

Velkommen til

Humlevegen 175/177, 6020 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Humlevegen 175/177
6020 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	500 000,-
Omkostninger	kr	13 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	513 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	2007
BRA/BRA-i	40 / 40 m²

Energimerke

Frittstående bygninger under 50 kvm er unntatt fra bestemmelsen om energimerking.

EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere to hytter på sydsiden av Humla, med beliggenhet mot Humlasundet. Hyttene ligger i naturskjønne omgivelser.

Hyttene har et spennende mulighetsområde for den som ønsker å sette sitt eget preg på eiendommen. Den sydligste hytten ligger helt i strandlinjen, med kort vei til vannet.

Husk å melde deg på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Humlevegen 175/177, 6020 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 52, Bnr. 45 og Gnr. 52, Bnr. 60, Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	500 000,-
Omkostninger	kr	13 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	513 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	532 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 12 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 13 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 6 026,- pr. år 2025
Kr 6 026,- per år for 2025 gjelder samlet for begge hyttene. De kommunale avgiftene omfatter feiing og renovasjon, og faktureres over fire terminer. Oppgitte satser er fra 2025 og kan variere med bruk.

Eiendomsskatten er satt til kr 0,-ettersom eiendommens verdi er så lav at det ikke utløser grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Dette følger eiendomsskattelova §14, fjerde ledd, som fastslår at dersom beregnet eiendomsskatt blir under kr 300,-, skal det ikke skrives ut skatt.

Areal
BRA - i: 40 m²

BRA totalt: 40 m²

Bruksareal:
Fritidsbolig 177:
1. etasje:
BRA - i: 27 m²
TBA: 9 m²
GUA: 27 m²

Hems:
ALH: 7 m²
GUA: 7 m²

Fritidsbolig 175:
BRA - i: 13 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Tomt
Tomtestørrelse er 712 m² på eiet tomt.
Tomtestørrelsene til de to hyttene er slått sammen.
Fritidsbolig 177 har et tomteareal på ca. 504,6 m².
Fritidsbolig 175 har et tomteareal på ca. 207,7 m².

Naturtomt rundt hyttene. Utsikt syd mot Humlasundet og Fiskerstranda. Det er på østsiden av hytten oppført en enkel utedo, i laftet konstruksjon som hytten. Metallplater på yttertaket.

Byggeår
2007 ifølge takstmann.

Innhold
Det gjelder to fritidsboliger, herav fritidsbolig 177 og 175.

Fritidsbolig 177 inneholder følgende:
1. etasje: Entré/kjøkken, stue og soverom. I tillegg er der en hems med et gulvareal på ca. 7 m².

Fritidsbolig 175 inneholder følgende:
Entré/kjøkken/stue/alkove.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.
Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Fritidsbolig 175 - Byggeår: 1960
Innvendige overflater:
- Furu på gulv.
- Trepanel på vegg.
- Trepanel i tak.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon.

Fritidsbolig 177 - Byggeår: 2007
Innvendige overflater:
- Laminat på gulv.
- Tømmer og trepanel på vegg.
- Taktro og trepanel i tak.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon via åpningsvinduer.

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

Beliggenhet
Hyttene er beliggende på sydsiden av Humla (mot Humlasundet). Adkomst gjennom skog fra enden av veien (ca. 200 meter). Hytten lengst syd er beliggende i strandlinjen.

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

Byggemåte
Fritidsbolig 175 - Byggeår: 1960
- Papptekking med eldre og ukjent alder.
- Det er registrert renner av plast.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med ukjent utførelse.
- Bygningen har trevinduer med koblet glass.
- Hytten har en enkel tredør i malt utførelse.

Fritidsbolig 177 - Byggeår: 2007
- Taktekkingen er av profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke montert takrenner eller takfotbeslag på hytten.
- Yttervegger i trekonstruksjon og i 3" maskinlaft. Konstruksjonen er uten isolasjon.
- Yttertaket er oppført i trekonstruksjon med tretaktro på langsgående trebjelker. Takkonstruksjonene er en elementkonstruksjon. Konstruksjonen er uten isolasjon.
- Enkle vinduer fra byggeår med tynne isolerglass og utvendige avtagbare sprosser.
- Ytterdør som malt tredør med glassfelt. Det er balkongdør som tofløyet tredør med glassfelt.
- Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.
- Det er bygget en treplatting ved inngangen til hytten. Denne er oppført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Fritidsbolig 175:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ålesund kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1960 noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Ålesund kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Ålesund kommune informerer om følgende:
"I følge flyfoto ser det ut til at hytten kan være oppført før 1957, da boligen kommer frem på flyfoto fra 1957. Boligen er da i sin tid oppført i Borgund kommune, her har vi mangelfull dokumentasjon på byggesaker. Vi kan dessverre ikke finne tegninger eller annen dokumentasjon på boligen fra byggetidspunkt."

Fritidsbolig 177:
Det ble i 2006 gitt tillatelse til tiltak for rivning av eksisterende hytte og bygging av ny. Det foreligger hverken brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Det er ulovlig å ta i bruk tiltak uten brukstillatelse eller ferdigattest. Da det er mer enn 3 år siden tiltaket ble godkjent kan Ålesund kommune kreve at tiltaket søkes på nytt, og det kan ikke gis noen garanti for at slik tillatelse vil bli gitt.

Det ble i 02.10.2025 utsendt purring på innsending av dokumentasjon med frist til 23.10.2025. Fristen er oversittet.
Kjøper overtar ansvar og risiko for ovennevnte forhold, og evt kostnader knyttet til dette samt fortsatt ulovlig bruk.

Tillatelse fra 2006 samt brev med purring på dokumentasjon ligger vedlagt. Da eiendommen selges fra dødsbo kan det ikke gis noen garanti eller informasjon rundt det arbeidet som er utført på eiendommen.
Ved evt. ny søknad vil det være dagens byggeforskrift som legges til grunn, det er uvisst om bygningen slik den er oppført vil tilfredsstille de nye kravene. .
Det anbefales at kjøper gjør ytterligere undersøkelse både mot kommunen og evt bygningskyndige for å sette seg inn i hva som vil kreves for å få bygget godkjent. Kfr megler.

Oppvarming
Det er ikke innlagt strøm i hyttene.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for fritidsboligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Frittstående bygninger under 50 kvm er unntatt fra bestemmelsen om energimerking.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017) er gjeldende, noe som kan innebære begrensninger i gjenoppbygging, påbygging, utvikling m.v. av eiendommen.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel/kommunedelplanen avsatt til område for friluftsområde, nåværende og LNRF.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift m.v. er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Kopi av situasjonskart og kommuneplan m/bestemmelser etc. ligget vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Store turområder uten tilrettelegging
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Radon aktsomhet - Usikker

- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Lokalitet
- Vernskog
- Grandominert
- Barblanding
- Skog
- Vann
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- 100 metersbelte langs sjøen
- Nærturterreng
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn
- Middelhøyvann nå
- Øvre estimat stormflo i dag
- 20-års stormflo i dag
- 200-års stormflo i dag
- 1000-års stormflo i dag
- Middelhøyvann i år 2100
- Øvre estimat stormflo i år 2100
- 200-års stormflo i år 2100
- 1000-års stormflo i år 2100
- Middelhøyvann i år 2150
- Øvre estimat stormflo i år 2150

Vei, vann og avløp
Adkomst
Det foreligger tinglyst rett til gangsti over hovedbruket frem til nærmeste bygdevei. Stien skal legges der hjemmelshaver av hovedbruket anviser. Selger er ansvarlig for å gjennomføre eventuelt nødvendig jordskifte for å sikre traseen.

Vannforsyning
Hyttene er ikke tilknyttet offentlig vann og det er ikke innlagt vann i bygningene.
I henhold til skylddelingsforretningen har kjøper rett til å ta vann fra hovedbruket der vann finnes, samt rett til å legge vannledning dersom dette blir nødvendig.

Avløp
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp, og det er ikke etablert avløpsløsning på tomten.

Kjøper plikter selv å sørge for tilknytning til vei, vann og avløp. Alle utgifter i forbindelse med tilknytningsavgifter må betales av kjøper.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen.
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 salgsoppgaven. 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.
kr 0,- for 0

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Lisbeth Fagermo"s dødsbo

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 304357
Dato: 24.10.1961
Registrering av grunn

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 304357
Dato: 24.10.1961
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 304357
Dato: 24.10.1961
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett

Registrering av grunn

Dagboknr.: 3140
Dato: 26.05.1978
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen som selges er et dødsbo, og boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 11 431,-
Fotograf kr. 4 000,-
Tilstandsrapport kr. 19 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Møretakst AS
- Fotograf JC Eiendomsfoto

- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 24-02-2026 av Halvard Godø i Møretakst AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Hytten på 175 er en liten hytte på ca 13 m2 med gammel, ukjent alder. Denne hytten fremstår som et renoveringsobjekt i sin helhet med behov for utskiftninger og fornyinger. Det er registrert råteskader i vegger, tak og gulv. Det er registrert svank i taket og det er hellinger i yttervegger. Hytten er i så dårlig forfatning at den ikke anses egnet til bruk. Det er ikke strøm, vann eller avløp i hytten. Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler for utfyllende informasjon.

Hytte 177 er bygget i 2007 i 3" maskinlaftet konstruksjon på delvis betong og Leca, og med Lecapilarer. Hytta fremstår med en rekke ufagmessige løsninger. Spesielt vil en trekke frem at det er gliper mellom veggelementer og takelementer, det er åpent ut her. Det er ikke montert takforbeslag eller takrenner. Det er råtskade på dekket på veranda med hull i dekket. Veranda er underdimensjonert. Det er lagret en del bygningsrester og avfall under hytta. Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler for utfyllende informasjon.

Takstmann sin kommentar til areal:
Fritidsbolig 177
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ikke utstedet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytten. Det vises til brev i meglerpakken fra Ålesund kommune datert 02.10.2025 hvor avklaring på dette etterspørs.
Det må sendes inn søknad om bruksløyve/ ferdigattest.

Fritidsbolig 175
• Det foreligger ikke tegninger.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Fritidsbolig 177:
TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Tomteforhold > Terrengforhold

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Fritidsbolig 175:
TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Kjøkkeninnredning
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Brønn

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
2. Tilleggskommentar
- Jeg kjenner ikke til eiendommen.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 27.01.26
- Tilstandsrapport datert 24.02.26
- Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2016-2028, godkjent 09.03.2017
- Skyldskifte datert 21.10.61
- Målebrev datert 26.05.78

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
Epost: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
















RUSTA
PRO






SWEDEN










37































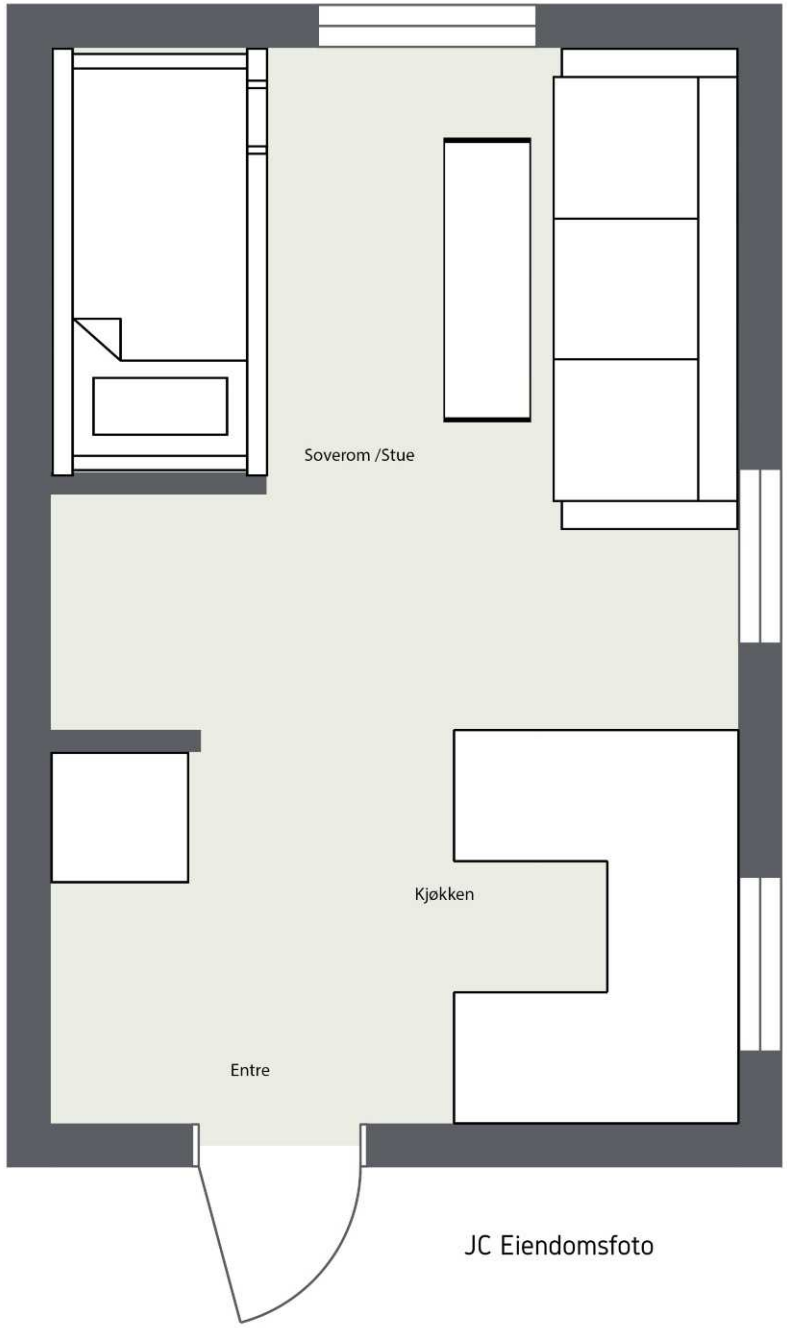



54



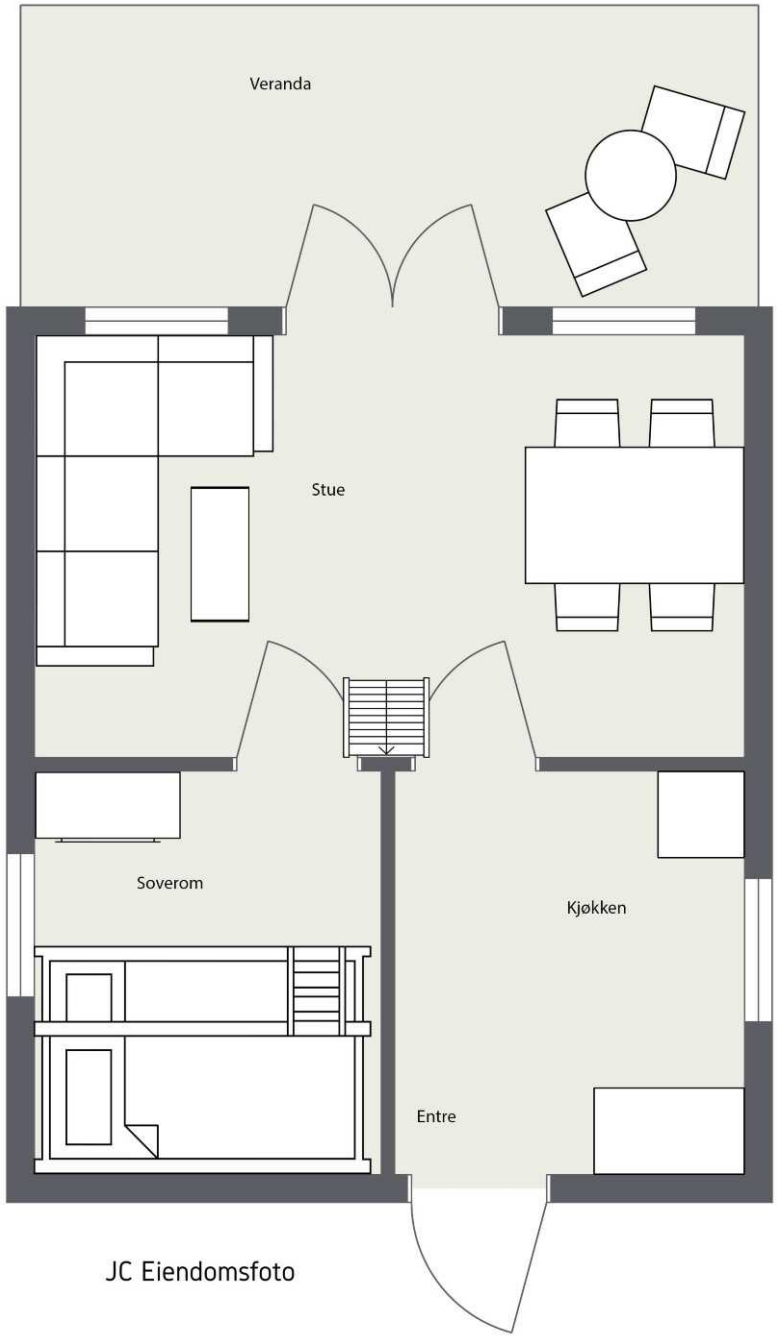
Notater

Plantegning



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

Plantegning



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

HUMLEVEGEN 175

AVSTAND TIL SJØ

41 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Ålesund Lufthavn, Vigra	**35 min**
Humla Linje 14	**14 min** 1.1 km
Humlesvingen Linje 14	**18 min** 1.4 km

