klimatiske forhold.

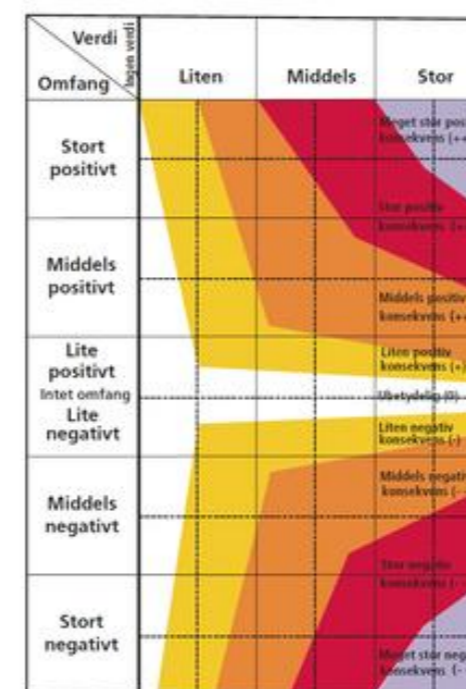
### 6.3.2 Ikke-prissatte konsekvenser

De ikke-prissatte temaene inngår i den samfunnsøkonomiske analysen. Tema blir omtalt som ikke-prissatte fordi konsekvensene ikke blir regnet i kroneverdier, men blir vurdert etter en ni-delt skala som går fra å være «svært stor positiv konsekvens» til «svært stor negativ konsekvens». Utredning av ikke-prissatte tema i samsvar med håndbok V712 tilfredsstiller utredningsplikten gitt i forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Utredningen skal inngå i en samlet anbefaling der prissatte konsekvenser og ikke-prissatte konsekvenser blir samlet.

Standard metode for konsekvensanalyser, definert i håndbok V712, blir benyttet i det videre arbeidet. De aktuelle temaene i konsekvensutredningen blir utredet etter følgende struktur:

- **Verdi** – vurdering av hvor verdifullt et område eller et miljø er, med utgangspunkt i nasjonale mål innenfor hvert enkelt fagtema.
- **Omfang** – vurdering av hvordan et område eller miljø blir påvirket av tiltaket
- **Konsekvens** – fordeler og ulemper ved et tiltak sammenlignet med alternativ 0. Konsekvens fremkommer ved å sammenstille områdets *verdi* mot *omfanget* av tiltaket. Konsekvensviften vist i figur under benyttes som hjelpemiddel for å kartlegge dette.

Konsekvensene for et alternativ fremkommer ved at en til slutt sammensetter konsekvensene for alle deltema.



Figur 6.3.2 viser konsekvensvifta (kilde: Statens Vegvesen. Håndbok V712)

#### Samlet vurdering:

Til slutt sammenstilles alle konsekvenser i en samlet vurdering. Her vil også tema som bearbejdes i «*Virkninger av planforslaget*» inngå i helhetsvurderingen.

Eventuelle avbøtende tiltak vurderes.

#### De ikke-prissatte konsekvensene er inndelt i fem fagtema:

- Landskapsbilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturressurser

**Landskapsbilde og reiseopplevelse**

Landskapsbilde handler om estetiske verdier i landskapet og menneskenes visuelle opplevelser (bilde) av omgivelsene, og hvordan de visuelle aspektene blir endret som følge av et vegtiltak. Temaet tar for seg både hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene og hvordan landskapet blir opplevd sett fra vegen (reiseopplevelse).

Arbeidet blir utført ved hjelp av befaring av området, kartmaterieell, flyfoto og bilder, samt tilgjengelig bakgrunnsmateriale. Verdivurderingene av landskapet beskrives ut fra helheten, om landskapet er vanlig i regionen og viktige strukturerende elementer som er viktige for landskapets karakter. Omfanget beskriver hvor store endringer tiltaket antas å medføre for landskapsbildet. Konsekvens for landskapet vil være de fordeler og ulemper tiltaket vil medføre i forhold til referansesituasjonen (alternativ 0) ut fra å sammenholde verdi og omfangsvurderingene.

Utredningen skal beskrive, illustrere og kartfeste landskapstyper, fysiske strukturer, verdier og sårbarhet for ytterligere veginngrep. Mulige avbøtende tiltak skal beskrives.

Konsekvensutredninga skal beskrive, illustrere og kartfeste landskapstyper, fysiske strukturer, verdier og sårbarhet for ytterligere veginngrep. Mulige avbøtende tiltak skal også beskrives.

*Forhold som skal kartlegges/utdypes innenfor temaet landskapsbilde er:*

- (by)landskapets karakter og skala
- synlighet (fjern- og nærvirkning)
- landform/terrengform (daldrag, lier, skrenter, fjell, rygger)
- vegetasjon (sammenhengende vegetasjonsdekke, skogsareal, vegetasjonsbelte)
- vann (vann, vassdrag)
- bebyggelse (type, struktur, rom)
- andre element (veger, kraftlinjer, akser, utsiktspunkter, siktakser, landemerke)

*Forhold som skal kartlegges/utdypes innenfor tema reiseopplevelse er:*

- Vegens linjeføring (skal gi en god opplevelse både for trafikant og landskap)
- Opplevelseskvalitet (er sekvenser på reisen lett å lese, stimulans)
- Referansepunkter (orienteringspunkter, høydepunkter, forventingsoppbygning)
- Rytme (vurderes mellom sekvenser og referansepunkt med overganger)
- Veksling og variasjon (mellom forskjellige sekvenser)
- Opplevelse av særpreg eller spesielle karaktertrekk

**Nærmiljø og friluftsliv**

Analyse av nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne i og brukerne av berørte områder.

Nærmiljø blir definert som menneskenes daglige livs- og bomiljø. Det er tiltakets virkning både for de som bruker området og de som bor i området som skal vurderes. Identitetsskapende områder eller elementer for beboere eller brukere skal også vurderes under dette temaet. Vurderingen skal belyse om tiltaket svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområdene og bomiljøet. Dette må sees i sammenheng med flere andre utredninger som skal gjøres i planprogrammet som støy- og luftforurensning samt landskapsbilde og reiseopplevelse.

Friluftsliv blir definert som «opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse». Helse, trivsel, sosialt liv og muligheten til å utøve fysisk aktivitet er viktige aspekter for utøvelse av friluftslivsaktiviteter, og områder av verdi for friluftslivet skal sikres slik at ferdsel og opphold blir fremmet og en bevarer tilgjengelighet til naturområder. Temaet blir avgrenset til de fysiske omgivelsene, om hvordan forandringene svekker eller bedrer de fysiske forholdene for friluftsliv.

Områdets betydning for utøvelse av friluftsliv og muligheter for fysisk aktivitet, blir også behandlet under dette temaet. Forslag til og vurdering av avbøtende tiltak skal beskrives gjennom en friluftsanalyse.

*Forhold som skal (kartlegges/utdypes) innenfor tema nærmiljø og friluftsliv er:*

- Veg- og stinett for gående og syklende, framkommelighet (type/funksjon, målpunkt, bruksfrekvens/trafikkomfang, framkommelighet, hinder og barrierer, ubehag/utrygghet for brukerne, betydning som innfallsport til turområde, opplevelseskvaliteter) Fremkommelighet mellom lokalnett og hovednett for gående og syklende
- Identitetsskapende område/element (beskrive hva som gjør at området/ elementet er identitetsskapende, hvor mange som kjenner området/elementet og hvem området har betydning for)
- Friluftsområde (områdetype, størrelse, aktivitet, brukergrupper, beliggenhet, sti- og løypenett, opplevelseskvaliteter og bruksfrekvens)
- Om vegens arealbruk vil legge beslag på noen viktige områder for nærmiljø og friluftsliv
- Tiltakets påvirkning for bomiljøet
- Hvilken barrierevirkning ny veg vil få (for myke trafikanter ifht. de delene som går i dagen)
- Eventuelle avbøtende tiltak

**Naturmiljø**

Temaet omhandler artsforekomster, naturtyper og habitat som er viktige for dyr og planters levegrunnlag, samt geologiske element.

Naturmangfoldloven (NML) trådte i kraft 19. juni 2009 og innfører noen viktige miljørettslige prinsipper (§§ 8–12) som skal legges til grunn for offentlige vedtak. Dette gjelder kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming, kostnadsansvar og miljøriktig teknologi og drift. Når det gjelder utredning av konsekvenser for naturmiljøet, er det et tydeligere krav til dokumentasjon og undersøkelser i naturmangfoldloven. I konsekvensutredningen skal det gå frem hvordan prinsippene i naturmangfoldloven er hensyntatt og vektlagt.