AVSTAND TIL BYER

Ålesund	**24 min**
Ulsteinvik	**1 t 44 min**
Kristiansund	**3 t 45 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Vegsund	**7 min**
Rema 1000 Flisnes	**10 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Gåseidvika småbåthavn**
- **Lille Kalvøy Gjestebrygge**
- **Remvik og Standal - Bunkers**
  Drivstoff

AKTIVITETER

Baronen bowling	**10 min**
Moa Svømmehall	**11 min**
Ålesund Rideklubb	**16 min**
Borgund Dyreklubb	**20 min**
Sula Ride- og Fritidssenter	**23 min**
Aksla Utsiktspunkt	**28 min**
Atlanterhavsparken	**31 min**
Ålesund Havfiskesenter	**31 min**

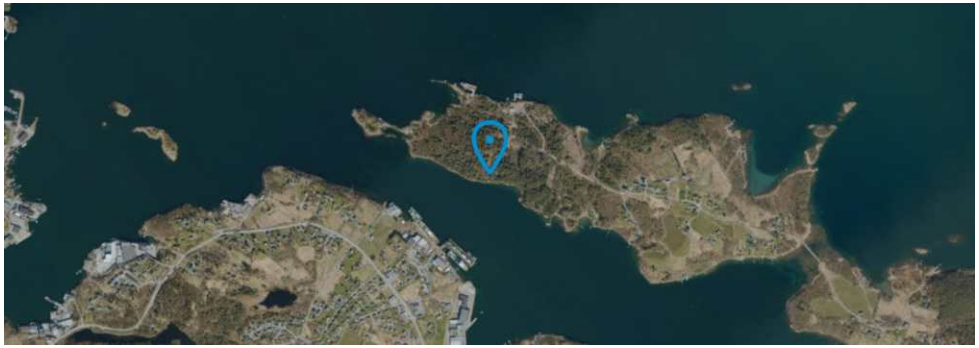
SPORT

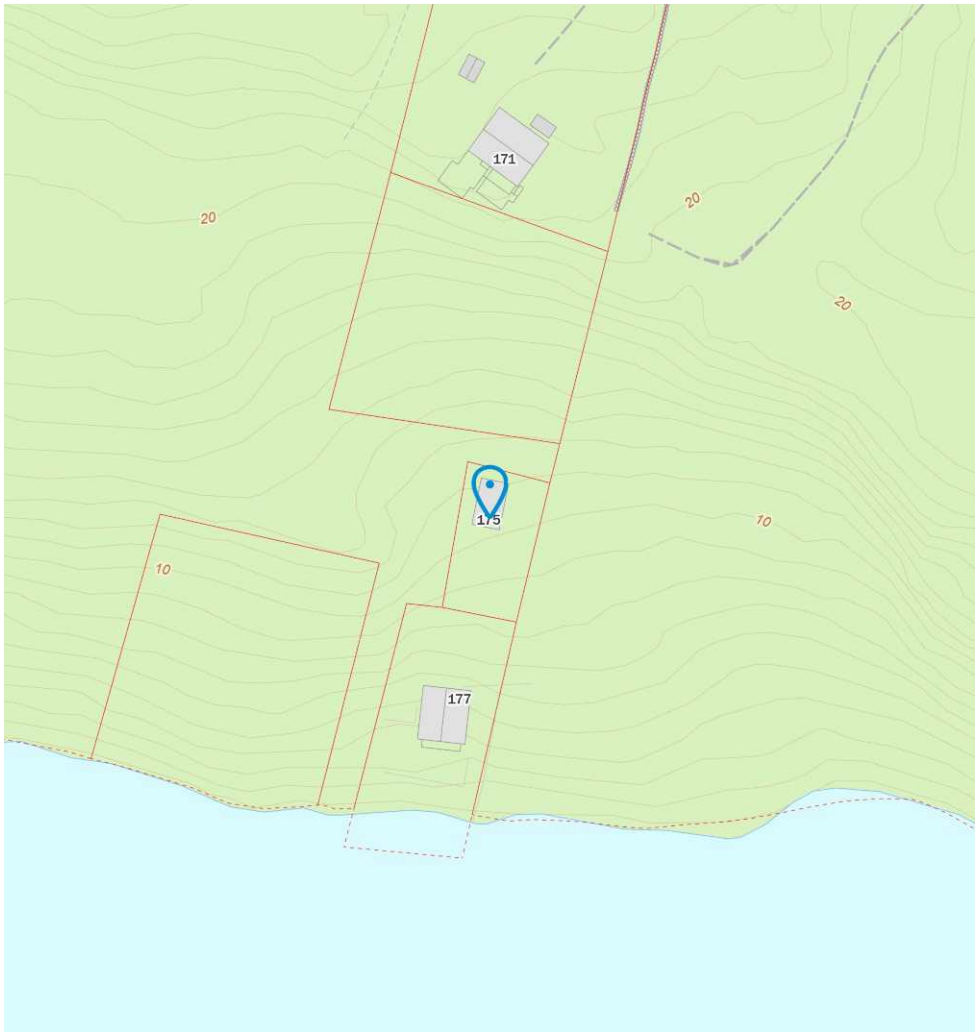
Blindheim idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**5 min** 4.1 km
Veibust skole - ballbane Ballspill	**8 min** 6.2 km
Sprek365 Blindheim	**9 min**
MOVA Blindheim	**9 min**

DAGLIGVARE

Matkroken Vegsund Post i butikk, PostNord	**6 min** 4.4 km
Rema 1000 Blindheim PostNord	**7 min** 5.6 km

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





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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00140709	21.01.2026	16260015

Ident
1961/304357/58

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Utskrift av dagbok nr. 4357/1961
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Nr 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
9-59.

Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte

Lørdag dag den 21 oktober 1961 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Hjemlen
g.nr. 52 b.nr. 2 med skyld mark 1,53 i Borgund herad. Skyldskifte er kravt av Sevrin Hanken
som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).
Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som[2]) ditto

Ved tenesta møtte[3]) Salgjeren Sevrin Hanken, Kjøpern Edvarda Johansen, skyldskiftegrannane Edvin Fiskerstrand, Robert Fiskerstrand og Knut C. Hanken, dessutan nabo møtte Edvin O. Hjemlen
Mennene valde til formann Knut C. Hanken
Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:
1.[4]) *Areal:* Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog ... dekar, anna areal 0,45 dekar. I alt 0,45 dekar.
2. Grenser:[5])
Grensen for parcellen held til ved sjøen ved bylelinjen til Edvin Hjemlens åsmark gr.nr 52 br.nr 1. forsetter i vestlig retning 15 meter langs sjøen hvor bylesten vart nedsatt. Går nu i nordlig retning 28 meter der vinkelsten vart nedsatt. Går so i østlig retning 28 meter til grenselinjen til gr.nr 53 br.nr 1.

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldelingslova.)
[2]) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
[3]) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)
[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.
[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Lengde byrfot 15 meter.
hvor byfoten vart nedsatt. Går nu i
sydlig retning 28 meter langset stenjorde til
utgangspunktet ved sjøen.
Vatten skal Kjøperen have rett at ta på hovedbruket
der det finnes. Like eins at legge ned vasledning agn
mø drenelig. Kjøperen skal have rett til en gangsti over
hovedbruket til nermeste bygdevei, vegen skal anvises
av selgeren. Det påvilar Kjøperen at have jordefallet

Som kjøper
Edvarda Johansen

Som selger
Teresia Henriksen

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Nei

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv?

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggetuft

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 0,01 (uten fradrag)

Attverande skyld på hovudbølet er 4,53

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord 35 dekar, naturleg eng og kulturbeite ... dekar, produktiv skog ... dekar, anna areal 35 dekar. I alt 70 dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[2]) Skogly

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøperen

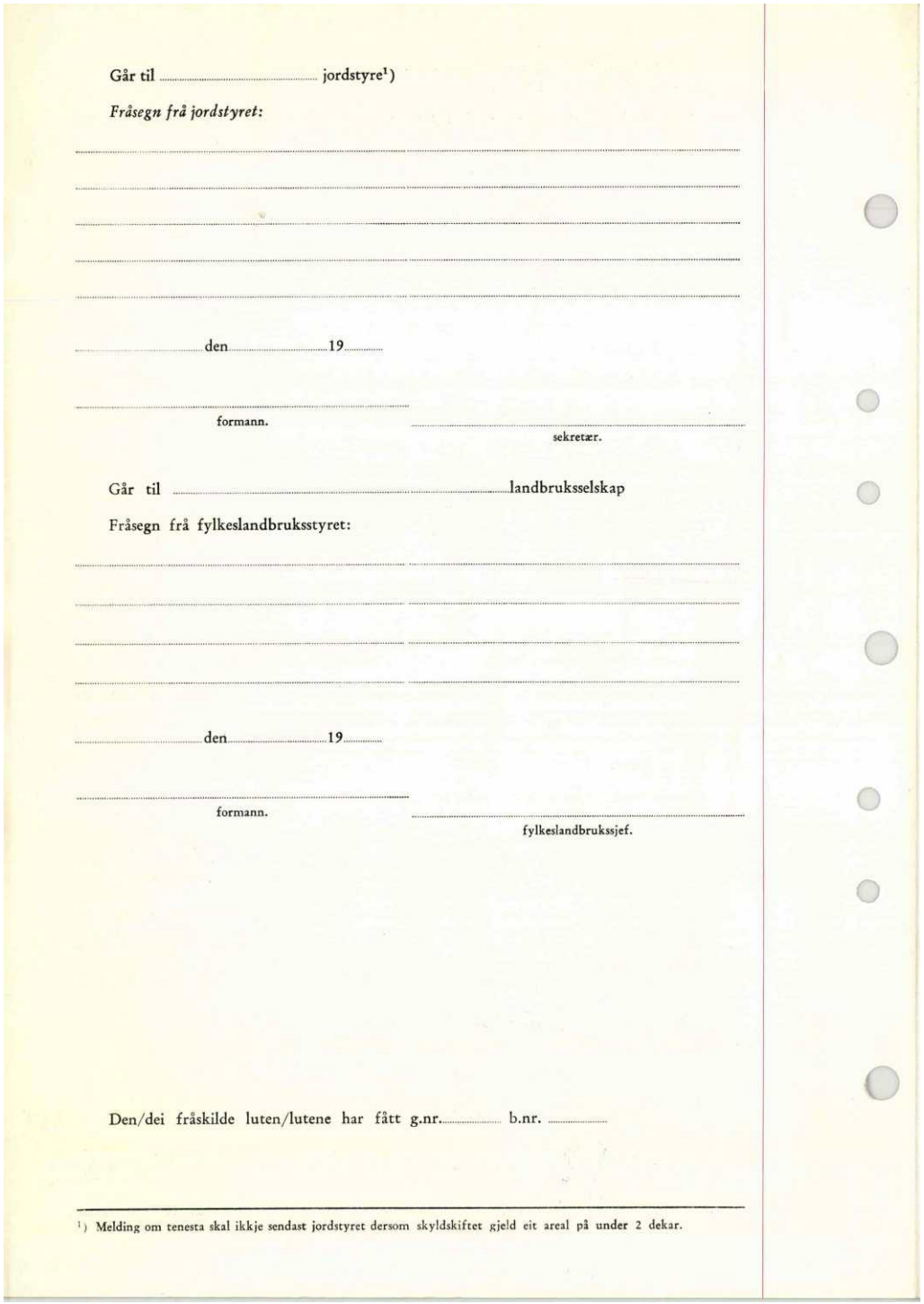
Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Knut C. Hansen skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Knut C. Hansen Teresia Eriksen Henriksen

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



Går til ..... jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....

formann.

.....

sekretær.

Går til .....landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....

formann.

.....

fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr..... b.nr. .....

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00140710	21.01.2026	16260015

Ident
1978/3140/58

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOK NR. 03140 | DAGBOK FØRT 26.05.78
ÅLESUND SORENSKRIVEREMBETE
Side
Jnr.

ÅLESUND OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

År 1978 den 4. april ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 52 bnr. 2 som er gitt betegnelsen

Gnr. 52 bnr. 60

Forretningen er rekvirert av Ole Absalonsen

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av Olav Sanden Kartvitne var Ola J. Bakken

Ved forretningen møtte:
Halvard Hansen som eier av gnr. 52 bnr. 60 og 45.
Arne Sundgot for eier av gnr. 52 bnr. 56.
Ole Humlen som eier av gnr. 52 bnr. 1.
Oddvar og Steinar Hanken for eierne av gnr. 52 bnr. 2.

Grensebeskrivelse

Grensene er som vist på kart i M=1:200.

Arealet utgjør= 207.9 m2

Tonteutskillelsen er godkjent av bygningssjefen i Ålesund den 23.9.68.

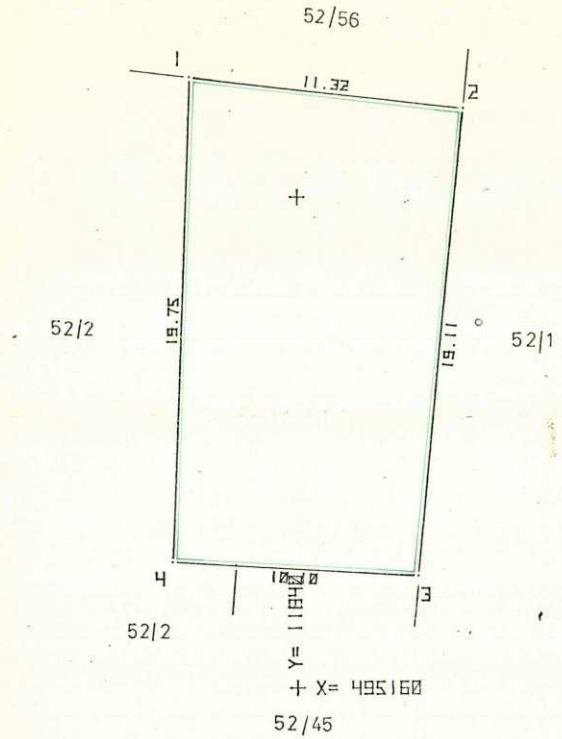
Ålesund oppmålingsvesen 12.5.78.