Basert på kjente registreringer, samt eventuell nye registreringer i området skal det vurderes hvilke konsekvenser de ulike alternativene vil gi for naturmangfoldet. Dette gjelder både som følge av direkte inngrep og indirekte konsekvenser tiltaket kan få for naturtyper, artsmangfold og barrierevirkning eller fragmentering av helhetlige miljø. Mulige avbøtende tiltak skal konkretiseres og beskrives. Basert på tilbakemeldinger til planprogrammet og befarings i planområdet skal det vurderes om det er behov for ytterlige kartlegginger.

Konsekvenser av håndtering av overskuddsmasser samt fremmede arter skal være en del av utredningen (se delkap. 4.4.3).

*Forhold som skal (kartlegges/utdypes) innenfor tema naturmiljø er:*

- Hvordan prinsippene i naturmangfoldloven er tatt hensyn til og vektlagt
- Ved behov skal det foretas nye registreringer i området
- Vurdering av konsekvensene ved de ulike løsningsalternativene for naturtyper, artsmangfold og barriereverknad/fragmentering av helhetlige miljø.
- Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

#### Kulturminner og kulturmiljø

##### *Automatisk fredede kulturminner*

Rapport fra eventuelle arkeologiske registreringer skal legges til grunn for vurderingen. Tiltakets konsekvenser og mulige avbøtende tiltak skal beskrives. Automatisk freda kulturminner skal i utredninga sees i sammenheng med det kulturlandskapet/kulturmiljøet de ligger i. Arbeidet skal gjøres i samarbeid med kulturavdelinga hos fylkeskommunen.

##### *Kulturminner fra nyere tid*

Det må skaffes til veie en oversikt over om bygninger som blir berørt av tiltaket som er SEFRAK-bygninger. Det må også redegjøres for kulturminnets eventuelle vernestatus. Tiltakets konsekvenser og mulige avbøtende tiltak skal beskrives. Dette arbeidet skal gjøres i samarbeid med kulturavdelinga hos fylkeskommunen. Planen berører anlegg som er registrert til spesialområde bevaring.

##### *Kulturlandskap*

Kulturlandskapets historiske verdi skal omtales. Kulturlandskap er landskap som er preget av menneskelig bruk og virksomhet.

Datagrunnlaget for vurdering av kulturminner og kulturmiljø vil være basert på opplysninger fra kommunen og fylkeskommunen, i tillegg til sjekk i Riksantikvarens databaser [www.askeladden.no](http://www.askeladden.no) og [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no), samt [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no).

*Forhold som skal (kartlegges/utdypes) innenfor temaet kulturminne og kulturmiljø er:*

- Ev. kjente fornminner skal beskrives og kartfestes. Område med stort potensiale for funn skal synliggjøres i kart.
- Vurdere behov for arkeologiske undersøkelser i reguleringsplanfasen
- Oversikt over ev. SEFRAK-registrerte objekt eller bygninger
- Omtale av kulturlandskapets historiske verdi
- Omfang og konsekvens av tiltaket i forhold til direkte påvirkning og endring i kulturminner og –miljø
- Ev. avbøtende tiltak

##### Naturressurser

Med ressursgrunnlaget menes de ressursene som er grunnlaget for verdiskaping og sysselsetting innen primær produksjon og foredlingsindustri. Vurdering av ressursgrunnlaget omfatter både mengde og kvalitet. Temaet naturressurser omfatter landbruk, fiske, drikkevannskilder, vannforsyning, viltområder, berggrunn og løsmasser som ressurser.

Det finnes ikke landbruksarealer innenfor planområdet eller i tilgrensende områder, så en utredning rundt konsekvensene for landbruk vil ikke være relevant. Det er heller ikke forekomster av jakt eller viktige viltområder på dette bynære arealet. Et eventuelt tap av biologisk mangfold som følge av tiltaket vil bli omtalt i avsnittet for naturmiljø og vurdert i tråd med naturmangfoldloven i konsekvensutredningen.

Vannforsyning og eventuelle drikkevannskilder vil inngå i teknisk plan. Mulige viltforekomster i området vil bli omtalt under tema naturmiljø i KU.

#### 6.4 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), jf. kapittel 6 i håndbok V712 om konsekvensanalyser. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Risiko er uttrykk for den fare uønskede hendelser representerer for menneske, miljø og materielle verdier. Sårbarhet er uttrykk for et system sin evne til å fungere og oppnå sine mål når det blir utsatt for påkjenninger. I ROS-analysen skal uønskede hendelser identifiseres og karakteriseres med tanke på sannsynlighet for, og konsekvensen av hendelsen. Aktuelle forebyggende/avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.

Risiko og sårbarhet skal vurderes for aktuelle alternativ. Temaene ligger implisitt i de tekniske utredningene og de ikke-prissatte konsekvensene i planarbeidet. Analysen tar utgangspunkt i Fylkesmannens sjekkliste for ROS-analyser.

### 6.5 Anleggsperioden

Det skal uredes hvordan anleggsperioden vil kunne fordele seg på vegnettet og virke inn på trafikkavviklingen.

## 7 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 7.1 Fremdrift

Fase	2018				2019				2020			
	Høst	Vinter	Vår	Sommer	Høst	Vinter	Vår	Sommer	Høst	Vinter	Vår	
Varsel oppstart av planarbeid												
Offentlig høring av planprogram												
Infomøte for berørte og offentlige instanser												
Vurdering av merknader og bearbeiding												
Vedtak av planprogram												
Planarbeid og konsekvensutredning												
Offentlig ettersyn av kommunedelplanforslag												
Infomøte for berørte og offentlig instanser												
Vurdering av merknader justering av plan												
Vedtak av kommunedelplan												

### 7.2 Planprosess

Planforslaget fremmes som en kommunedelplan med tilhørende konsekvensutredning for tiltaket. Forslag til planprogram skal redegjøre for hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslaget. Forslag til planprogram skal sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner og legges ut til offentlig ettersyn. Dette gjøres samtidig som det varsles planoppstart. Frist for uttalelse til planprogram skal være minst 6 uker.

Ålesund kommune fastsetter planprogrammet for planarbeidet.

Statens vegvesen utarbeider konsekvensutredning i tråd med fastsatt planprogram. Konsekvensutredningen skal være tilpasset plannivået og være relevant i forhold til de beslutninger som skal tas. Planforslaget med konsekvensutredning skal beskrive virkninger av tiltaket for miljøet og samfunnet. Virkninger av planen som helhet skal også inngå i vurdering av konsekvensene.

Etter hvert skal kommunedelplan med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn med frist for å uttale seg i minimum 6 uker. Planforslaget vedtas endelig av kommunestyret.

### 7.3 Medvirkning

Planprogrammet og regelverket for konsekvensutredninger sikrer at man i plansaker får en bred medvirkning i hele planprosessen. Gjennom høring av planprogrammet gis det anledning til å påvirke både hvilke spørsmål som er viktige og som bør utredes, og den videre saksgang hvor det endelige planforslaget med tilhørende konsekvensutredning skal behandles.

Det blir avholdt et åpent informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. I høringsarbeidet for selve planforslaget holdes også minst ett åpent møte der Statens vegvesen legger frem aktuelle tegninger og illustrasjoner, samt forklarer planene.

I tillegg til de lovfestede medvirkningspunktene ved oppstart og ved offentlig ettersyn av planforslag, vil aktuelle parter bli involvert på passende tidspunkt i arbeidet med selve planforslaget. Det er vanskelig å tidfeste dette mer konkret og beskrive hvilken form involveringen vil få.

Som del av planarbeidet kan det bli utført landmålingsarbeid og undersøkelser i det aktuelle området for å kartlegge arkeologi og grunnforhold (jf. Matrikkellova § 41, Oreigningslova § 4 og Kulturminnelova § 11). Berørte grunneiere vil bli varslet på forhånd om slike undersøkelser.

Statens vegvesen og planmyndighetene har som målsetting å gi god informasjon om planarbeidet, slik at alle parter har god innsikt i planprosessen og i foreslåtte løsninger og konsekvenser av disse. Gjennom hele prosessen vil kommunen og Statens vegvesen være tilgjengelig ved direkte kontakt.

Informasjon om prosjektet og aktuelle dokumenter legges fortløpende ut på vår nettside <http://www.vegvesen.no/Europaveg/e39vegsundbreivika>. Informasjon om prosjektet ligger også på nettsiden til Ålesund kommune.

 Ålesund kommune	<h2>Alle datasett (DOK)</h2> <h3>Analyserapport</h3>
--	--

#### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	17	1121	0	6

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

#### Berørte datasett (12)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - ar5	Temadata - Natur - Vassdrag
Temadata - natur - Natyrtyper	Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet	Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde



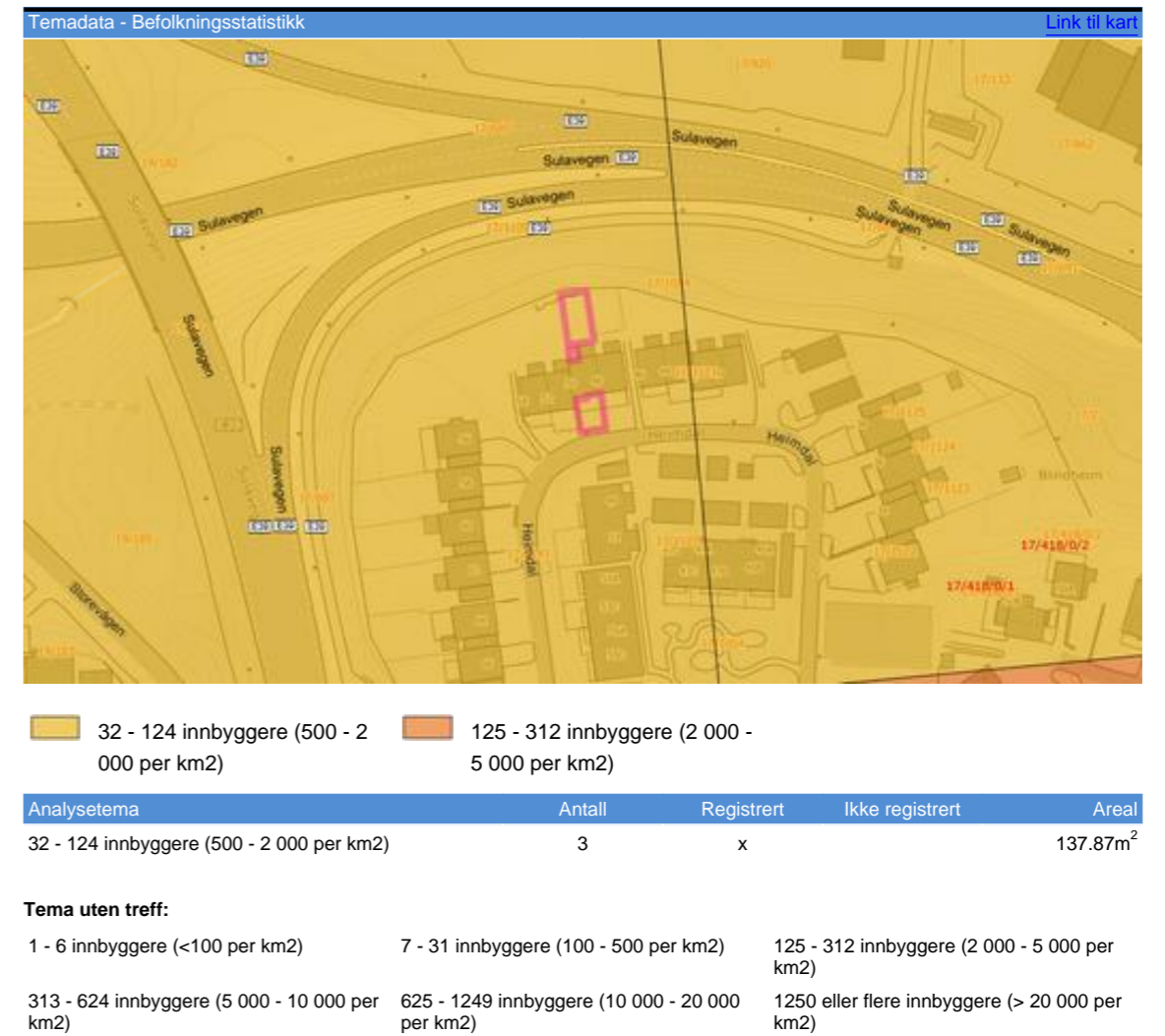
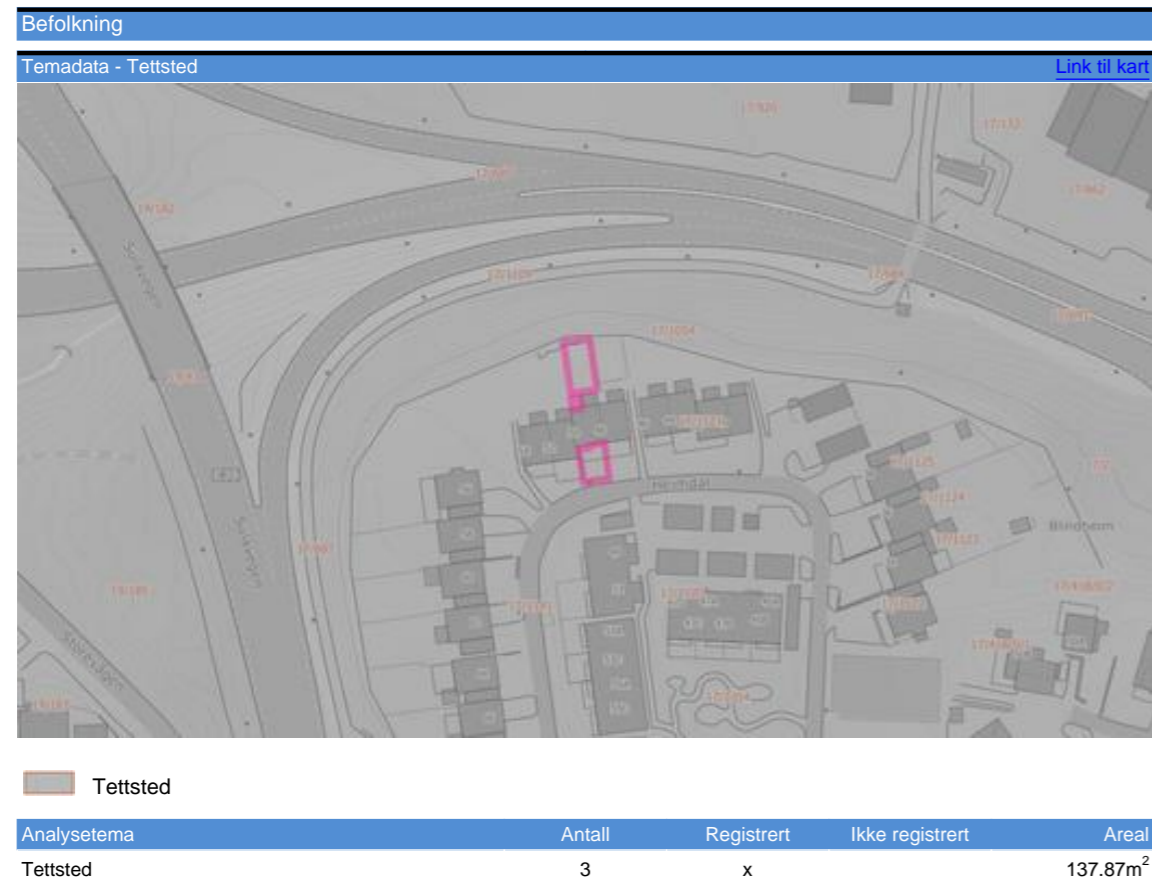
Statens vegvesen  
 Region midt  
 Ressursavdelingen  
 Postboks 2525 6404 MOLDE  
 Tlf: (+47) 22073000  
 firmapost-midt@vegvesen.no