Ola J. Bakken kartvitne Jostein Skjelstad Olav Sanden

Rett utskrift av kartprotokollen bevitnes.

Ålesund oppmålingsvesen 12.5.78.
Jostein Skjelstad
Jostein Skjelstad
overing.

MÅLEBREVKART OVER GNR.52.BNR.60.
MÅLESTOKK 1:200 AREAL 207.9 M²
SENTRALPUNKT X= 495175 Y= 11841 KARTBLAD 112-4950



N

KOORDINATER (NGO 1956)

PUNKT	X	Y
1	495184.88	11835.58
2	495183.59	11846.83
3	495164.57	11844.96
4	495165.14	11834.88

bankID SIGNERT 27.01.2026
Iversen, Kari Tveter

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kari Tveter Iversen

Boligen

6020 ÅLESUND

1508-52/45/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg kjenner ikke til eiendommen

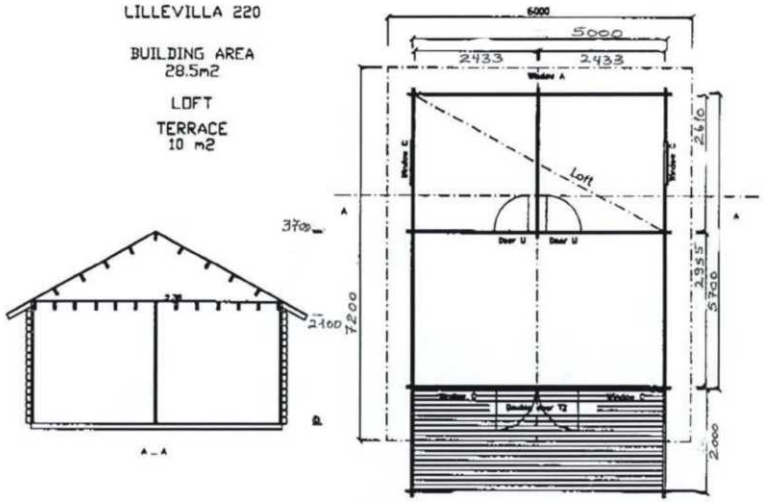
Bolig selges med boligselgerforsikring

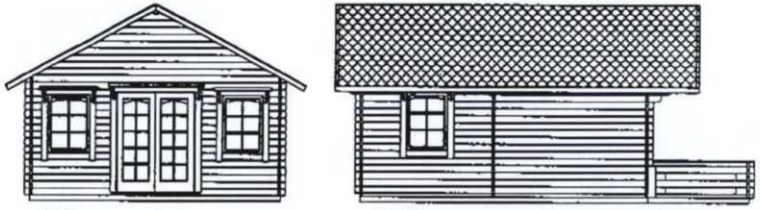
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

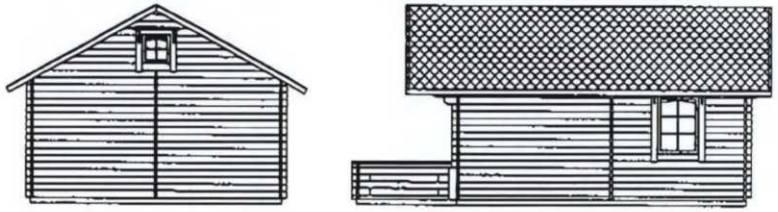
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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







Tiltakshaver: Lisbeth Fagermo,
Skåka Liholt
1765 HALDEN

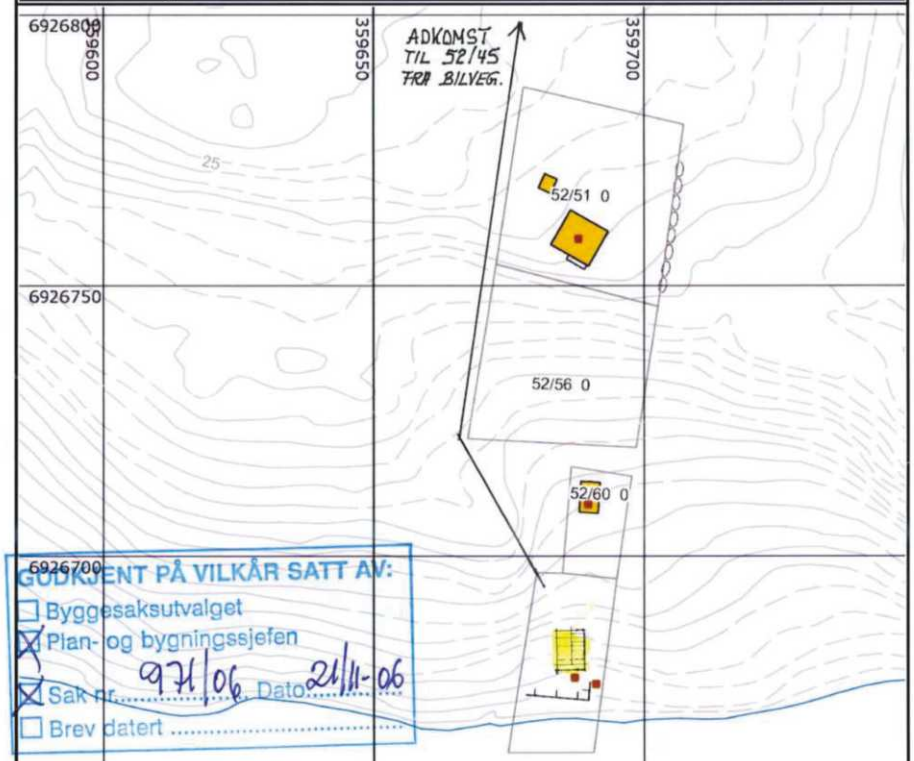
15.07.06

Lillevilla 220 1:100

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☑ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 971/06 Dato 21/11-06
☐ Brev datert VEDLEGG E-1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0 52	Bnr: 0 45	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: HUMLA			
Hjemmelshaver:	6020 ÅLESUND			
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 26/6-2006 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

VEDLEGG D-1

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

MELDING OM VEDTAK

Lisbeth Fagermoe
c/o Åsgard Nedregård
Fremmerholvn 1
6011 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	RMH/06/2676-7/ 52/45	21.11.2006

GNR.52 BNR.45 - SØKNAD OM OPPFØRING AV NY HYTTE TIL ERSTATNING AV EKSISTRENDE - TILTAKSHAVER: LISBETH FAGERMO - ADRESSE: HUMLA

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte den 20.11.06 i sak 971/06.

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Vedlegg

Postadresse: Serviceboks 21, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: www.alesund.kommune.no
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200
Å.K.org.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.52 BNR.45 - SØKNAD OM OPPFØRING AV NY HYTTE TIL ERSTATNING AV EKSISTERENDE - TILTAKSHAVER: LISBETH FAGERMO - ADRESSE: HUMLA

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	2006002676
Randi Mordal Hessen	JournalID:	2006042417
Tlf: 70 16 26 25	Arkiv:	GBR-52/45
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	20.11.2006	**971/06**

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0801
Adresse:	Gnr. 52 Bnr. 45 Humla
Søknad av:	07.07.06
Tiltakets art:	Riving av eksisterende hytte og gjenoppbygging av ny hytte
Tiltakshaver:	Lisbeth Fagermo
Ansvarlig søker:	Lisbeth Fagermo

For området gjelder arealdelen av kommuneplan for Tørla - Humla behandlet av bystyret 06.02.03. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til LNF.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg. Tillatelse til avkjørsel er ikke gitt. Eiendommen har kun gang atkomst gjennom en sti. Offentlig vann- og avløpsledning vil ikke kunne tilknyttes.

Vurderinger

Omfang:
Søknaden gjelder riving av eksisterende hytte og oppføring av ny på ovennevnte eiendom. Den nye hytten vil få et bruksareal på 26,4m^2.

23 Nov,2006 12:34

Planmessige forhold/ Dispensasjoner:
Området er ikke regulert og det er arealdel av kommuneplanen som er gjeldende for eiendommen. Bygging innenfor LNF området og innenfor 100-metersbeltet til sjøen utløser dispensasjon.

Søknaden er forelagt Møre og Romsdal fylke som i brev datert 27.10.06 skriver:
Estetisk vil tiltaket trulig ha positiv effekt og tiltaket vil elles ikke medføre vesentlig endring i den bruken området har hatt. Vi vil således ikke påklage et positivt vedtak.
Vi vil likevel be om at kommunen stiller vilkår i dispensasjon som avgrenser størrelsen og sikrer at terrenget ned mot sjøen ikke blir opparbeid med terrasse, utegrill eller liknede.

Myndigheten har vært på befaring i området, og konstatert at eksisterende hytte alt er revet, og i den anledning bedt tiltakshaver gi en redegjørelse på hvorfor dette arbeidet er utført før søknaden er behandlet.
I ettersendt dispensasjonssøknad, er også ovennevnte riving dokumentert både skriftlig og gjennom bilder. Myndigheten har ingen merknader til at tiltakshaver, av sikkerhetsmessige grunner, så seg nødt til å starte rivingen før søknaden var behandlet av kommunen.

Det er søkt dispensasjon for oppføring av ny hytte på ovennevnte eiendom. Begrunnelsen for å oppføre ny hytte, er med bakgrunn i at den gamle var i en slik tilstand at den ikke kunne beboes og var til fare for mennesker som ferdes i området.
I arealplanen tillates det ikke nybygg i LNF området, men her har stått en hytte tidligere, og en ny hytte vil ikke endre bruken av området. Videre søkes det om å få legge hytten 1 m lenger mot nord fra sjøkanten i forhold til tidligere hytte. Bruksareal på ny hytte vil være 3m^2 mindre enn den gamle.

Terrenget sør for den tidligere hytten er planert ned mot sjøsiden, fylkesmannen ber kommunen stille vilkår på at slike terrenginngrep ikke må tillates. Vi vil ikke kreve eksisterende oppbygging revet, men setter som vilkår for å kunne gi dispensasjon, at det ikke gjøres ytterligere inngrep i terrenget mellom hytten og sjøkanten, som privatiserer strandlinjen.

Estetikk:
Myndigheten har ingen merknader til hyttens utforming.

Naboprotester:
Naboer er varslet, og det er ikke innkommet noen merknader.

Ansvarsforhold:
Vi anser tiltaket å ikke være av en slik vankelighets grad at vi ikke kan tillate tiltakshaver til selv å stå ansvarlig.

Konklusjon
Med bakgrunn i ovenstående vurderinger kan vi fatte følgende

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 07.07.06 godkjennes. Det gis dispensasjon fra kommuneplanen og pbl§ 17-2. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

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

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

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ålesund kommune

Lisbeth Fagermo
Valaskjoldgata 17
1725 Sarpsborg

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/14567, 25/117031	L42 52/45	02.10.2025

Gbnr. 52/45 - Humlevegen 177 - Riving av hytte og oppføring av ny

Vi viser til ny fritidsbolig på gnr. 52 bnr. 45. Da vi ønsker nærmere opplysninger om bygget, henvender vi oss til eier, jf. matrikkellova § 27.

Matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser), er en nasjonal felleskomponent som spiller en viktig rolle i digitaliseringen av samfunnet. Det er derfor satt i gang et nasjonalt kvalitetshevingsprosjekt av matrikkelen. I forbindelse med dette, sender Statens kartverk ut arbeidslister til kommunene. Dette er lister over eiendommer med mulige feil. Vi har blant annet mottatt liste over bygninger som er registrert med igangsettingstillatelse gitt før 2021, men som mangler registrering av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i matrikkelen.
For disse eiendommene har vi sett nærmere på om bygningene vises i kartet, dvs. framstår som ferdig oppført, og sjekket i våre arkiver om det har blitt utstedt attester som ikke har blitt registrert i matrikkelen.

Ovennevnte bygg fikk igangsettingstillatelse 20.11.2006. Det kan se ut til at bygget er ferdig, men i våre arkiver finner vi ikke at det er gitt brukstillatelse. Vi ønsker derfor en tilbakemelding om dette.

Frist for tilbakemelding
For å få på plass eventuelt manglende registreringer, ber vi om tilbakemelding på ovennevnte innen **23.10.2025**. Dette sendes til Ålesund kommune v/avdeling Geodata, enten på e-post eller pr. brev.

Dersom bygget er ferdig
Dersom bygget et ferdig, må det sendes inn nødvendige dokumenter til kommunens bygningsavdeling, slik at brukstillatelse kan utstedes.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 907 97 148

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Vi gjør oppmerksom på at det er innført et gebyr for utstedelse av brukstillatelser, og for ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt, jf. betalingsregulativ for Ålesund kommune. Betalingsregulativ for 2025: Gebyrliste

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ålesund kommune

Kommunens saksnr.

Melding om tiltak
etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel: – 8 AUG. 2006
Arkivsak ID 06/2676-1
Journalpost ID 06/29271
Arkivnr. 52/145

Til kommune: Ålesund

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 52 | Bnr. 45 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Humla | Postnr. 6020 | Poststed: ÅLESUND

Tiltakets art
☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art:
Oppføring av ny hytte på eiendomen til erstatning for eksisterende hytte som er til nedfals.

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr. E – 1

Arealdisponering

Planstatus
☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan
Spesifiser nærmere
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting
Beregningsregler i reguleringsplan
☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt
☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	27,4 m²	27,4 m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	38,5 m²	38,5 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4,0	–	–

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☒ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv: Som eksisterende hytte

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann — Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	1 –	☐
Situasjonsplan	D	1 –	☐
Fasadetegninger og kart	E	1 –	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Lisbeth Fagermo		99369740	

Adresse	Postnr.	Poststed
Skåka Liholt	1765	Halden

E-postadresse

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
7/7-06	Lisbeth Fagermo	Lisbeth Fagermo

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Humlevegen 177 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Mønelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Reguleringsplaner Raster Sula

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

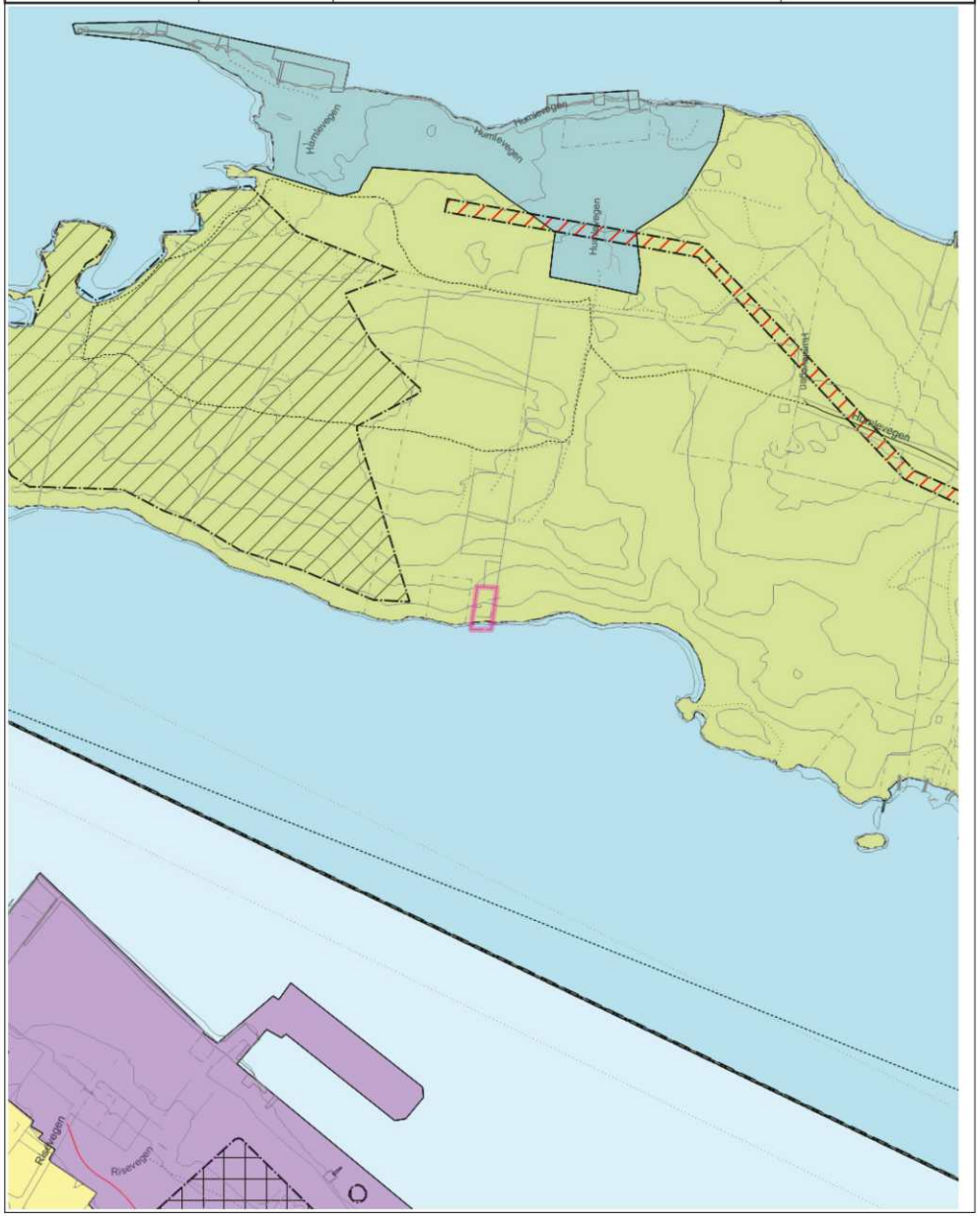
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Humlevegen 177 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Høydekurve 5m Sula
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Kommunegrense
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Plangrense
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Havn
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde
- Plangrense
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Hefte 1

Rev. E

ÅLESUND KOMMUNE

Ålesund kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2016 - 2028



Detalj Rønnebergbua. *Foto: John H. Fylling*

VH Plan og bygning - 12.06.2015
Godkjent 09.03.2017

INNHOLD

Innledning 3
I. Generelle bestemmelser og retningslinjer 3
1. PLANENS RETTSVIRKNING – FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER (PBL. § 1-5) 3
2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1) 4
3. UTBYGGINGSAVTALER (PBL. § 11-9 NR. 2, JF. § 17-2) 5
4. REKKEFØLGEKRAV OG KRAV TIL INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR. 3 OG 4) 6
5. BARN OG UNGE 8
6. LANDSKAP OG GRØNTSTRUKTUR 8
7. TEKNISK INFRASTRUKTUR, KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET 9
8. PARKERING 13
9. HANDEL 17
II. Bestemmelser og retningslinjer for arealformål 18
10. FORTETTINGSSTRATEGI 18
11. BOKVALITET 20
12. KRAV TIL LEIKEAREAL FOR BOLIG (PBL. § 11-9, NR. 5, 6) 22
13. GRØNTSTRUKTUR 26
14. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) 27
15. SMÅBÅTHAVNER 27
16. NAUST OG FLYTEBRYGGER 27
III. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner 28
17. KULTURMINNER, KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP 28
18. AKTSOMHETSOMRÅDER 29
19. NATURMILJØ 31
20. SONER MED BÅNDLEGGING 31
21. AVVIKSSONE STØY 32
22. SIKRING AV DRIKKEVANNSKILDER 32
IV. Bestemmelsesområder 35
23. MARKA 35
V. Vedlegg: Temaplaner og temakart 35
VI. Vedlegg: Leikeplassbestemmelsene – regne- og tegneeksempel (retningslinjer) 47

Revisjoner		Dato
Rev. E	Mindre kartteknisk feil i plankartet til kommuneplanen ble rettet opp. SOSI-kode for LNF-områder er justert fra 5200 til 5100, slik at kartet er iht. nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner. Bestemmelsene og retningslinjene er ikke endret. Justeringen i plankartet endrer ikke planens intensjon og juridiske virkning.	30.08.2021

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Retningslinjene er vist i *kursiv* sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene henviser også til kommunens kartdatabase (Ålesundskart), temaplaner, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

Kommunens vedtekter basert på plan- og bygningsloven (pbl.) fra 1985 (herunder leikeplass-normen, parkeringsvedtektene, grunnlag for utbyggingsavtaler, tilknytningsplikt til fjernvarme) erstattes av disse bestemmelsene.

I. Generelle bestemmelser og retningslinjer

1. PLANENS RETTSVIRKNING – FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER (PBL. § 1-5)

§ 1.1 Kommuneplanens arealdel går foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

Rettsvirkningen av følgende reguleringsplaner settes til side til fordel for arealplanen:

209 - Store Nørve og Larsgården (05.05.1972), del av plan – industriområde rundt oljetankanlegget
233 - Emblem sentrum m/endringer (21.11.1975)
253 - Lerstadvika industriområde (03.11.1977)
270 - Sørneset – Skuggenhaugen, innfartsvegen med tilstøtende område (27.06.1979), del av plan - offentlig areal på Fredsberg
275 - Spjelkavik – Vegsund, del 1 (11.03.1980) med div. endringer – området vest for Spjelkavikvegen - Blindheimsbreivika
280 - Blindheim del 1 (08.09.1980), del av plan – området BK1.
286 - Emblem sentrum, omlegging av veg (09.04.1981)
293 - Emblem sentrum, endring v/bedehuset (11.06.1982)
302 - Slinningen – Olsvikskaret del 2 (26.05.1982), del av plan – boligområdet B15
303 - Emblem sentrum, sløyfing av veg 8 (06.08.1982)
329 - Emblemsvåg – Flisnes (08.05.1985), del av plan - område S
334 - Kverve (03.10.1985)
344 - Nakken – Breivika (27.10.1983), vestre del av planområdet
393 - Spjelkavikneset (26.11.1991)
467 - Jervell-eiendommen, innenfor reguleringsområdet Borgundgavlen – Skuggen (04.10.2001) – vestre del

Arealdelens bestemmelser og retningslinjer for utbygging gjelder i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser.

§ 1.2 Der eneboligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) i eldre reguleringsplaner mangler angivelse av grad av utnytting, eller angir U-grad, gjelder følgende: Maks. %-BYA=27.

2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1)

§ 2.1 Det skal foreligge områderegulering for områder avgrenset i Temaplan 1: Reguleringsplankrav, før detaljregulering kan vedtas. Dette gjelder:

- Skarbøvika - bydelssenter
- Aspøya/Nørvøya (inkl. containerhavna i Skutvika, tunnel under Brosundet, planbestemmelser verne- og byformingsplanen)
- Knutepunkta: Campus Ålesund og Sykehusområdet på Åse
- Volsdalsberga
- Moaområdet
- Blindheimsbreivika
- Emblems sentrale områder
- Tudalen - Akslen, Emblem
- Kverve, Ellingsøya
- Vik, Ellingsøya
- Bjørge nord, Ellingsøya

Retningslinjer:
Justering av grenser og eventuell oppdeling i mindre områdeplaner kan gjøres etter nærmere vurdering.

§ 2.2 For øvrige utbyggingsområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

Retningslinjer:
Ålesund kommunes veiledningsmateriale og dokumentmaler skal brukes ved utarbeiding av planforslag.

I planarbeidet skal følgende tema utredes:
- *Helsemessige forhold (støy, støv, forurensing, elektromagnetiske felt m.fl.)*
- *Klima og energibruk*
- *Natur-, friluftsliv- og landbruksinteresser*
- *Kulturminneinteresser*
- *Samfunnssikkerhet og beredskap*
- *Barn og unges interesser (se også kapittel 5 og 12)*
- *Teknisk og sosial infrastruktur, herunder barnehage- og skolekapasitet og helse- og sosialtjenester*
- *Boligsosiale behov, herunder universell utforming*

I forbindelse med areaplanarbeidet er det utarbeidet en konsekvensutredning (KU) og en ROS-analyse for alle framtidige utbyggingsområder i planforslaget. For å minimere negative virkninger er det ført opp avbøtende tiltak i KU som en forutsetning for utbygging. Dette skal brukes som vurderingsgrunnlag i planarbeidet.

Spesielt for bydelene 03-Aspøy og 04-Nørvøy ytre:
- *Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum, 1991*

Situasjonsbeskrivelsen og mulige konsekvenser av planen for disse temaene skal være en del av planbeskrivelsen.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak legges følgende temaplaner og -kart til grunn:
- *Temaplan 1: Reguleringsplankrav*
- *Temaplan 2: Senterstruktur*
- *Temaplan 3: Fortettingsstrategi*
- *Temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap*
- *Temaplan 5: Aktsomhetsområder*
- *Temakart A: Grønt/blått*
- *Temakart B: Gatebruk bysentrum*
- *Temakart C: Hovednett sykkel med viktige målpunkt*
- *Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet*

For nye utbyggingsområder angir konsekvensutredningen (vedleggshefte 3) og ROS-analysen (vedleggshefte 4) mulige avbøtende tiltak og andre føringer. Disse skal legges til grunn for planarbeidet.

3. UTBYGGINGSAVTALER (PBL. § 11-9 NR. 2, JF. § 17-2)

§ 3.1 Geografisk avgrensning
Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 3.2 Tidspunkt og avgrensning etter type tiltak
I tilfeller der det blir inngått utbyggingstale, skal denne være undertegnet før igangsettingstillatelse gis.

Tiltak det kan inngås utbyggingsavtale for er for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder og felles uteoppholdsareal. Som offentlige anlegg anses også overvannsanlegg, renovasjonsanlegg og ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

§ 3.3 Boligsosiale tiltak
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til

bygningenes utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en del av boligene.

§ 3.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling
Prinsippet om full kostnadsoverveltning, som vedtatt senest i bystyresak 117/06, opprettholdes.

Retningslinjer:
De til enhver tid gjeldende "Kommunale retningslinjer for privat utbygging med utbyggingsavtale" skal følges.

Bystyret har fattet egne vedtak om kostnadsfordeling for opprusting av samleveg på Ellingsøya (sak 029/08 og 051/09).

4. REKKEFØLGEKRAV OG KRAV TIL INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR. 3 OG 4)

§ 4.1 Før framtidige utbyggingsområder tas i bruk skal følgende forhold være tilfredsstillende ivaretatt:

- Nødvendige teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, renovasjon, energiforsyning).
- Blågrønnstruktur (friområder, leikeområder, herunder også adkomst til overordnet grønnstruktur og gang- og sykkelvegnett).
- Trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder trygge skoleveger og generelt trygge tilbud langs veger og ved krysningspunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområder tas i bruk.

§ 4.2 Trafikksikringstiltak på enkeltområder
For disse delområdene gjelder følgende rekkefølgekrav:

- Fv 60 Emblem: Utbedring/sanering av kryss på Fv 60, utbygging av sidevegnett, tilbud for gående og syklende, oppgradering av bussholdeplasser og planfrie krysningspunkt er et krav før det kan tillates nye utbyggingsområder på Emblem.
- FV 397 Tørla/Hankane/Humla: Det kan ikke tillates nye utbyggingsområder før det er gjort nødvendige vegutvidinger samt bygget gang- og sykkelveg/fortau.
- Fv 107 Ellingsøya generelt: Utbedring av kryss på Fv 107, tilbud for gående-/syklende, oppgradering av bussholdeplasser og planfrie krysningspunkt kreves før det kan tillates nye utbyggingsområder på Ellingsøya.
- Fv 107 Bjørge: Fortetting på Vik og Stokke kan ikke skje før det etablert trygg fotgjengerkryssing.
- Fv 390 Skarbøvika: Her legges det opp til omdisponering av industriareal til sentrumsformål. Dersom det tillates nye boliger på østsida av Fv 397 må det etableres gang- og sykkelveg på denne sida av vegen og trygge krysningspunkt.
- E136 Skutvika: Etablering av trygge krysningspunkt skal skje før utbygging.
- Fv 369 Borgundfjordvegen: Her må det etableres tosidig fortausløsning, for å unngå at myke trafikanter krysser tilfeldig.

Retningslinjer:
Ved utbedring av smale og vanskelige vegstrekninger der det ikke er mulig å oppnå ideelle løsninger for alle trafikanter, skal "smarte" løsninger som trygger myke trafikanter velges.

Ved etablering av flere boenheter bør det legges til rette for felles renovasjonsløsninger.

Fellessystemer for innsamling av avfall, slik som nedgravde løsninger, skal foretrekkes i tettbebygde strøk.

Kommunens vedtatte tekniske normer skal følges:

- *Norm for veg- og gateutforming*
- *Norm for parker og friområder*
- *Norm for vann- og avløp*
- *Sanitærreglement*
- *Lokal renovasjonsforskrift, herunder krav om renovasjonsteknisk plan i forbindelse med planlegging og tiltak*

§ 4.3 Regulering av nye områder og omregulering kan ikke settes i gang før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt, eller vil bli tilfredsstillende ivaretatt innen rimelig tid:

- Helse- og sosialtjenestetilbud
- Barnehagekapasitet
- Skolekapasitet

Retningslinjer:
Rimelig tid betyr at tilbudet/tjenesten har tilstrekkelig kapasitet innen 2 år etter planvedtak.

§ 4.4 Avstand til veg ved plassering av bygninger
Der eiendom ligger inntil privat veg og det ikke er definert byggegrense i reguleringsplan, skal bygninger på inntil 50 m^2 plasseres minimum 2 m fra eksisterende veggrunn. Ved avvik mellom regulert og opparbeidet veg skal regulert veg legges til grunn, men likevel slik at tiltaket i mellomtiden ikke ødelegger for eksisterende situasjon. Veggrunn defineres som kjørebane pluss nødvendig sideareal jf. kommunens veg- og gatenorm.

Der garasje plasseres parallelt med privat veg skal bygget ha en avstand på minst 2 m til formålsgrense mot privat veg eller til eksisterende veggrunn i uregulert område. Om garasjen plasseres vinkelrett (med porten mot den private vegen) kreves det en avstand på minst 6 m fra porten.

Langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg hvor det ikke er regulert byggegrense, gjelder veglovens § 29.

§ 4.5 Avstand til offentlige ledninger
Kommunens gjeldende "VA-norm" skal følges med hensyn til avstand til offentlige ledninger.

5. BARN OG UNGE

§ 5.1 Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Behov for varierte leike- og oppholdsarealer, trygg ferdsel og snarveger skal ivaretas.

Retningslinjer:
Kommunen ønsker å legge til rette for helsefremmende levekår som bidrar til at barna får utvikle seg i et sosialt bærekraftig oppvekstmiljø. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. (Se også kap. 12.)

§ 5.2 Ved søknad om omdisponering av areal som i plan er avsatt til uterom, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, eller som uavhengig av gjeldende disponering er i bruk til leik eller er egnet for leik, skal det gjøres en vurdering av leike- og oppholdssituasjonen. Ved omdisponering skal det samtidig skaffes fullverdig erstatning.

Retningslinjer:
Om et område er i bruk til leik kan blant annet dokumenteres ved bruk av barnetråkkregistreringen. Ved vurdering av erstatningsareal bør tilsvarende kvalitet, avstand, tilgjengelighet, funksjon og størrelse på arealet legges til grunn.

§ 5.3 Medvirkning
Barn og unge skal involveres i alle arealplansaker, bl.a. gjennom aktiv bruk av barnetråkkregistrering. I tillegg skal det vurderes om det er behov for andre særskilte medvirkningsopplegg. Dokumentasjon om medvirkningsprosessen skal følge saken.

Retningslinjer:
Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem så tidlig som mulig. Ålesund kommune har gjennomført barnetråkk i 2014. Registreringen er tilgjengelig på Ålesundkart. Barnetråkkregistreringer skal brukes som dokumentasjon i plan- og byggesaker.