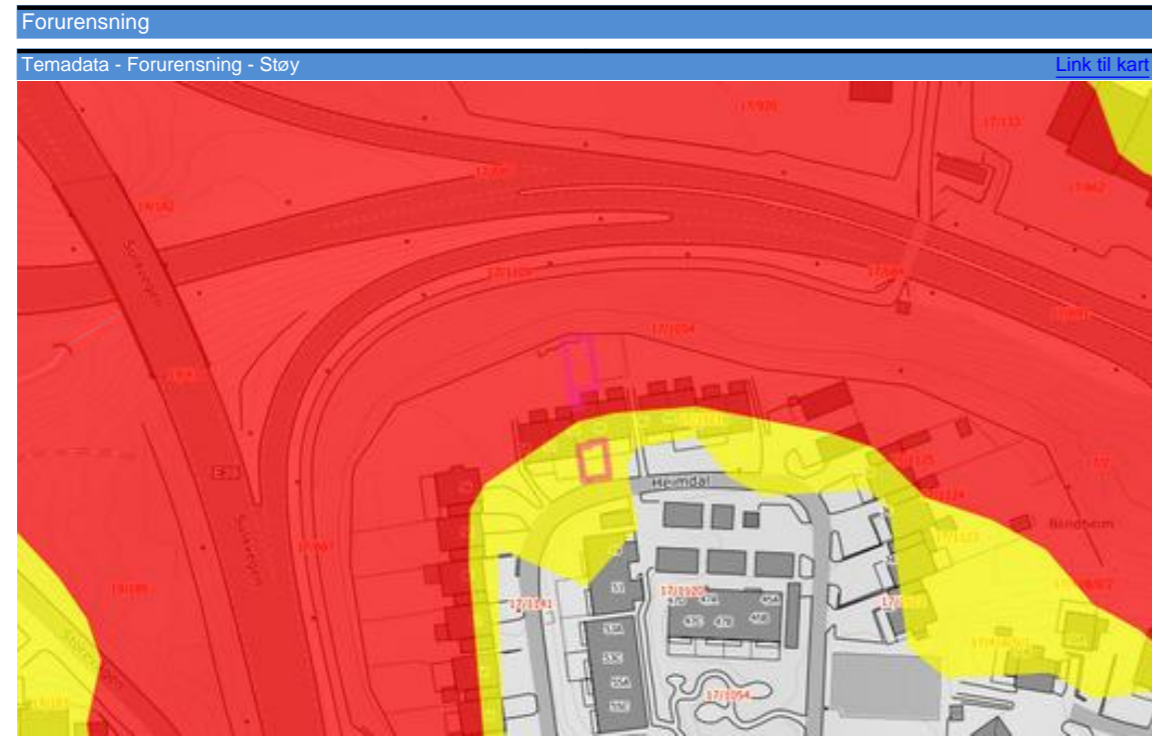
vegvesen.no

Trygt fram sammen

02.03.2026 11:43:35

Side 1 av 15



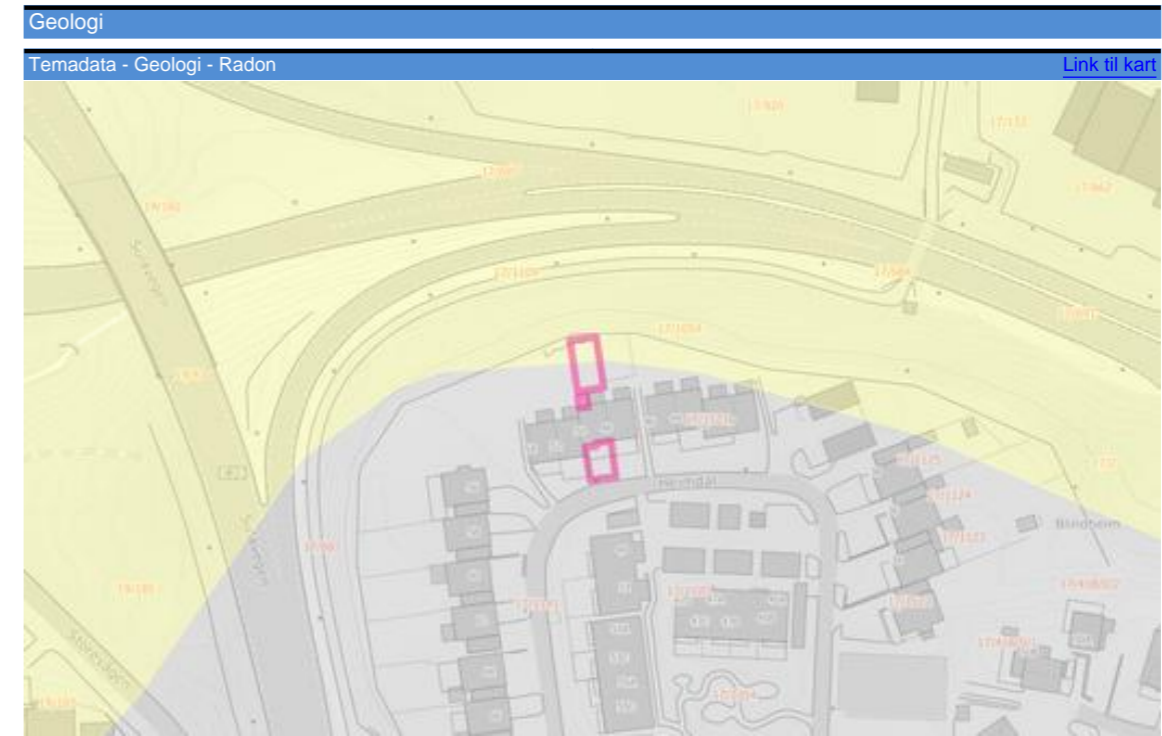


■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)
 ■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	2	x		84.96m <sup>2</sup>
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		52.91m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		

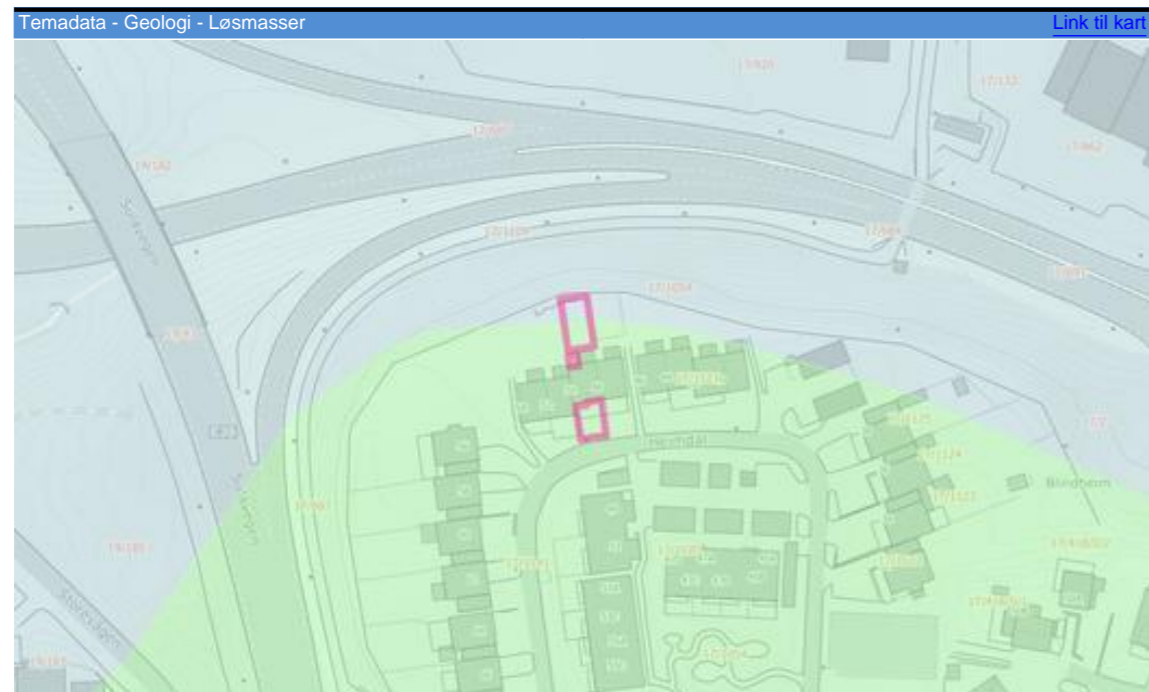


■ Radon aktsomhet - Moderat til lav
 ■ Radon aktsomhet - Usikker

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		35.05m <sup>2</sup>
Radon aktsomhet - Usikker	3	x		102.82m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy
------------------------------	-----------------------

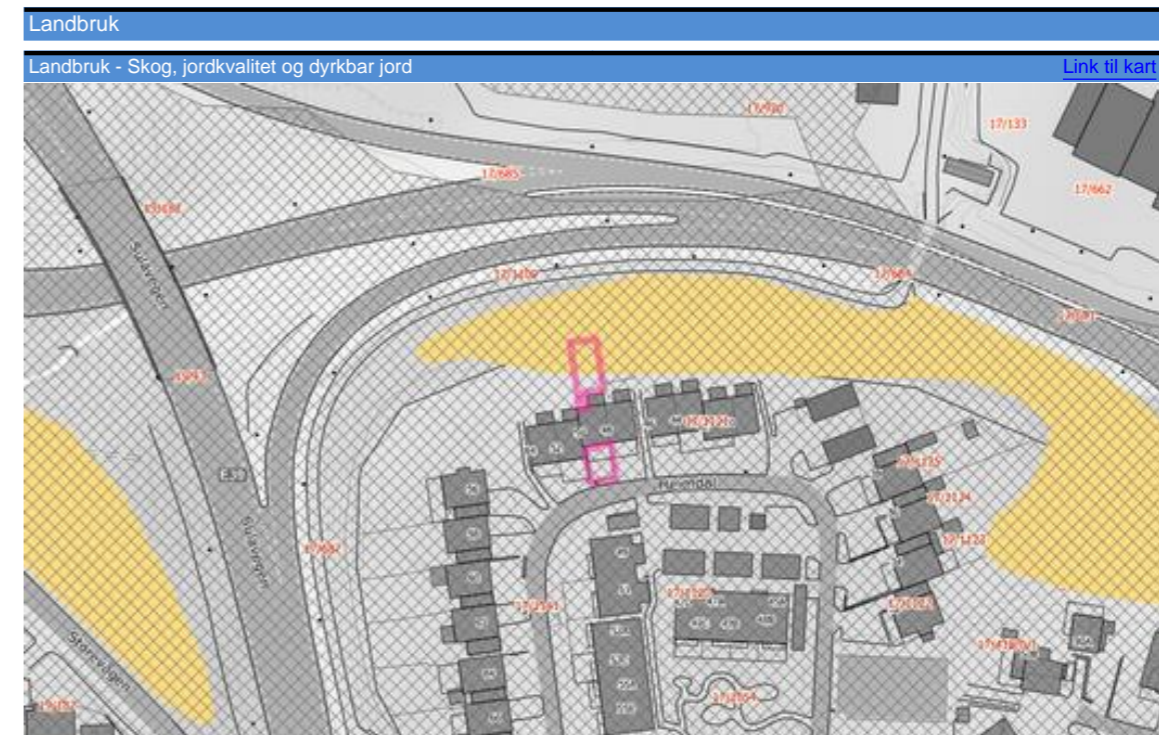


■ Løsmasser - Tynn morene
 ■ Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	3	x		102.66m <sup>2</sup>
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		35.21m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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