Behov for ny kunnskapsinnhenting gjennom supplerende barnetråkkregistrering eller andre opplegg samt aktuell deltakerkrets vurderes sammen med barnerepresentant. Omfang og behov for medvirkning er nærmere beskrevet i kommunens Veileder for medvirkning.

6. LANDSKAP OG GRØNTSTRUKTUR

§ 6.1 Vurdering etter naturmangfoldloven
Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldlovens kapittel II. Forekomster av utvalgte naturtyper skal bevares og utvikles, jf. kap. 19 (hensynssone naturmiljø). Forekomster av viktige naturtyper og arter av særlig stor eller stor nasjonal forvaltningsinteresse skal bevares og utvikles i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Fremmede organismer
Retningslinjer:
Ved all flytting av løsmasser eller andre masser skal den ansvarlige sørge for at det ikke spres fremmede organismer som kan medføre uheldige følger for det biologiske mangfoldet, jf. naturmangfoldlovens kap. IV og forskrift om fremmede organismer.

§ 6.2 Vassdrag
Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

Andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendringer er ikke tillatt innenfor grøntkorridoren. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan.

Bekker og elver skal holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon (jf. vannressursloven § 11).

Retningslinjer:
Temakart A: Grønt/blått viser grøntkorridorer langs vassdragene. Denne avgrensningen er retningsgivende for hvor denne bestemmelsen skal gjelde.

Tiltak som fremmer friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske og/eller landskapsmessige funksjoner blir opprettholdt.

For områder innenfor nedslagsfelt for drikkevannskilder gjelder hensynssone med egne bestemmelser, jf. hovedavsnitt III.

I planarbeid bør tiltak som er nevnt i § 2.2 ikke plasseres nærmere enn 10 m fra grensa til grøntkorridoren.

Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Endring av bekke- og elveløp og ev. bekkelukking skal normalt godkjennes av NVE.

§ 6.3 Landskap
Uheldige konsekvenser for landskap slik som dominerende bygg og brudd i landskaps-silhuett skal unngås. Viktige landskapselementer som alléer, trerekker og store trær skal kartlegges i forbindelse med planlegging eller tiltak, og bevares i den grad det er praktisk gjennomførbart.

7. TEKNISK INFRASTRUKTUR, KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 7.1 ROS-analyse
Samfunnssikkerhet og beredskap skal ivaretas i arealplanleggingen. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplaner og i byggesaksbehandling. Alle reguleringsplaner skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl. § 4-3.

Retningslinjer: Fylkesmannen i Møre og Romsdal har utarbeidet en sjekkliste for ROS-analyser, denne skal brukes ved reguleringsplaner. Det vises også til ROS-analysen til arealdelen, vedleggshefte C.

§ 7.2 Krav om VA-rammeplan
For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det som hovedregel utarbeides en VA-rammeplan (overordnet vann- og avløpsplan).

Retningslinjer:
Rammeplanen skal samordne VA-løsninger med tilgrensende planer eller områder. Den bør utarbeides i tråd med Ålesund kommune sin VA-norm, vedlegg 1. VA-rammeplanen skal blant annet kartlegge og sikre arealer for overvannshåndtering og om mulig beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i det offentlige rom. Terreng- og overflateutforming, grøntstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

Norsk vann har utarbeidet veileder (rapport 190/2012) for klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer. Veiledningen kan benyttes som et hjelpemiddel i å oppnå bedre integrering av klimatilpasningstiltak og inkludere dette i kommunens planarbeid.

§ 7.3 Overvannshåndtering
Alle planforslag skal beskrive hvordan overvann håndteres på og nedstrøms planområdet. Spesiell oppmerksomhet skal rettes på konsekvensene av økt avrenning på grunn av ombygginger fra grønne til tette flater. Skadeforebyggende tiltak skal om nødvendig angis beskrives innenfor og nedstrøms planområde.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

Ved bygge- og anleggstiltak i områder med fellessystem skal overvannsmengden til ledningsnettet søkes redusert.

Retningslinjer:
Kommunens VA-norm stiller krav til og gir nærmere beskrivelse av overvannshåndtering og hvilke løsninger som bør vurderes.

Norsk vann har utarbeidet veileder (rapport 162/2008) for klimatilpasset overvanns-håndtering. Veiledningen kan benyttes som et hjelpemiddel for valg av overvannsløsninger.

§ 7.4 Krav til slokkevann
Det skal være tilstrekkelig slokkevannskapasitet ved alle utbygginger for å dekke brannvesenets behov.

Retningslinjer:
Brannvannsforsyning må være i tråd med TEKs bestemmelser og blir ellers regulert av brann- og eksplosjonsvernlova, drikkevannsforskrifta og kommunens VA-norm.

Fortettingsstrategien medfører i mange tilfeller utbygging av større boligkomplekser i områder hvor det før var småhusbebyggelse. Dette stiller skjerpede krav til dekning av slukkevann. Brannvannsforsyning skal tilfredsstille krav til slukkevannsmengder mv. uten at det går ut over krava til leveringssikkerhet, mengde og kvalitet for drikkevannsforyninga.

VA/Miljø-blad nr. 82, Vann til brannslukking, gir en innføring i regelverk for slokkevann.

§ 7.5 Flomveger
Naturlige flomveger skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveger. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Retningslinjer:
Dersom overvannssystemet blir overbelastet, tettet til eller ødelagt skal det finnes et avrenningssystem (flomveger) på overflaten som vannet kan renne bort på uten uakseptable skadevirkninger. Slike flomveger kan være veger, parkeringsplasser, grøfter osv. For nærmere beskrivelse se kommunens VA-norm.

Utbyggingsplaner bør ha vurdert konsekvensene og behovet for flomveger ved helt ekstreme nedbørsituasjoner som har forekommet i Norge/Norden de siste årene, dvs. mer enn 60 mm nedbør på en time og mer enn 100 mm nedbør på to timer. I slike situasjoner kan og bør påregnes at også vegene tas i bruk som flomveger.

§ 7.6 Havnivåstigning (stormflo)
Reguleringsplaner og tiltak etter pbl. § 20-1 som ligger på eller lavere enn NN 54 kote 3,3 skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Retningslinjer:
Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter rapporten «håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 7.7 Flodbølge som følge av skred fra Åkneset
I reguleringsplaner som ligger innenfor sone for oppskylling fra flodbølgen fra skred fra Åkneset skal utbygging ikke skje før det kan dokumenteres at disse planene oppfyller vilkårene i byggteknisk forskrift (TEK 10 § 7-3).

Retningslinjer:
Åknes-rapport nr. 05-2011 viser hvilke soner som dette gjelder, dette er også vist i Web-innsyn.

§ 7.8 Skred og steinsprang
Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med alle nye reguleringsplaner. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert tidligere, skal dette gjøres ved byggesøknad.

Retningslinjer:
NVE retningslinje 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet. For å identifisere potensielle fareområder vises det til hensynssone ras og skred og tilhørende bestemmelse i kap. 18.

§ 7.9 Forurenset grunn
Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Retningslinjer:
I områder der det er sannsynlig å anta at det kan være forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av en eventuell forurensning. Hvis forurensning påvises, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jf. forurensningsforskriftens kap. 2. I bysentrum må det påregnes at jorda kan være forurenset både på grunn av bybrannen og lang tids biltrafikk.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009, eller etterfølgende revisjoner av denne. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007, eller etterfølgende revisjoner av denne, bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 7.10 Støy
Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs overholder gjeldende regelverk/retningslinjer. Støyskjerming skal ikke være dominerende og skal ha god estetisk/visuell kvalitet.

Retningslinjer:
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Statens vegvesens støyvarslingskart for hovedvegnettet skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger, jf. Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet kl. 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§ 7.11 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§ 7.12 I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk, med unntak av områder innenfor avvikssonene, jf. bestemmelse under kap. 22. Avvikssone støy og Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet.

Retningslinjer:
Med støyfølsom arealbruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

§ 7.13 Luftkvalitet
Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinje:
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (eller senere revisjoner av disse), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

Det er ikke utarbeidet et luftsonekart for kommunen. Luftforurensing og tiltak mot luftforurensing må utredes i områder som kan være utsatt for luftforurensing:

- *Områder i nærheten av veier med årsdøgntrafikk over 8.000 kjøretøy/døgn*
- *Områder som ligger i rød eller gul støysone*
- *Områder i nærheten av tunnelåpninger og store havneområder*
- *Områder i nærheten av annen luftforurensende virksomhet*

§ 7.14 Energibruk i bygg
I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging. Kommunen kan i enkeltsaker eller plansaker godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

8. PARKERING

Retningslinjer:
Det er ikke utformet en egen parkeringsstrategi i kommuneplanens arealdel, men med bakgrunn i kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale føringer er parkeringskravene utformet med bakgrunn i følgende målsettinger:

Begrense trafikkveksten gjennom en restriktiv parkeringspolitikk. I kommuneplanens samfunnsdel har bystyret vedtatt et mål om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. En av mange strategier for å nå dette målet lyder slik:
«Restriktive tiltak for å begrense biltrafikken, slik som fjerning av gateparkering, enveiskjøring eller tilsvarende tiltak skal gjennomføres.»

Maksimalkrav for næringsparkering og minimumskrav for sykkelparkering er et av flere viktige restriktive virkemidler for å bidra til å begrense trafikkveksten. Særlig i områder med god tilgjengelighet for gående og syklende og et tilstrekkelig kollektivtilbud, er det å

begrense mulighetene for arbeidsreiseparkering og parkering til forretninger et effektivt virkemiddel. Parkeringsmulighetene skal ikke fjernes, men de skal begrenses slik at de som har andre alternativer i større grad velger dette. Også i områder med begrenset vegkapasitet med dårlig framkommelighet for biltrafikk, og ikke minst for kollektivtrafikk, er en stram parkeringspolitikk et nødvendig virkemiddel.

I kommuneplanens arealdel er det derfor lagt inn maksimalkrav for kontor og forretning i bysentrum, på Moa og i knutepunktene. Det er også lagt inn minimumskrav for sykkel i alle områder. Fjerning av gateparkering og andre restriktive tiltak må gjennomføres gjennom andre prosesser.

Økonomisere med næringsarealene med restriksjoner på overflateparkering. Kommunen har begrenset areal for framtidig næringsutvikling. Det er derfor svært viktig med god arealutnyttelse.
I kommuneplanens arealdel settes det et tak på overflateparkering, dette vil både begrense en uheldig nedbygging og bidra til å jevne ut konkurranseforholdet mellom næringslokalisering i de ulike delen av kommunen.

Forhindre uønsket parkering på offentlige veger og gater. For bolig og øvrige byggeformål skal det etableres tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og sykler på egen grunn slik at det ikke oppstår større problemer med fremmedparkering. Fremmedparkering i gater og veger der parkeringsadgangen ikke er regulert, medfører problemer for nærmiljøet i form av økt trafikk og dårligere parkeringstilgjengelighet, og kan gi vanskeligere vegvedlikehold, særlig om vinteren. Trafikksikkerheten blir dårligere og barns skoleveg mer utrygg. I områder med soneparkering vil ny bebyggelse uten parkering på egen grunn føre til større press på parkeringstilbudet for beboerne i den eldre bebyggelsen.

Temakart B: Gatebruk bysentrum angir prinsipper for parkering i ulike typer gater og byrom:
- *Nivå 1 – gate med offentlig karakter: Korttidsparkering*
- *Nivå 2 – gate med halvoffentlig karakter: Mellomlang parkeringstid. Alternativt soneparkering.*
- *Nivå 3 – gate med privat karakter: Langtidsparkering, boligparkering, soneparkering.*
- *Byrom: Generelt skal ikke byrom benyttes til parkering. Korttidsparkering i randsoner kan tillates i spesielle tilfeller.*

Tilstrekkelig boligparkering på egen grunn er viktig for å unngå uønsket parkering på offentlig areal, derfor videreføres prinsippet om minimumskrav til parkering for bolig. Minimumskravet er senket, men utbygger kan selv foreslå å legge til rette for flere parkeringsplasser enn minimumskravet om arealet tillater det.

BESTEMMELSER

§ 8.1 Fellesbestemmelser
Biloppstillingsplasser reservert for bevegelseshemmede skal utgjøre 10 % av de første hundre og deretter 5 % for de neste. Ved kontor og publikumsrettede virksomheter skal det reserveres 0,1 plass per 150 m^2 BRA for bevegelseshemmede. Det skal være minimum 1 plass ved kontor og publikumsrettede virksomheter. Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede skal være i umiddelbar nærhet til boligen/virksomheten.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

Biloppstillingsplasser skal kunne brukes uavhengig av hverandre.

Ved bruksendring og ombygging av bygninger i bysentrum, beregnes antall parkeringsplasser iht. tabell, men med fratrekk av tidligere godkjent bruk.

Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, med flere enn 10 parkeringsplasser, skal maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. I bysentrum, på Moa og ved knutepunktene tillates ikke parkering på terrengnivå.

Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Ved utbygging av boliger i bysentrum, på Moa og i knutepunktene tillates ikke parkering på terrengnivå.

Retningslinje:
Boligparkering bør samles og plasseres under bakken.

§ 8.2 Boligbebyggelse
Boligbebyggelse skal på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter, ha oppstillingsplasser per boenhet iht. tabell. Utendørs biloppstillingsplass beregnes til 18 m² per bil. Parkeringsplassene skal være tilknyttet boenhetene.

§ 8.3 Forretnings- og kontorbebyggelse
Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplasser på egen tomt iht. tabell. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

§ 8.4 Industri- og lagerbebyggelse
Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplasser iht. tabell. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i § 8.1.

§ 8.5 Øvrige formål
Øvrige formål som ikke er nevnt i tabell, skal ha tilstrekkelig oppstillingsplasser for biler og sykler, samt tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall plasser fastsettes av kommunen, herunder tas hensyn til fellesbruk.

§ 8.6 Sykkelparkering
Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Virksomheter skal ha lett tilgjengelig sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod.

Alle nye tiltak skal ha sykkelparkering iht. tabell.

§ 8.7 Beregning av oppstillingsplasser
Bruksareal etter Norsk Standard NS 3940 skal legges til grunn for beregning av antall biloppstillingsplasser.

§ 8.8 Unntak
I stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesareal som nevnt, kan kommunen godkjenne at kravet om biloppstillingsplasser dekkes i separate anlegg eller på areal som er regulert til trafikkområde - parkering, når dette kan bedre parkerings-forholdene.

§ 8.9 Dispensasjon og krav til kompensasjon
Kommunen kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra disse bestemmelser, og kreve utarbeidet særskilte planer for spesielle områder. Der kravene i bestemmelsene ikke kan oppfylles, skal det kreves kompenserende tiltak.

Kommunen kan innenfor bysentrum, på Moa og i knutepunktene, samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

§ 8.10 Tabell - Parkeringskrav
Parkeringstabell for personbiler. m² = BRA jf. § 8.7, Bolig = tall per boenhet.

PARKERINGSPLASSER			
	BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTENE (KATEGORI 1 OG 2)	**FORTETTINGSOMRÅDER (KATEGORI 3)**	**ØVRIGE OMRÅDER (KATEGORI 4)**
Hybler/ettromsleiligheter < 40 m²	Maks 1	Min 0,25	Min 1,0
Frittliggende småhus	Min 1, maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Konsentrert småhusbebyggelse	Min 1, maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Min 1, maks 1,5	Min 1	Min 1,5
Blokkbebyggelse 4 roms og større leiligheter	Min 1, maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Kontor og forretning	Maks 1 per 150 m²	Min 1 per 150 m²	Min 1 per 100 m²
Industri og lager	Maks 1 per 200 m²	Min 1 per 100 m²	Min 1 per 100 m²
Barnehager	5 per barnehage	Min 5 per 20 barn	Min 5 per 20 barn

Parkeringstabell for sykler: m² = BRA jf. § 8.7, Bolig = tall per boenhet.