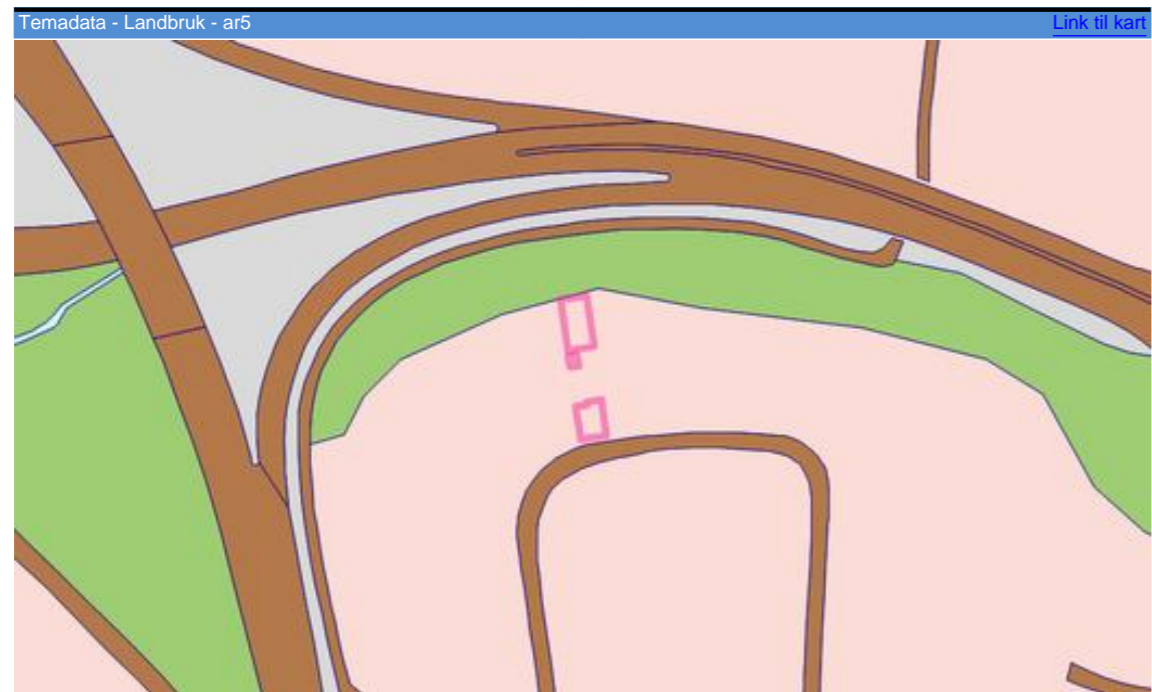


Vernskog
  Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	3	x		137.87m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		

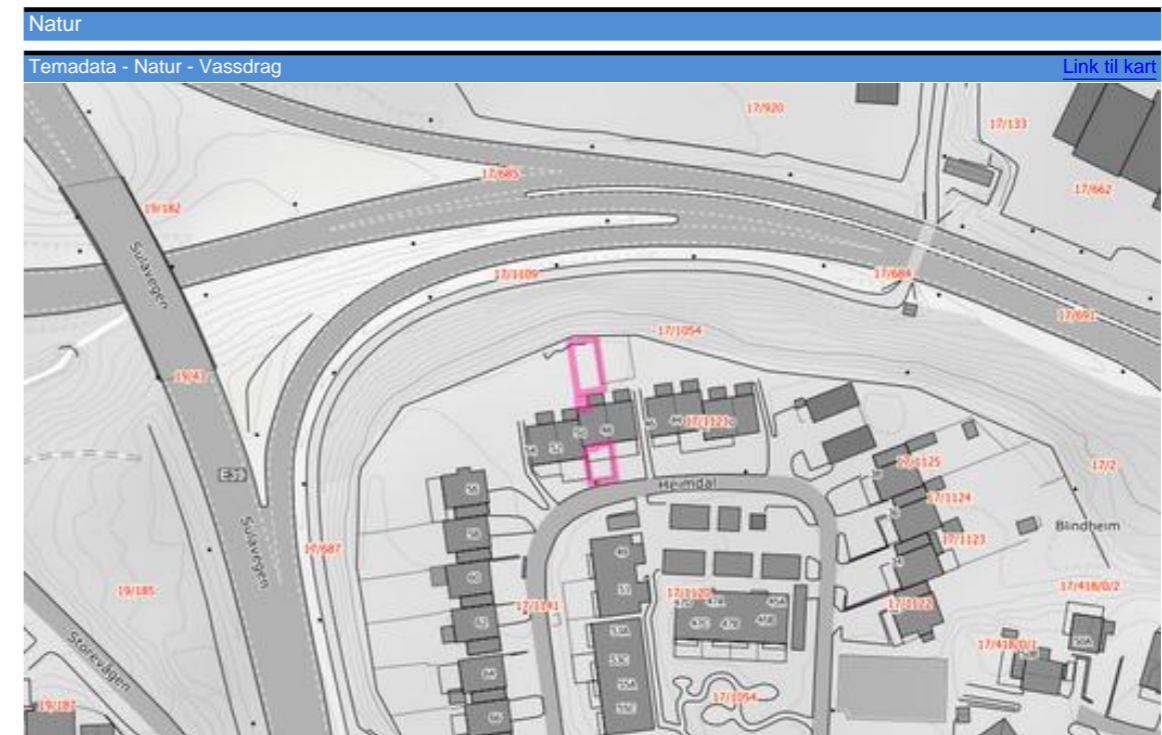


- Bebyggd
- Samferdsel
- Skog
- Åpen fastmark
- Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	3	x		137.87m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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

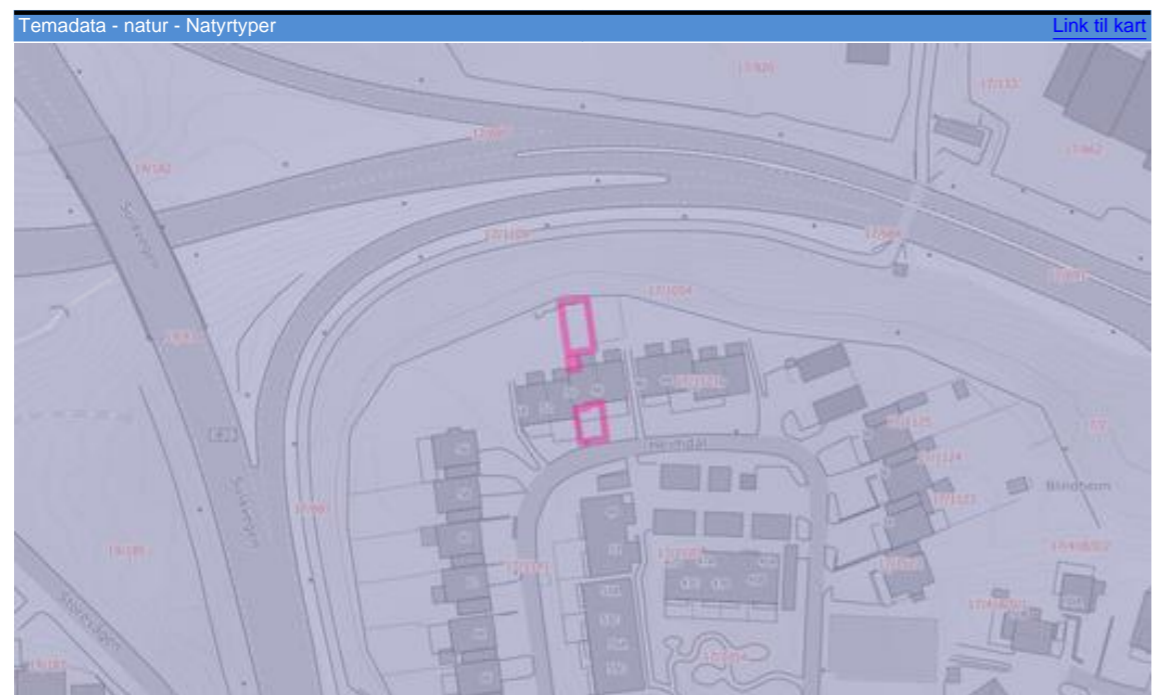


- Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	3	x		137.87m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

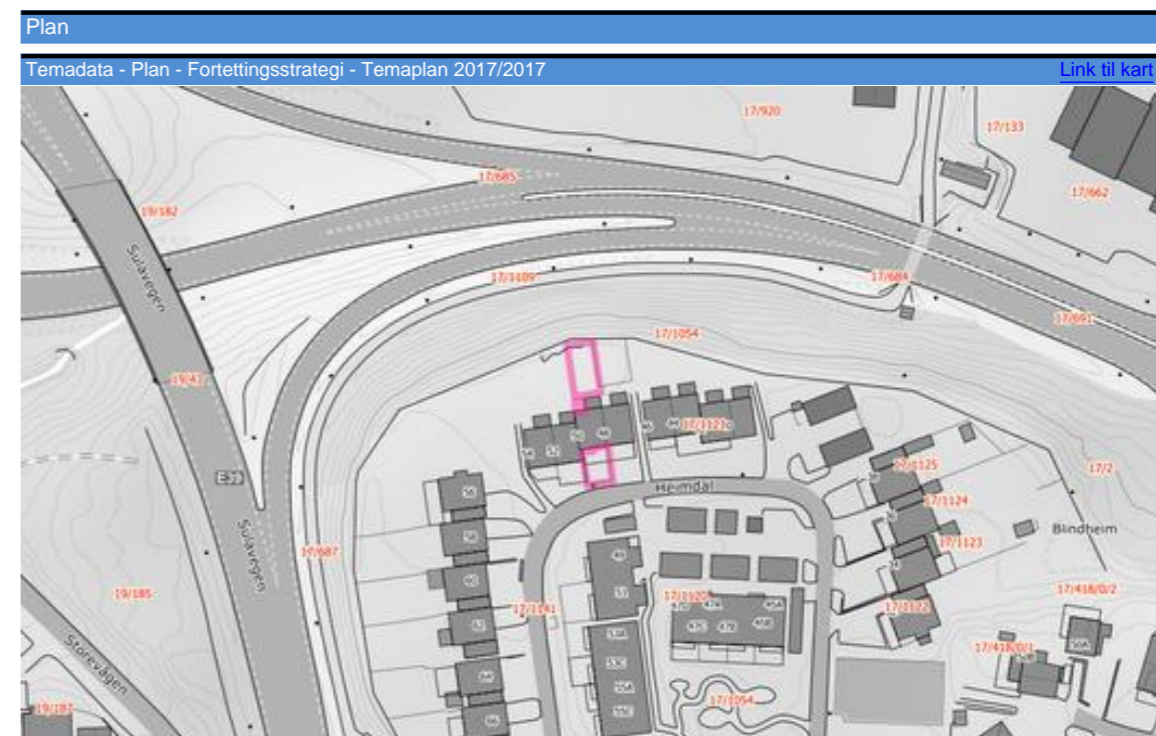
Verneplanområde for vassdrag



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	3	x		137.87m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

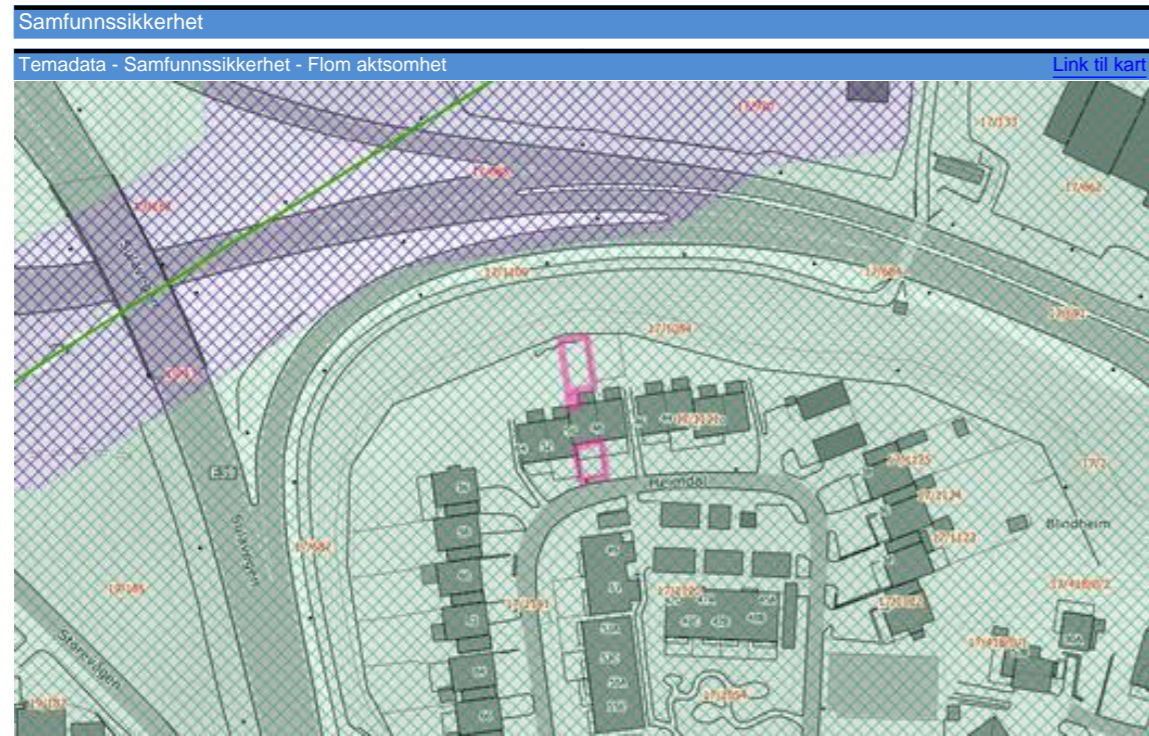
Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalkindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsteder	3	x		137.87m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Sone 1 - Urban fortetting	Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsteder
Bydels-/nærsteder		

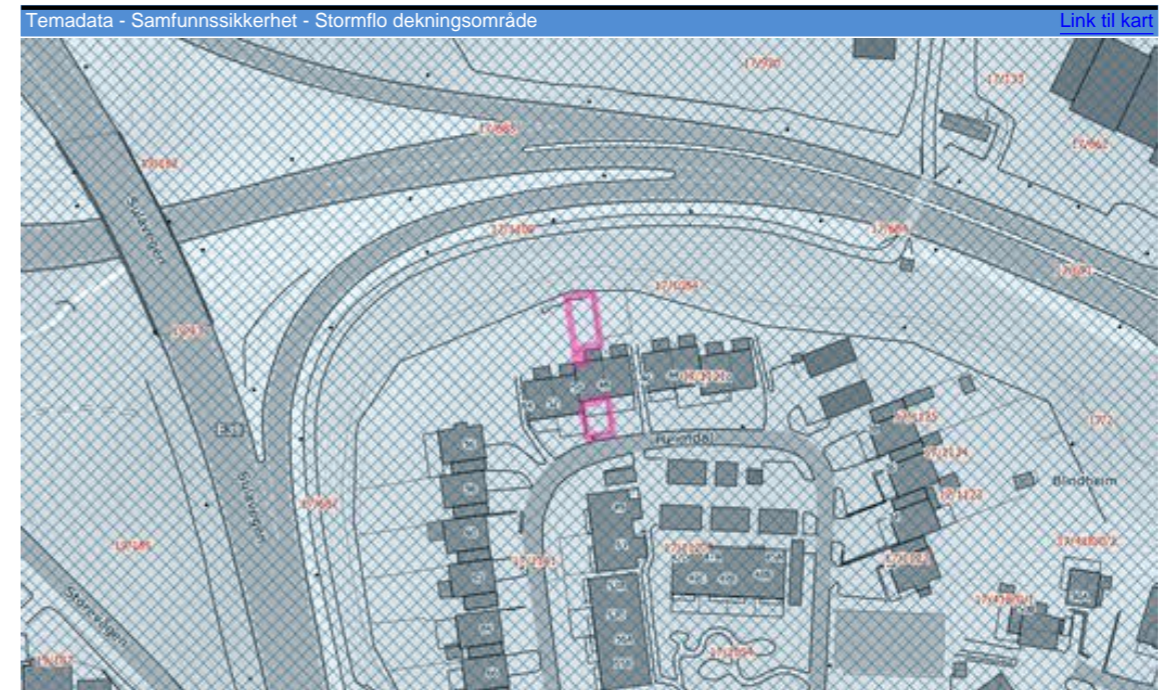


- Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m
- Maksimal vannstandstigning 2-3 m
- Flom aktsomhetsområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	3	x		137.87m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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



- Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	3	x		137.87m <sup>2</sup>

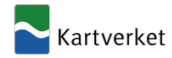
**Tema uten treff:**

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	17	1121	0	6	1	5.94m <sup>2</sup>
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Rekkehus					3	2.32m <sup>2</sup>
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	137.87m <sup>2</sup>
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504602	Blindheim del4_gnr17 bnr 1054	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan		5.94m <sup>2</sup>	
1504602	Blindheim del4_gnr17 bnr 1054	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan		79.02m <sup>2</sup>	
1504602	Blindheim del4_gnr17 bnr 1054	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan		52.91m <sup>2</sup>	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål					Areal	
Konsentrert småhusbebyggelse					137.86m <sup>2</sup>	

Datasett uten treff/status ukjent (42)	
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnsikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnsikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnsikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnsikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnsikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnsikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnsikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnsikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnsikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

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



Løpenummer for forretning: 601461048  
Vedlegg: Ja

**Melding til tinglysning**

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

**Rekvirent av tinglysning**  
Organisasjonsnr: 942953119  
Navn: ALESUND KOMMUNE

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr: 968757954  
Navn: BLOCK WATNE AS

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

Knr	Gnr	Bnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1504	17	1121	1121	0	1	Boligseksjon	95 / 760	Boligseksjon	Ja	Ja
1504	17	1121	1121	0	2	Boligseksjon	95 / 760	Boligseksjon	Ja	Ja
1504	17	1121	1121	0	3	Boligseksjon	95 / 760	Boligseksjon	Ja	Ja
1504	17	1121	1121	0	4	Boligseksjon	95 / 760	Boligseksjon	Ja	Ja
1504	17	1121	1121	0	5	Boligseksjon	95 / 760	Boligseksjon	Ja	Ja
1504	17	1121	1121	0	6	Boligseksjon	95 / 760	Boligseksjon	Ja	Ja
1504	17	1121	1121	0	7	Boligseksjon	95 / 760	Boligseksjon	Ja	Ja
1504	17	1121	1121	0	8	Boligseksjon	95 / 760	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 481891 Tinglyst: 13.06.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**MATRIKKELFØRT**  
06 JUN 2013  
ALESUND KOMMUNE

**RETT GJENPART BEKREFTES**  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling

06.06.2013 16.04

Side 1 av 1



Retureres til: Block Watne AS  
Ystenesgata 6b  
6003 Ålesund

Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:  
942 953 119  
org.nr./fødselsnr.

Fødselsnr./Org.nr.: 968757954  
Ref.nr.:

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**  
 Oppdeling i eierseksjoner  
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund	17	1121		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
131267	Reidun Blindheim	1/3
221259	Kjell Blindheim	1/3
131267	Stein Blindheim	1/3

**3. Begjæring**

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	95	BG	13				25				37			49
2	B	95	BG	14				26				38			50
3	B	95	BG	15				27				39			51
4	B	95	BG	16				28				40			52
5	B	95	BG	17				29				41			53
6	B	95	BG	18				30				42			54
7	B	95	BG	19				31				43			55
8	B	95	BG	20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

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

Sum tellere: 700 = nevner: 760

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

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.

Dato: 8/4-13  
Partenes underskrift: [Signature]

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2013/481891/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 11:35

Side 5 av 24

**RETT GJENPART BEKREFTES**

**Ålesund kommune**  
Kart og oppmåling 06/04/13

**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 bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens 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 naboendom

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 bruksenheter, 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 og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 08.04.13	<i>Alle fult</i> <i>J. Givik</i>	

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS [www.signform.no](http://www.signform.no) Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2013/481891/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 11:35

Side 7 av 24

**RETT GJENPART BEKREFTES**

**Ålesund kommune**  
Kart og oppmåling 06/04/13

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering<sup>8)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

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

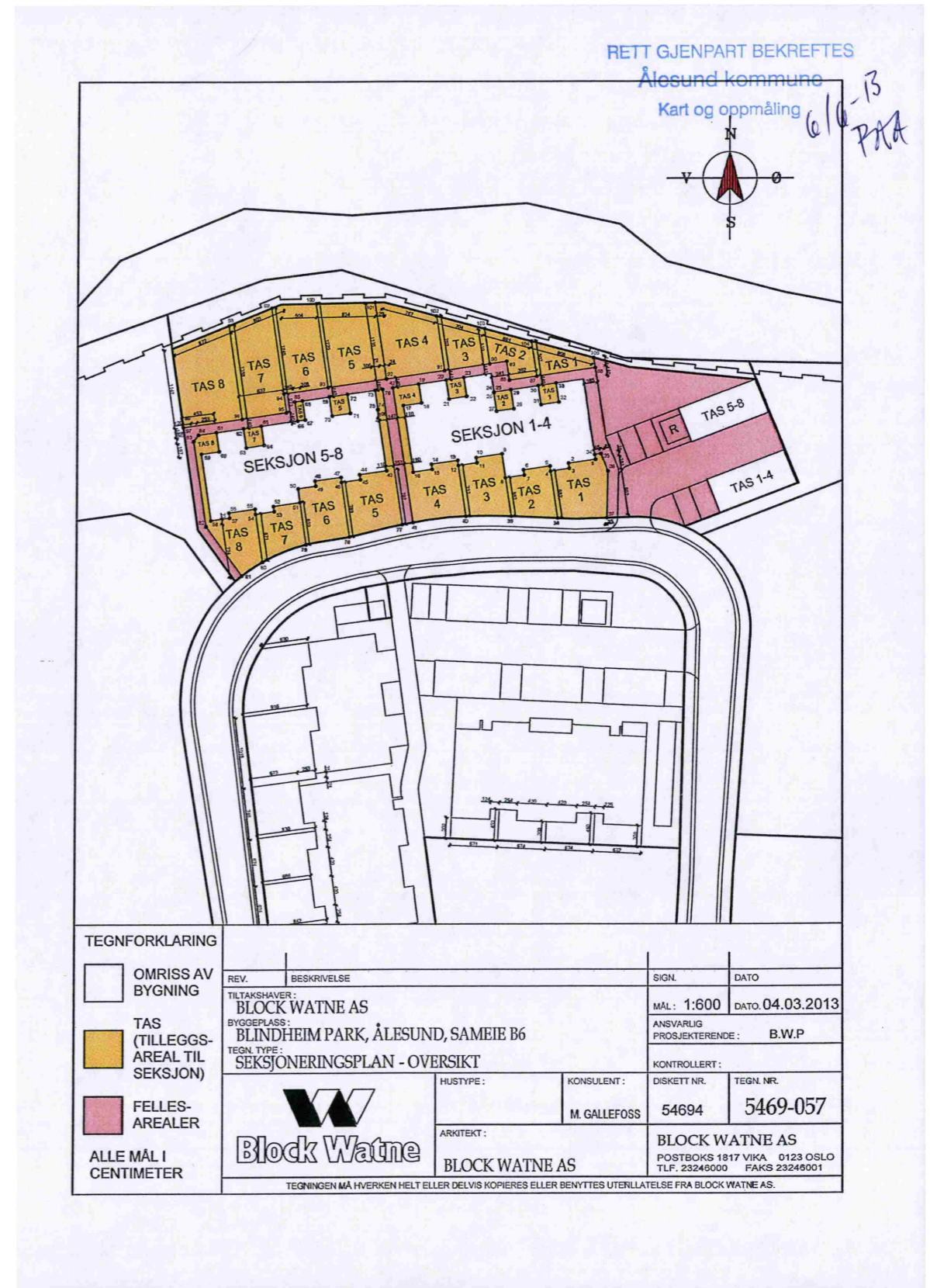
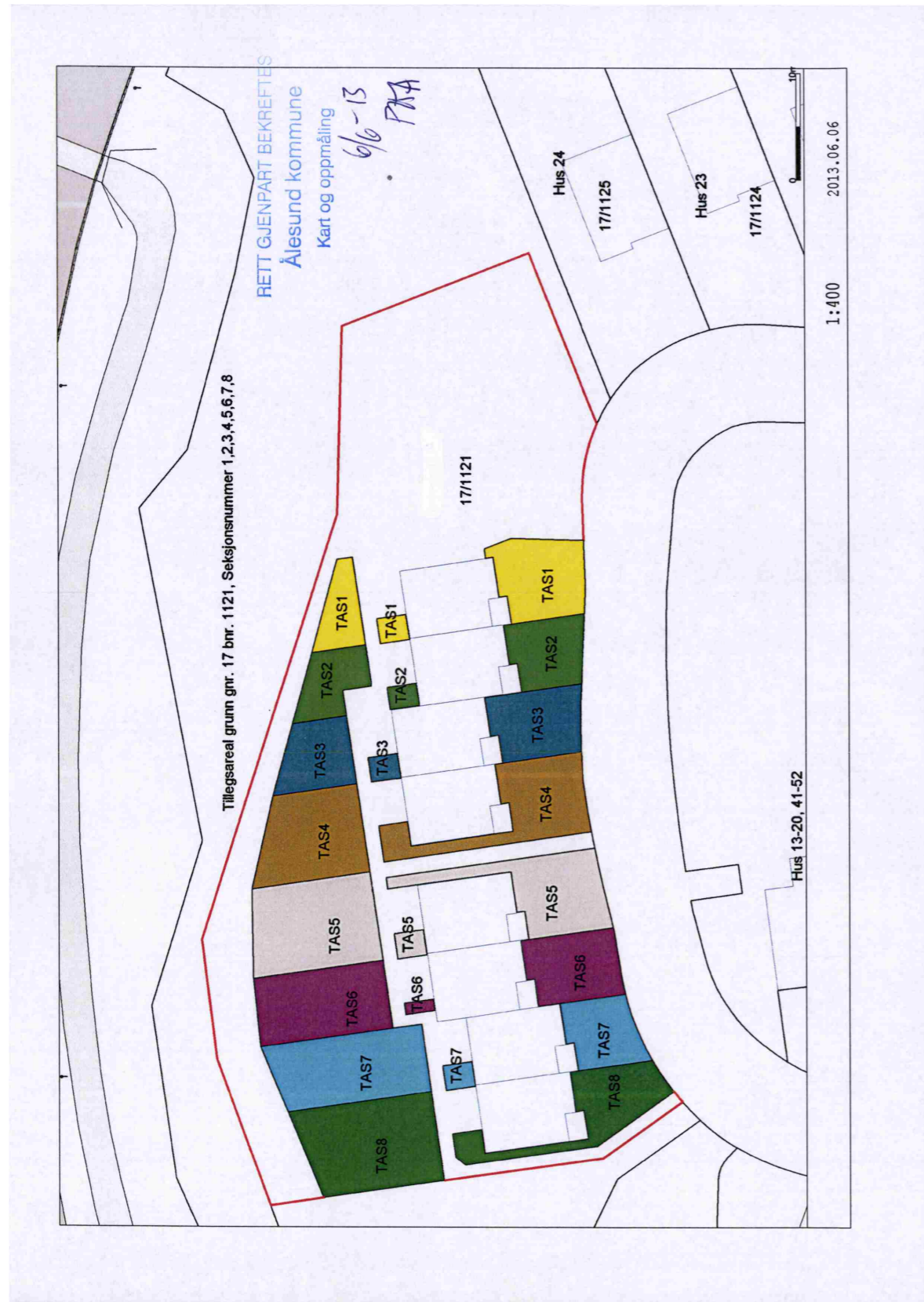
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
17	1121		1-8	Ålesund kommune