SYKKELPARKERING			
	BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTENE	**FORTETTINGSOMRÅDER**	**ØVRIGE OMRÅDER**
Per boenhet	Min 2		
Kontor og forretning	1 per 150 m²		
Barnehager	5 per barnehage		
Skole	Min 20 per 100 barn		

Retningslinjer:
Ved beregning av antall parkeringsplasser gjelder vanlige avrundingsregler.

9. HANDEL

SENTERSTRUKTUR

§ 9.1 Alle senterområdene skal være tilrettelagt slik at det er lett og naturlig å velge å gå og sykle til viktige funksjoner.

Retningslinjer:
Hovedsentra:
Ålesund har to definerte hovedsentra; den historiske bykjernen og suppleringssenteret Moa. Tabellen i Temaplan 2: Senterstruktur viser øvrig senterstruktur fordelt på bydelssenter, knutepunktsenter og nærsenter.

Definisjoner øvrige sentra:
- *Bydelssenter – et større senter for bydelen/bydelene dette naturlig hører til. Innholdet i senteret er ment å dekke det lokale behovet i området (nærbutikker, nærservice), og skal ikke være i konkurranse med hovedsentra. Maks. samlet bruksareal (m²-BRA) for detaljhandel kan ligge mellom 6.000 og 10.000 m². Av dette kan maks. 3.000 m² brukes til butikker med dagligvareprofil.*
- *Knutepunktsenter – viktige kommunikasjonspunkt mellom hovedsentra hvor det skal legges til rette for kollektivsentral i tillegg til lokale senterbehov. Maks. samlet bruksareal for detaljhandel er 3.000 m².*
- *Nærsenter – et senter som skal dekke lokale behov i områder som ikke har slike definerte sentra. Maks. samlet bruksareal for detaljhandel er 3.000 m².*

§ 9.2 Temaplan 2: Senterstruktur
Temaplanen (jf. kap. V - vedlegg) med tabell er bindende for senterutviklingen i Ålesund kommune. Ikkedupliserbare offentlige funksjoner skal lokaliseres til bysentrum.

STED	SENTERTYPE	FUNKSJONER	BESTEMMELSER
ÅLESUND SENTRUM	Hovedsenter – den historiske bykjernen	Alle funksjoner, ikke-dupliserbare off. funksjoner	
MOA	Supplerings-/ handelssenter	Handel og kontor	
CAMPUS ÅLESUND (Fogdegården)	Knutepunktssenter	Campus, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
SYKEHUSOMRÅDET (Åse)	Knutepunktssenter	Sykehusfunksjoner, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
SKARBØVIKA	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
SPJELKAVIK SENTRUM	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil

FLISNESKRYSSET	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
KVERVE	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
BLINDHEIMSKRYSSET	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
EMBLEM SENTRUM	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
VIK	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
STOKKE	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²

Retningslinjer:
Tabellen foran viser oversikt over de ulike sentrene i kommunen, hvilke funksjoner de skal ivareta, samt maks. bruksareal for handel. Bydelssentra og nærsentra skal kun ha lokale funksjoner og ikke konkurrere med bysentrum og Moa.

§ 9.3 Spesifikt for bydelene Aspøy, Nørvøy ytre og indre, Nørvasund, Åse – Lerstad og Spjelkavik
Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor de definerte sentra. Maks. bruksareal salgsflate settes til 1.200 m² (salgsareal tilgjengelig for kunder) og avstand til nærmeste bydels- eller nærsenter skal være min. 1.000 m. Nærbutikker skal ellers ikke etableres innenfor samme nedslagsfelt som konkurrerende nærbutikker. Innbyrdes avstand mellom disse bør være min. 500 m. I kommunen for øvrig skal slike butikker lokaliseres til de definerte sentra.

§ 9.4 Plasskrevende varer (PF)
Innenfor områdene merket PF på plankartet, kan det etableres forretninger med plasskrevende vareslag (biler, andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, fritidsbåter, trelast og andre store byggevarer, trær og planter i hagesenter, møbel, kjøkkeninnredning, hvitevarer o.l.). Innenfor disse områdene tillates ikke ordinær detaljhandel (herunder: sko-, kles-, sportsbutikk, bokhandel o.l.), salg av dagligvarer, bensinstasjon, serveringssted.

II. Bestemmelser og retningslinjer for arealformål

10. FORTETTINGSSTRATEGI

§ 10.1 Bolig- og utbyggingsområdene i kommunen inndeles i 4 hovedkategorier:
1. Urban fortetting – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
2. Boligfortetting i randsonene - bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
3. Boligområder langs kollektivaksen bysentrum - Moa og rundt bydels- og nærsentra
4. Andre boligområder (utenfor fortettingssonene)

Jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi.

For fortettingsområdene gjelder også kap. 9, 11, 12 og 13.

Retningslinjer:

FORMÅL	*KRITERIER FOR EGNETHET*	*RETNINGSLINJER*
1. URBAN FORTETTING – BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• *Senter med urbane kvaliteter* • *God tilgang til kollektivtransport* • *Legge til rette for handel, service og kontorarbeidsplasser* • *Miks av funksjoner, med gangavstand til butikker, skole og barnehage* • *For bygg i bysentrum må kulturminnevern få spesiell oppmerksomhet*	• *Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)* • *Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)* • *Ikke i konflikt med:* *- hensynssoner eller båndlagte områder* *- grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)*	• *Høy arealutnyttelse (fastsettes i områdeplan/detaljplan)* • *Blokkbebyggelse, kvartalsbebyggelse og/eller høyhus vurderes* • *Ny bebyggelse skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur* • *Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjen* • *Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet* • *Det skal legges gode rammer for gater, plasser og torg* • *Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres* • *For bysentrum, Campus Ålesund og Moa kan støykrav avvikes ved avbøtende tiltak (jf. kap. 21)* • *Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9)* • *Det skal gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. For bysentrum gjelder egne normer for leikearealer (jf. § 12.3)*
2. BOLIGFORTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• *Boligbebyggelse med nærhet til kollektiv-transport* • *Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontor-arbeidsplasser*	• *Gangavstand ikke lenger enn ca. 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarbøvika og Volsdalsområdet)* • *Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)* • *Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)* • *Ikke i konflikt med:* *- hensynssoner eller båndlagte områder* *- grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)* • *Støy- og luftforurensing må utredes*	• *Høy arealutnyttelse (fastsettes gjennom detaljregulering)* • *Blokkbebyggelse vurderes* • *Ny bebyggelse skal fungere som overgangssone mellom knutepunkt og øvrig bebyggelse* • *Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet* • *Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres* • *Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9)* • *I alle plan- og byggesaker skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må tomta samordne leikeareal med omkring-liggende boligfelt*
3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA		
I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: • *Fortetting med middels utnyttelse*	• *Avstand til aksen bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra* • *Tomtas egnethet (størrelse,*	***Generelt:*** *I alle områder skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.). Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må*

• *Opprettholde eksisterende skala* ***I områder med variert bebyggelse:*** • *Fortetting med middels utnyttelse* • *Tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen* ***I områder med industri- og næringsbebyggelse:*** • *Fortetting ved transformasjon* • *Åpner for nyskapende arkitektur som binder området/områder sammen* • *Tilrettelegge for nye offentlig tilgjengelige uteområder*	*form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)* • *Infrastruktur (skole, barnehage, vann og avløp etc.)* • *Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12)* • *Ikke i konflikt med:* *- hensynssoner eller båndlagte områder* *- grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)* • *Støy- og luftforurensing må utredes*	*leikeareal samordnes med omkringliggende boligfelt, og/eller kompensere i form av opprustning av eksisterende/planlagte leikeplasser/friområder e.l. (jf. kap. 12)* ***I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur:*** • *Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk* • *Ny bebyggelsesstruktur kan tillates, dersom den videreføres over flere eiendommer slik at enhetlig bebyggelsesstruktur sikres* ***I områder med variert bebyggelse:*** • *Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling* • *Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom flertallet av følgende elementer: volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene* • *Ny bebyggelsesstruktur kan tillates ved ubebygde arealer eller ved områder uten dominerende bebyggelsesstruktur* ***I områder med industri- og næringsbebyggelse:*** • *Landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling* • *Eksisterende siktlinjer skal ivaretas og forsterkes* • *Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet*
4. ØVRIGE BOLIGOMRÅDER – UTENFOR FORTETTINGSSONENE		
• *Vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging* • *Ivareta og videreføre områdets og kulturlandskapets landlige særpreg og kvaliteter* • *Fradeling uten detaljregulering kan vurderes* • *Minimumsstørrelse på tomt*	• *Avstand til aksen bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra* • *Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold)* • *«Resttomtas» egnethet* • *Infrastruktur (skole, barnehage etc.)* • *Ikke i konflikt med:* *- hensynssoner eller båndlagte områder* *- landbruksinteresser* *- grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)*	*Utbygging kan tillates ved fradeling/utskilling av egne tomter:* • *Minimum størrelse på tomtene skal være 400 m²* • *Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30, maks mønehøyde 9,0 m* • *Enkelttomtene kan bebygges med inntil to boenheter* • *Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling*

11. BOKVALITET

§ 11.1 Med bokvalitet menes kvaliteter ved boligens omgivelser utover den enkelte bolig. Det skal tilrettelegges for en variasjon av by- og bomiljøer med en boligsammensetning som sikrer boligtilbud til ulike kjøpergrupper og en blandet befolkningssammensetning. Bokvalitet og gode sosialt bærekraftige bomiljøer skal bidra til å hindre sosial ulikhet mht. boligforhold. Variasjon av tilbud skal gi større frihet og flere valgmuligheter for boligkjøpere og sikre stabile bomiljøer.

Retningslinjer:
Boligprosjekter bør supplere eksisterende boligmasse med de boligtyper som mangler. Ved utbygging av større områder bør området ha en helhetlig utforming og et arkitektonisk særpreg som er interessant for et bredt publikum. Felles goder i form av tilgang til nye verdifulle friområder skal sikres.

Bebyggelse skal ha estetiske kvaliteter både innad den enkelte boenhet, i fellesarealer og mot omkringliggende bebyggelse. Uterom og fellesfunksjoner skal inkludere et bredt spekter av brukere, og være uformelle uteplasser for hele bomiljøer. Gode sol- og lysforhold skal ikke gå på bekostning av en tett bysituasjon.

§ 11.2 Grupper av hus eller bygg skal utformes individuelt slik at det oppstår lokal variasjon og identitet. Hensyn til fysisk og sosialt livsmiljø, ressursbruk/energi, universell utforming og estetikk skal inngå i en stedlig nærhet.

Retningslinjer:
Arkitekturen bør ivareta områdets viktigste kvaliteter av hensyn til omkringliggende bebyggelse, eksisterende terreng og grønnstruktur, sol- og lysforhold, siktlinjer m.m. Analyse av eksisterende situasjon er et viktig hjelpemiddel for å ta prinsipielle valg når det gjelder bygningstyper og for å skape variasjon.

§ 11.3 I boligområdene skal minimum 20 % av boligmassen tilrettelegges for barnefamilier (minst 2 soverom pr boenhet). Minimum 20 % skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet. I nyplanlegging skal det fastsettes i hvilke delfelt eller tomter kravet skal oppfylles.

TERRENGTILPASNING

§ 11.4 Ved nye tiltak skal det legges stor vekt terrengtilpasning og gjøre færrest mulig terrenginngrep. Der andre bestemmelser ikke legger føringer skal eksisterende landskap/terreng og grøntdrag være førende ved plassering av ny bebyggelse.

§ 11.5 Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og bruk av høye støttemurer for å oppnå flat plen eller lignende skal unngås.

Retningslinjer:
Med terrengtilpasning menes at bebyggelsen skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold jf. pbl. § 29-1 til § 29-4.

Med terrenginngrep menes sprengning, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep skal vises på utomhusplanen og være en del av byggesøknaden og behandlingen av denne.

12. KRAV TIL LEIKEAREAL FOR BOLIG (PBL. § 11-9, NR. 5, 6)

§ 12.1 Ved nyplanlegging, fradeling og nye byggetiltak skal leikearealer for barn og unge vurderes før boliger og veger plasseres, med grunnlag i kvalitetskravene i §§ 12.4 til 12.6.

Ved utbygging av nye boligområder skal leikeplasser være ferdigstilt før første boenhet gis brukstillatelse.

§ 12.2 Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærleikeplass, og en større leikeplass som kvartalsleikeplass og/eller et sentralt leikefelt i gangavstand fra boenheten i henhold til tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.

Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye leikeplasser i et område. En vurdering av leikeplasstilbudet i boligprosjektet og i nærområdet skal alltid følge plan- og byggesaker, slik at boligprosjektet kan supplere eksisterende tilbud på en god måte.

Ved nye planer og byggetiltak med 5 – 50 boenheter >55 m², eller flere enn 10 boenheter <55 m² skal det settes av minimum 36 m² per boenhet til leikeareal. Fra den 51. boenheten reduseres kravet til 16 m² per boenhet.

Areal utløst av denne bestemmelsen fordeles på leikeplasstypene 1, 2 og 3 etter tabellen under, og med utgangspunkt i en vurdering av leikeplasstilbudet i nærområdet.

I områder med urban fortetting, jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi, kan fordeling av leikeareal mellom leikeplasstypene vurderes særskilt gjennom områdeplaner.

LEIKEPLASSTYPER		MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN	MINIMUM STØRRELSE
1	**Nærleikeplass** *(min 1 per 25 boenheter)*	50 m	200 m²
2a	**Liten kvartalsleikeplass** *(dimensjonert for opptil 50 boenheter)*	100 m	750 m²
2b	**Mellomstor kvartalsleikeplass** *(dimensjonert for opptil 150 boenheter)*	150 m	1.500 m²
2c	**Stor kvartalsleikeplass** *(dimensjonert for opptil 600 boenheter)*	500 m	2.500 m²
3	**Sentralt leikefelt** *(opptil 1200 boenheter)*	500 m	6.000 m²

Retningslinjer:
I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan både areal- og kvalitetskravene for leikeareal er ivaretatt, herunder gjennom illustrasjonsplan. I mindre byggesaker (< 5 boenheter), er dokumentasjonskravet mindre, men en enkel vurdering skal alltid følge saken.

Vedlegg VI viser leikeplassregnskap for tre ulike utbyggingsprosjekter. Eksemplet viser at utbyggingsprosjekter må både regne ut hvor mange kvadratmeter leikeareal boligprosjektet utløser, samt vurdere hvilke leikeplasstyper som må opparbeides på grunnlag av antallet boenheter. Overskytende areal (utover minimum leikeplasstørrelse) skal brukes til leikeareal innenfor utbyggingsprosjektet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan det overskytende arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet. Minimum størrelse for leikeplasstyper skal oppfylles (jf. tabell).

Utbygger kan bidra til å opparbeide leikeplasser utenfor planområdet dersom dette oppfyller kravene til leikeplasser ellers. Utbygger oppfordres til å se etter muligheter for å samarbeide med tilgrensende områder for å bidra til et godt og variert leikeplasstilbud i området.

Barn og unge bør få uttale seg om hvilke aktiviteter det skal legges til rette for og om utformingen av leikeplasser, samt medvirke til utformingen. Behov og omfang for medvirkning er avhengig av størrelse og type plan eller utbyggingsprosjekt/byggetiltak, jf. kommunens veileder for barn og unges medvirkning. Det settes større krav til medvirkning fra barn og unge i større utbyggingsprosjekter.

§ 12.3 I bysentrum
Ved omregulering eller omdisponering av kvartalsbebyggelse og tett trehusbebyggelse i bysentrum, med Aspøya og Klipra, skal det avsettes minimum 12 m² per boenhet >55 m² eller flere enn 10 boenheter <55 m² til leikeareal, jf. avgrensningen for urban fortetting i Temaplan 3: Fortettingsstrategi.