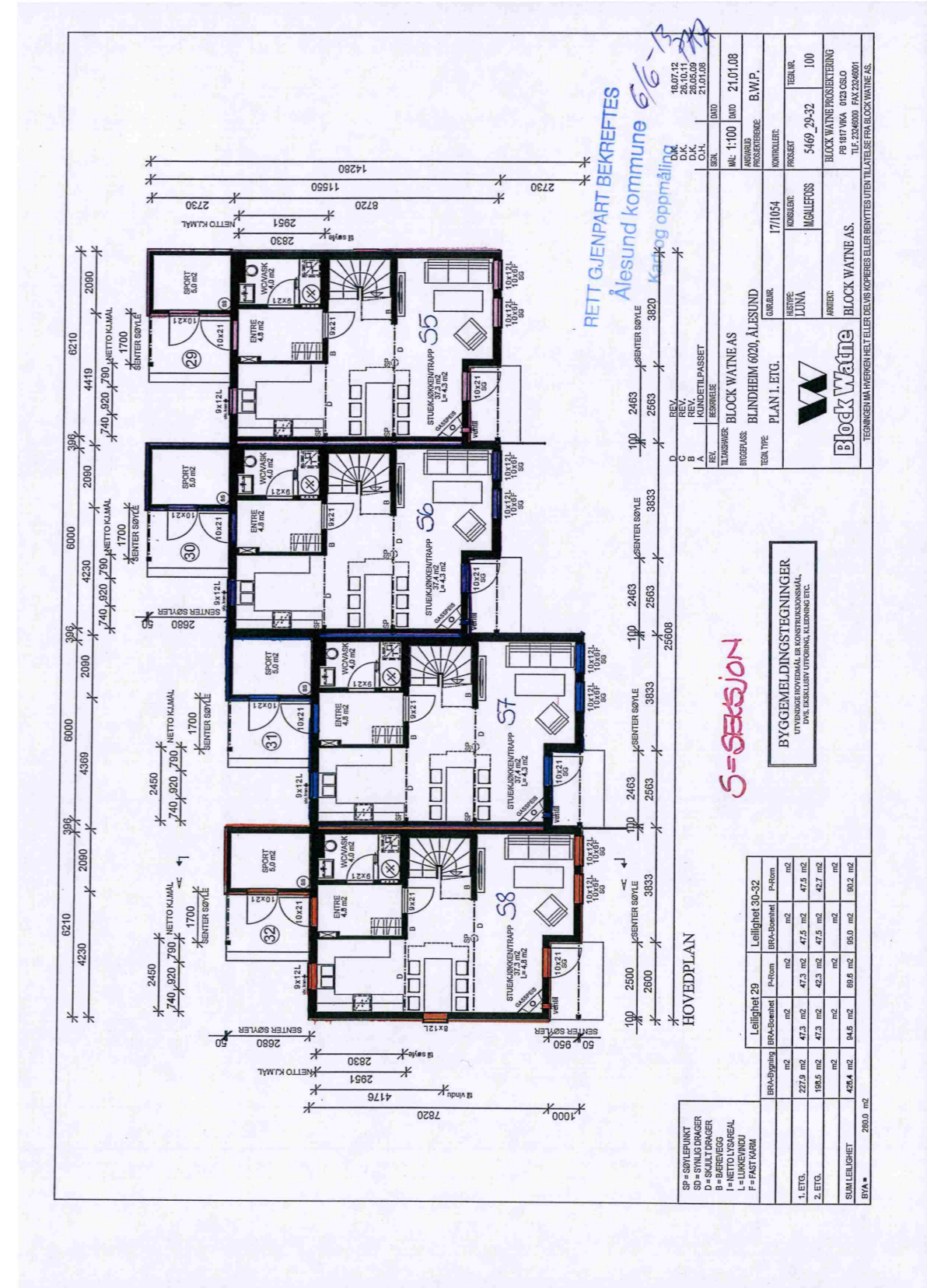
Sted og dato: 06.06.2013 Stempel og underskrift: *Andreas Aune*  
Ålesund kommune  
Kart og oppmålingssjef

**Noter:**

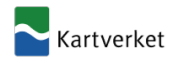
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

Dato: 8/4-13 Partenes underskrift: *Alle fult* *J. Givik*  
BLOCK WATNE AS Org.no: 968 787 988  
SF-0217-1 03.2008 SignForm AS [www.signform.no](http://www.signform.no) Side 3 av 3







RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling

## SAKSOVERSIKT DELEGERT SAK

Saksnummer.:	Saksbehandler:	Per Anders Aure
JournalID: 13/39728	ArkivsakID: 13/3368-5	Arkiv: 17/1121

Organ:	Motedato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - SEKSJONERING	06.06.2013	007/13

GNR. 17 BNR. 1121 - BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER -  
REKVIRENT BLOCK WATNE AS - VH KART OG OPPMÅLING JNR. 115/13

## Saksopplysninger

Det vises til begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 08.04.2013, registrert mottatt 25.04.2013, av ovenfor nevnte eiendom beliggende til vegen med gatenavnet Heimdal. Sammen med begjæringen følger rekvisisjon av oppmåling av tilleggsdel grunn og dette gjelder for snr. 1 – snr. 8. Vedtekter er lagt ved begjæringen.

## Vurdering

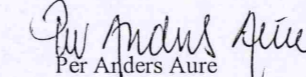
Framsatt begjæring om oppdeling av 2 grupper av vertikaldelte bygninger (4 boenheter i hver gruppe) i 8 stk. eierseksjoner til boligformål, egenerklæring, inkl. nødvendige tegningsvedlegg, situasjonsplan, samt tilleggsdel bygning og grunn avklarer de enkelte bruksenheter og disse sin beliggenhet i bygning og på eiendommen. Igangsettingstillatelse er gitt for alle boenhetene i sak nr. 787/12 og 792/12 den 28.08.2012. 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. 1121 oppdeles i 8 stk. eierseksjoner, snr. 1- 8, til boligformål, slik det går fram av mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 08.04.2013, jfr. jnr. 115/13 v/ kart og oppmåling. Avgrensningen av de enkelte bruksenheter med tilleggsdel bygning og grunn er klargjort gjennom vedleggene som følger med.

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

  
Per Anders Aure  
kart og oppmålingssjef

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

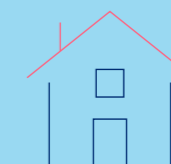
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Heimdal 50, 6012 ÅLESUND. Gnr. 17, bnr. 1121, i ÅLESUND kommune, oppdragsnr.: 1400260078  
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Inge-André Godø**

Eiendomsmegler / Salgsleder /  
Partner  
464 13 190  
inge@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS**

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no