Retningslinjer til §§ 12.2 og 12.3:
Leikearealer skal avsettes på egen grunn eller skal være regulert for felles eie. I enkelte områder kan det være vanskelig å få dekket arealkravet til kvartalsleikeplass på egen tomt. Kommunen kan i enkelte tilfelle etter konkret vurdering godkjenne at kvartalsleikeplass eller deler av denne legges til eksisterende eller planlagte kommunale friområder.

Flere mindre boligfelt bør samarbeide om å etablere leikearealer for å oppnå de oppgitte minimumsstørrelsene. Der det er hensiktsmessig kan samme eller forskjellige leikeplasstyper lokaliseres samlet.

Ved avvik fra arealkravet vil det bli stilt krav om høyere opparbeidingsstandard av leikeplassene enn det som er vanlig etter kommunens normer for parker og friområder, eller det kan kreves opprusting på eksisterende eller planlagt offentlig leikeplass eller friområde innenfor angitt maks. gangavstand. I den grad kravene er dekket på tilstøtende/eksternt areal eller gjennom alternative tiltak, må dette sikres og dokumenteres.

Dersom avstandskravene ikke er gjennomførbare kan disse fravikes forutsatt at det er god og trafikksikker adkomst.

KVALITETS- OG INNHOLDSKRAV

§12.4 Arealet skal:
- være godt egnet for variert fysisk aktivitet og som sosial møteplass for alle aldersgrupper

- utformes slik at det kan brukes til alle årstider
- være mest mulig sammenhengende
- være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing

- fortrinnsvis lokaliseres i stille sone (Lden < 50dB). Areal der støynivået er over 55 dB i brukshøyde 1,5 m, skal ikke regnes med
- ha lun og solrik beliggenhet (min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers)
- ha god tilgjengelighet for myke trafikanter. Atkomst bør så langt råd er ikke komme i konflikt med kjørende trafikk
- utformes etter prinsippene om universell utforming. Minst 50 % av leikeplassen bør være flatest mulig
- Turdrag og stier uten kvalitet for leik, areal smalere enn 10 m eller brattere enn 1:3, skal ikke regnes med

§ 12.5 Arealet skal opparbeides med leikeapparater, parkmessige installasjoner og beplantning, men bør primært beholde mest mulig av det naturlige terrenget, trær og annen vegetasjon dersom dette i seg selv gir gode leikeareal og oppholdskvaliteter.

§ 12.6 Installasjoner og annen opparbeiding skal være av god og varig kvalitet mht. materialvalg og utførelse.

Retningslinjer:
Nye leikeplasser bør alltid ses i sammenheng med grøntstrukturen i nærmiljøet. I planleggingen bør det legges vekt på at leikeplasser legges i direkte tilknytning til større sammenhengende natur- og grøntområder eller i tilknytning til turdrag. Ulike leikeområder i nærmiljøet bør utfylle hverandre gjennom varierte aktivitetstilbud og installasjoner.

I områder med urban fortetting, jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi, kan leikeplass vurderes lokalisert på tak over parkeringskjeller eller lignende. Arealet skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes trær og annen vegetasjon.

Funksjons- og innholdskrav for de ulike leikeplasstypene framgår av tabellen nedenfor:

LEIKEPLASSTYPER	INNHOLDSKRAV
Nærleikeplass (min. størrelse på 200 m²)	*Området skal ha minimum sandkasse på 10 m² på en solrik, lun plass og 3 ulike typer utstyr/leikeapparater beregnet på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehusker). I tillegg skal område ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.*
Kvartalsleikeplass	*Alle typer kvartalsleikeplasser skal ha områder for aktivitet og leik samt sitteplass/møteplass. Plass og utstyr skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6-12 år. Minimum ett av leikeelementene skal være et større, leikeapparat med flere leikefunksjoner. Utstyr/leikeapparater kan erstattes med stedlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på leik og aktivitet (f.eks. klatreskog, akebakke o.l.).* *<u>Liten kvartalsleikeplass (min. størrelse på 750 m²):</u>* *Området skal ha minimum 5 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstuksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder ett større leikeapparat. Ett apparat kan erstattes med ett landskapselement.*

	<u>Mellomstor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 1.500 m²):</u> *Området skal ha minimum 8 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, balløkke, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstuksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder 2 større leikeapparater. 2 apparater kan erstattes med 2 landskaps-elementer.* *<u>Stor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 2.500 m²):</u>* *Området skal dekke behov for plasskrevende aktiviteter som gjerne appellerer også til ungdom over 12 år (f.eks. treningsapparater). Området skal ha minimum 8 ulike leikeaktiviteter (f.eks. hinderløype, sykkelløype, klatreområder, skatepark, skøytebane, badebrygge m.m.), herunder 2 større leikeapparater, samt ballfelt på minimum 1.000 m². 2 leikeapparater kan erstattes med 2 stedlige landskapselementer.* *Arealet bør inneholde grillmuligheter for ungdom og voksne. Det skal være mulighet for anlegg av toaletter og leskur.*
Sentralt leikefelt (min. størrelse på 6.000 m²)	*Store, kombinerte møteplasser, leike- og aktivitetsområder i kommunale friområder eller skolegård, for hele nærmiljøet. Leikefeltet skal dekke både voksne, barn og unge sitt behov for aktivitet og rekreasjon.* *Leikefelt skal ligge lett tilgjengelig for hele området. I det sentrale leikefeltet kan det også innpasses ballfelt og kvartalsleikeplass, og det skal være mulighet for anlegg av toaletter og leskur.*

Kommunen vurderer i hvert tilfelle funksjonskrav og innhold i det aktuelle anlegget, blant annet basert på områdets totale utendørs rekreasjonstilbud, terrengforhold, eksisterende vegetasjon og barnetråkkregistrering.

Alle leikeplasser som skal forvaltes/eies av kommunen, skal opparbeides i henhold til kommunens Normer for parker og friområder. Den gjelder også som retningslinjer for opparbeiding av private leikeplasser.

13. GRØNTSTRUKTUR

§ 13.1 Ved utarbeiding av nye område- eller detaljplaner skal overordnet grøntstruktur (markaområder, nærturterreng, overordnete turdrag og badeplasser) bevares eller forbedres. Tilkomster og snarveger til disse skal dokumenteres, sikres og opparbeides. Det skal tilstrebes at alle boliger har tilgang til overordnet grøntstruktur innenfor 500 m avstand fra boligen. Overordnete turdrag skal ha tilstrekkelig bredde for å kunne oppleves som naturpregete områder.

§ 13.2 Bestemmelsene til nye reguleringsplaner skal inneholde intensjons- og funksjonsbeskrivelser for de enkelte deler av grøntstrukturen. I friområdene skal skjøtsel og tilrettelegging skje i samarbeid med kommunen og etter en godkjent plan. Det er ikke tillatt med flatehogst eller dumping av hageavfall.

Retningslinjer:
Kommunens norm for parker og friområder skal legges til grunn.

14. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)

§ 14.1 I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det bygge- og deleforbud. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig tillates ikke.

§ 14.2 På Lille Kalvøya kan tillates fradeling og bygging av 1 hyttetomt på følgende bruk: Gnr./bnr. 141/3 og 141/5. Vilkåret er at bygninger skal ligge i god avstand fra tunet, i utkanten av dyrka mark og tilbaketrukket fra strandsona. Nye bygg skal tilpasse seg eksisterende tun i formspråk og være avdempet i farge samt detaljering. Maks. bruksareal skal ikke overstige m²-BRA=70.

§ 14.3 LNF-områder med spredt boligbebyggelse
I LNF-områder med spredt boligbygging tillates frittliggende småhusbebyggelse med maks. 6,0 m gesimshøyde og maks. mønehøyde 9,0 m. Samlet bruksareal skal være maks m²-BRA=300. Innenfor tomta skal det være plass til garasje og en biloppstillingsplass per boenhet. Plassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

Retningslinjer:
Med spredt boligbygging menes i denne sammenhengen maks. 3 boligbygg på 5 daa. Innenfor områdene tillates det til sammen inntil 6 nye boligbygg i denne arealplanperioden (2016 – 2028). Boligene skal lokaliseres nær offentlig vegnett med mulighet for tilknytning til dette.

15. SMÅBÅTHAVNER

§ 15.1 Ved regulering av småbåthavner skal det legges betydelig vekt på miljømessige kvaliteter ved utforming av molo og av landarealet mot havnebassenget. Planen skal vise løsninger for molo, landfeste, tilkomst, parkeringsarealer, håndtering av avfall med oppsamling av bunnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg og lyssetting av anlegget.

§ 15.2 Moloer bestående av ubearbeidet steinfylling tillates ikke. Materialbruken skal være plastret naturstein eller betong (plass-støpt, flytende eller i element). Etappevis utbygging kan tillates, under forutsetning av at anlegget blir fullført innen en gitt frist og at hver etappe får en god estetisk utforming.

16. NAUST OG FLYTEBRYGGER

§ 16.1 Naust er i denne sammenheng bygninger ved sjøen for oppbevaring av mindre båter, fiskeredskaper og båtutstyr, utstyr for dykking og bading, og annet utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naustet skal være i tradisjonell stil med trekledning og gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Det er ikke anledning til å innrede/inndele for rom til varig opphold, f.eks. til fritidsbolig.

Det skal være fri ferdsel i strandsona. Det tillates heller ikke opparbeiding av private uteområder (f.eks. plattinger, benker, inngjerding o.l.) i tilknytning til naust.

§ 16.2 Naust tillates bare oppført i regulerte naustområder. Naust skal i utgangspunktet oppføres frittliggende. Sammenbygging av 2-3 naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Takvinkelen skal ligge innenfor 35 - 40 grader, og maks. mønehøgde mot sjø er 5,0 m i forhold til naturlig terreng. Totalt bebygd areal skal ikke overstige m^2-BYA=50.

§ 16.3 Den naturlige strandlinja skal i størst mulig grad bevares både når det gjelder terreng og vegetasjon. Det kan opparbeides støer eller vorrer. Vorr skal utføres i naturstein.

I utgangspunktet bør støer opparbeides i naturstein, men for å kunne ta ut og dra opp båtene på en hensiktsmessig måte kan det tillates at støene blir støpt med tilslag av stedbunden stein. Det tillates ikke sammenhengende støpte støer i tilfelle det bygges sammen to eller flere naust i rekke. Støene skal ikke overstige bredden på åpningen for naustdørene. Støene skal være adskilt med stedbunden stein for hvert naust, men ikke hindre fri ferdsel.

§ 16.4 Utfylling i sjøen og etablering av moloer og bølgevern tillates ikke i naustområdene.

§ 16.5 Flytebrygger skal primært planlegges for flere båter/naust i tilknytning til regulerte naustområder.

§ 16.6 Festeanordningene for landganger skal begrenses slik at de ikke blir for framtredende. Det skal legges særlig vekt på terrengtilpasning, når en vurderer plassering.

III. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

17. KULTURMINNER, KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP

§ 17.1 Temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap skal legges til grunn for alle tiltak innenfor områder som berører kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.

§ 17.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap - generelt
Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering. Dette gjelder både kulturminner fra nyere tid (bygg, anlegg og miljø) og automatisk freda kulturminne på land og i sjø, både synlige og de som ligger skjult under markoverflaten. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på å bevare opprinnelige stil og materialbruk i bebyggelsen. Garasjer, tilbygg, altaner o.l. skal ta hensyn til eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse og må vise slektskap, volum- og utformingsmessig, med hovedhuset. I områder med automatisk freda kulturminner skal den naturlige vegetasjonen tas vare på.

For sentrumsbebyggelsen på Aspøya og Nørvøya understrekes viktigheten av å ivareta de åpne gateløpene mot fjorden.

Ved planlegging av ny bebyggelse innen områdene skal det i planen/byggesaken legges vekt på å innordne seg eksisterende bygningsmiljø når det gjelder areal, volum og materialbruk.

Fylkeskonservatoren skal involveres i alle saker som berører kulturminner av nasjonal eller regional verdi.

<u>Villastrøket på Nørve, V-områdene</u>
V-områdene gjelder det typiske eldre villastrøket på Nørve. Retningslinjene kommer i tillegg til de generelle ovenfor:
- *I disse områdene kan det ikke fortettes ved fradeling/utskilling av egne tomter*
- *Påbygg/tilbygg kan tillates etter søknad og fylkeskonservatorens uttalelse*
- *Nye bygg (anneks, garasjer, uthus) på tomta skal underordnes hovedhuset i størrelse, og skal i form, materialvalg og farge være tilpasset dette*

<u>Kulturlandskap/kjerneområder landbruk</u>
Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som slåtteenger, beitemarker og lyngheier, steingarder, gamle veger, stier, fisketørkeplasser og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift. Temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap angir kulturlandskapsområder og områder med landbruksinteresser (aktiv drift).

<u>Krigsminner</u>
Gjelder områdene Tuneneset – Stavneset, Aksla og Kverve.

Ved planlegging eller tiltak – her under tilretteleggingstiltak i friområder – som berører krigsminner av regional verdi, skal bygninger og anlegg så langt mulig bevares og utvikles etter antikvariske prinsipper.

§ 17.3 Peterskirka middelalderkirkested
Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep. All bygging nærmere kirka enn 60 m er forbudt etter kirkelovens § 21 femte ledd uten tillatelse fra biskopen.

18. AKTSOMHETSOMRÅDER

§ 18.1 Skred og ras
Temaplan 5: Aktsomhetsområder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Innenfor aktsomhetssonen for skred og ras tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

Retningslinjer:
Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) har fått utarbeidet en skredfarekartlegging for utvalgte delområder i Ålesund kommune. Når rapporten (dokumentkode 410867-RIGberg-

RAP-001) er endelig godkjent, blir denne en del av vurderingsgrunnlaget ifm. plan- og byggesaksbehandlingen.

Områdene dette gjelder er:

- *Stavneset, Hessa*
- *Sævollen – Korsvika, Hessa*
- *Byparken – Klipra (inkl. ingeniørgeologisk vurdering av sikring i Vannspringdalen), Nørvøya*
- *Verpingsvika – Flatholmen, Nørvøya*
- *Flatholmen – Gangstøvika, Nørvøya*
- *Skarptegane, Blindheim*
- *Akslen, Emblem*
- *Grimstad – Slotsvik, Ellingsøya*
- *Myklebust – Sperre, Ellingsøya*

§ 18.2 Faresone flom (200 års flom)
I faresone 200-årsflom er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-årsflom.

§ 18.3 Faresone høgspenningsanlegg, sone I og II:
Sone I: I området for høgspenningsanlegg skal det være muligheter til å føre opp anlegg i tilknytning til utbedring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen.

Sone II (magnetisk felt med over 0,4 µT) - utredningssone: Før det oppføres nye boligbygg, skoler, barnehager o.a. sårbare bygg innenfor sone II, eller utføres søknadspliktige endringer/nye tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor sone II, skal tiltaket utredes i forhold til ev. eksponering fra magnetfeltet til høyspenningsanlegget.

Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, og skal inneholde utregninger som viser merkostnader og andre ulemper av ev. tiltak.

Dersom målingene overstiger grensa, skal forebyggende tiltak vurderes i forhold til nytteverdi, dvs. kostnader i forhold til effekten av tiltaket.

Retningslinje:
Før det oppføres nye boliger, skoler, barnehager o.a. sårbare bygg nærmere enn 18 m fra kraftlinjer (målt fra mastefot) med spenning på 22 kV, skal ev. eksponering fra magnetfeltet utredes.

§ 18.4 Brann, eksplosjonsfare eller kjemikalieutslipp
Temaplan 5: Aktsomhetsområder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utviding av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må ev. avklares gjennom reguleringsplan.

Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 18.5 Slinningsbålet
Ved nedbrenning av "Slinningsbålet" skal det ikke ligge båter fortøyd i sikringssona. Ved framtidig byggesøknad eller planendring skal småbåthavna utformes slik at færrest mulig båtplasser blir liggende innenfor sikringssona.

19. NATURMILJØ

Retningslinjer:
Areal innenfor hensynsonene H560 er registrert som slåttemark eller kystlynghei av verdi A (svært viktig) eller B (viktig), og dermed omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

19.1 Utvalgte naturtyper (H560)
Området forvaltes og skjøttes slik at karakter og omfang av naturtypen opprettholdes eller forbedres, jf. angitte metoder i DN-rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark og DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei, ev. senere handlingsplan. Kommunen skal ha melding om tiltak som ikke er beskrevet i de ovennevnte rapportene.

20. SONER MED BÅNDLEGGING

§ 20.1 Hovdelandforbindelsen
Innenfor sonen rundt Hovdelandforbindelsen på Årsetneset, Ellingsøya, skal arealbehovet for sambandet inkl. nødvendig sideareal være avklart gjennom egen plan før tilgrensende areal kan disponeres til utbyggingsformål.

§ 20.2 Hamnsundsambandet
Innenfor sonene rundt Hamnsundsambandet på Kverve og Eidsvågen, Ellingsøya, skal arealbehovet for sambandet inkl. nødvendig sideareal være avklart gjennom kommunedelplan før tilgrensende areal kan disponeres til andre formål.

§ 20.3 Areal for planlagte veger, vegutvidelser og kryssløsninger for E 39, samt Brosundtunnelen og Borgundfjordtunnelen
Innenfor sonene kan det ikke gjøres tiltak som er til hinder for utbedringer, breddeutvidelser mv. langs E 39 (Vegsundet – Blindheim – Moa – Brusdalen), inkl. ny tunnel, før behovet er avklart gjennom egen plan.

Bestemmelsen gjelder for Brosundtunnelen med tilhørende vegforbindelser/ kryssområder i Steinvågen, Skutvika og Buholmen, samt for kryssområde Borgundfjordtunnelen i Gåseidvika.

§ 20.4 Nedregården
Innenfor denne sona kreves det ny detaljregulering før utbygging kan skje, jf. § 2.2.

Retningslinjer:
Området var unntatt rettsvirkning i kommuneplanen fra 2008 på grunn av manglende utredning av forholdet til storulykkebedriften Brødrene Sunde AS, og kan på grunnlag av ROS-analyse og bystyrets prinsippvedtak 08.03.2012, pkt. 5, utbygges med krav om forutgående regulering. I stedet for tidligere planer om konsentrert boligbebyggelse, bør en blandet arealbruk med bolig og kontor eller rent kontorformål vurderes. Hensynet til risikoreduksjon i forhold til storulykkeforskriften skal ivaretas, ved bl.a. gode rømningsveger.

§ 20.5 Ratvikvatnet, Lerstadvatnet og Vegsundholmane
I disse områdene gjelder vernevedtakene med tilhørende verneforskrifter.

21. AVVIKSSONE STØY

§ 21.1 Avvik fra anbefalte støygrenser - avvikssoner
Avvikssonene er vist på Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet. Innenfor avvikssonene kan det åpnes for etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Dette gjelder i områder med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade.

Ved ny bebyggelse innenfor avvikssonene, må følgende avbøtende tiltak være ivaretatt:
- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt (Lden 55 dB).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Boliger skal etableres med balansert mekanisk ventilasjon der luftinntak skal plasseres bort fra mest støyutsatt veg/gate.
- Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende.

22. SIKRING AV DRIKKEVANNSKILDER

§ 22.1 Drikkevannet i Ålesund kommune skal ha god kvalitet, høy sikkerhet samt tilfredsstille kravene i drikkevannsforskriften.

§ 22.2 Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonene.

§ 22.3 Soneinndeling
Sonene er markert på kart i kommuneplanens arealdel:
- Sone 1 gjelder nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet, og er identisk med det klausulerte området iht. Brusdalsskjønnet av 1972.
- Sone 2 er nedslagsfeltet til Røssevollvassdraget på Emblemsfjellet.
- Sone 3 er nedslagsfelt til drikkevannskildene på Ellingsøya.

SONE 1 (i nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet)

Retningslinjer:
Bestemmelsenes omfang
Bestemmelsene som hører til sone 1 er i det vesentlige en gjengivelse av klausulerings-bestemmelsene som allerede er gjeldende med hjemmel i Brusdalsskjønnet. Innpassing av klausuleringsbestemmelsene i hensynssonebestemmelsene pålegger ikke grunneierne større plikter enn før, og det innføres ingen krav som ikke allerede samlet følger av den alminnelige lovgivning og Brusdalsskjønnet.

§ 22.4
Ny bebyggelse tillates ikke nærmere Brusdalsvatnet enn 100 m regnet i horisontalplanet fra høyeste vannstand, bortsett fra et område på 250 dekar ved vatnets nordvestre ende, hvor boligbebyggelse og lite forurensende industri tillates reist under forutsetning av at avløpsvann og overvann fra området ledes ut av nedbørsfeltet.

§ 22.5
I nedbørsfeltet utenfor 100-metersgrensen tillates bare oppført ett bolighus (bolig for en familie) per 10 dekar.

§ 22.6
Husene i nedbørsfeltet tillates ikke utvidet vesentlig eller ominnredet til eller tatt i bruk som helårsboliger. Bruken av husene i nedbørsfeltet må ikke forandres vesentlig. Hus som er nødvendig for landbruket kan oppføres uavhengig av disse bestemmelser. Driften av jordbrukseiendommen i nedbørsfeltet må ikke endres vesentlig. Det er således ikke tillatt med dyrehold i større utstrekning enn at gjødselen kan utnyttes på vedkommende eiendom.

§ 22.7
Bevertningssteder, hoteller, gjestgiverier etc., tillates ikke i nedbørsfeltet.

§ 22.8
Industribedrifter utenfor 250-dekarsområdet nevnt i § 22.5 tillates ikke anlagt i Brusdalsvatnets nedbørsfelt. Oljeanlegg og bensinstasjoner er forbudt i hele nedbørsfeltet.

§ 22.9
Sanitært avløpsvann må ikke føres direkte til vantet eller tilløpene. Både eksisterende og planlagte avløpsløsninger skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende krav etter forurensningsforskriften. Tette tanker tømmes for slam ved offentlig renovasjon.

§ 22.10
Det er forbudt å benytte gjødsel som stammer fra mennesker på markene i nedbørsfeltet.

§ 22.11
Søppel skal fjernes fra nedbørsfeltet ved offentlig renovasjon eller anbringes på steder anvist av Ålesund kommune.

§ 22.12
Organisert leirslagning i Brusdalsvatnets nedbørsfelt er forbudt. All leirslagning er forbudt nærmere Brusdalsvatn enn 100 m.

§ 22.13
Bading er bare tillatt for hjemmelshavere som i 1972 eide hus eller hytter ved vatnet.

§ 22.14
Trafikk på Brusdalsvatnet med motordrevne farkoster er forbudt, likeledes trafikk på isen med motordrevne kjøretøy. Dispensasjon for denne bestemmelse kan gis i den utstrekning det er nødvendig for utnyttelse av skogen i nedbørsfeltet.

§ 22.15
Idrettsarrangementer på Brusdalsvatnet og i nedbørsfeltet er forbudt, likeledes stevner av enhver art.

§ 22.16
Flytrafikk på Brusdalsvatnet tillates ikke.

§ 22.17
Gjødsling av Brusdalsvatnet for opphjelp av fisket er forbudt.

SONE 2 (nedslagsfeltet til Røssevollvassdraget, Emblemsfjellet)

§ 22.18
Sona gjelder nedslagsfeltet til Røssevollvassdraget (Røssevollvatnet, Haugstølvatnet og Auststølvatnet). Røssevollvassdraget er krisevannskilde for Brusdalsvatnet, med de rettighetene og skjønnsforutsetningene som er nedfelt i ekspropriasjonsskjønnet av 1948.

SONE 3 (nedslagsfeltene på Ellingsøya)

§ 22.19
For nedslagsfeltene på Ellingsøya gjelder de lokalt fastsatte retningslinjene/bestemmelsene for de private vannverka (Ellingsøy vassverk SA, Lorgen vannverk SA, Nes vassverk).

IV. Bestemmelsesområder

23. MARKA

§ 23.1 Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

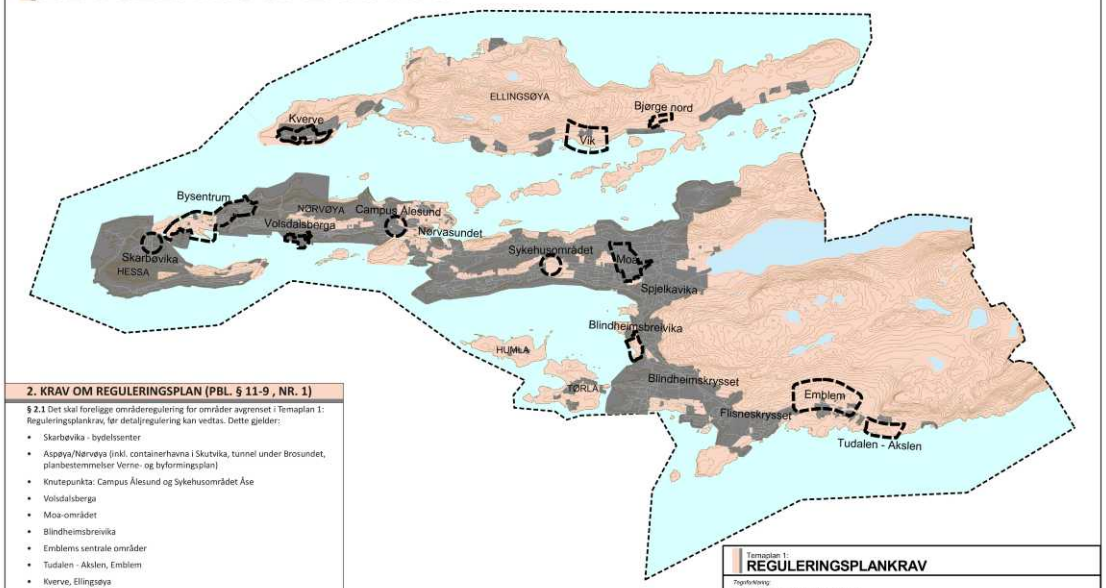
Retningslinjer:
Søknad om tilbygg/påbygg/seksjonering på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

V. Vedlegg: Temaplaner og temakart

NR.	INNHOLD	STATUS
Temaplan 1	Reguleringsplankrav	Juridisk bindende
Temaplan 2	Senterstruktur	Juridisk bindende + retningsgivende
Temaplan 3	Fortettingsstrategi	Retningsgivende
Temaplan 4	Kulturminner, -miljø og -landskap	Juridisk bindende + retningsgivende
Temaplan 5	Aktsomhetsområder	Juridisk bindende + retningsgivende
Temakart A	Grønt/blått	Retningsgivende
Temakart B	Gatebruksplan for bysentrum	Retningsgivende
Temakart C	Hovednett for sykkel med viktige målpunkt	Retningsgivende
Temakart D	Støysoner langs hovedvegnettet	Retningsgivende + juridisk bindende (avvikssoner støy)

Temaplan 1:

REGULERINGSPLANKRAV



2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9 , NR. 1)

§ 2.1 Det skal foreligge områderegulering for områder avgrenset i Temaplan 1: Reguleringsplankrav, før detaljregulering kan vedtas. Dette gjelder:

- Skarbøvika - bydelssenter
- Aspøya/Nørvøya (inkl. containerhavna i Skutvika, tunnel under Brosundet, planbestemmelser Verne- og byformingsplan)
- Knutepunkta: Campus Ålesund og Sykehusområdet Åse
- Volsdalsberga
- Moa-området
- Blindheimsbreivika
- Emblems sentrale områder
- Tudalen - Akslen, Emblem
- Kverve, Ellingsøya
- Vik, Ellingsøya
- Bjørge nord, Ellingsøya

Retningslinjer: Justering av grenser og eventuell oppdeling i mindre områdeplaner kan gjøres etter nærmere vurdering.

§ 2.2 For øvrige utbyggingsområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

Temaplan 1:
REGULERINGSPLANKRAV

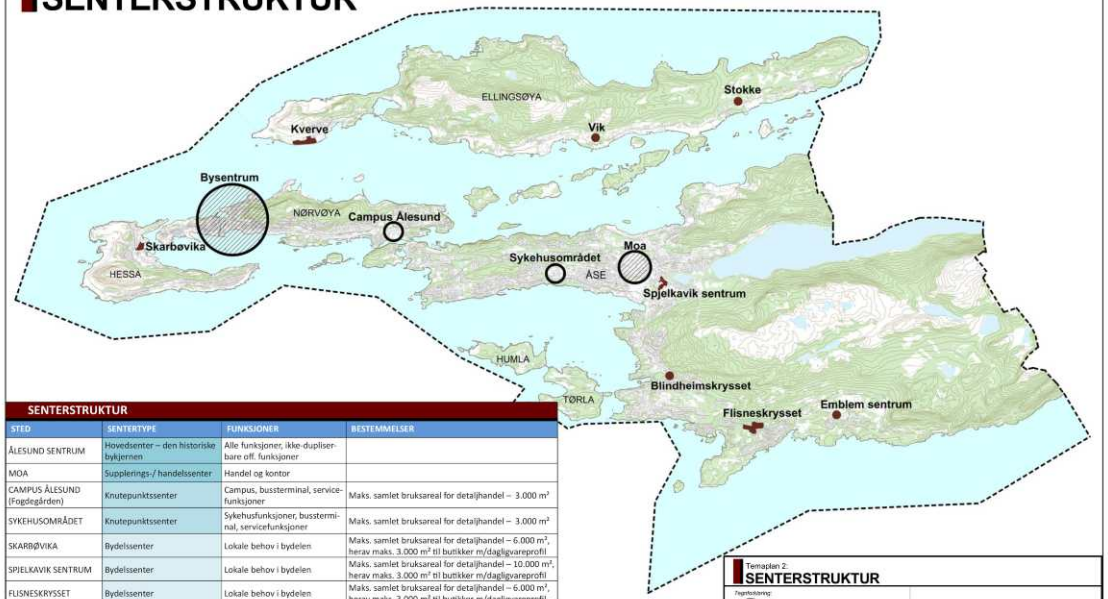
Tegnforklaring:
- Godkjente reguleringsplaner
- Øvrige områder hvor utbyggingstiltak før plankrav
- Krav om områdeplaner

Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Saksbehandler:	JHT
Grafisk utformet:	OB
Dato:	10.06.2015
Revisjoner:	
Revisjon A: 25.02.2016	Revisjon C: 12.12.2016
Revisjon B: 12.09.2016	Revisjon D: 16.02.2017

Temaplan 2:

SENTERSTRUKTUR



SENTERSTRUKTUR

STED	SENTERTYPE	FUNKSJONER	BESTEMMELSER
ÅLESUND SENTRUM	Hovedsenter – den historiske bykjernen	Alle funksjoner, ikke-dupliserbare off. funksjoner	
MOA	Supplerings-/ handelssenter	Handel og kontor	
CAMPUS ÅLESUND (Fogdegården)	Knutepunktssenter	Campus, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
SYKEHUSOMRÅDET	Knutepunktssenter	Sykehusfunksjoner, busstermi-nal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
SKARBØVIKA	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
SPJELKAVIK SENTRUM	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
FLISNESKRYSSET	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
KVERVE	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
BLINDHEIMSKRYSSET	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
EMBLEM SENTRUM	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
VIK	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
STOKKE	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²

Temaplan 2:
SENTERSTRUKTUR

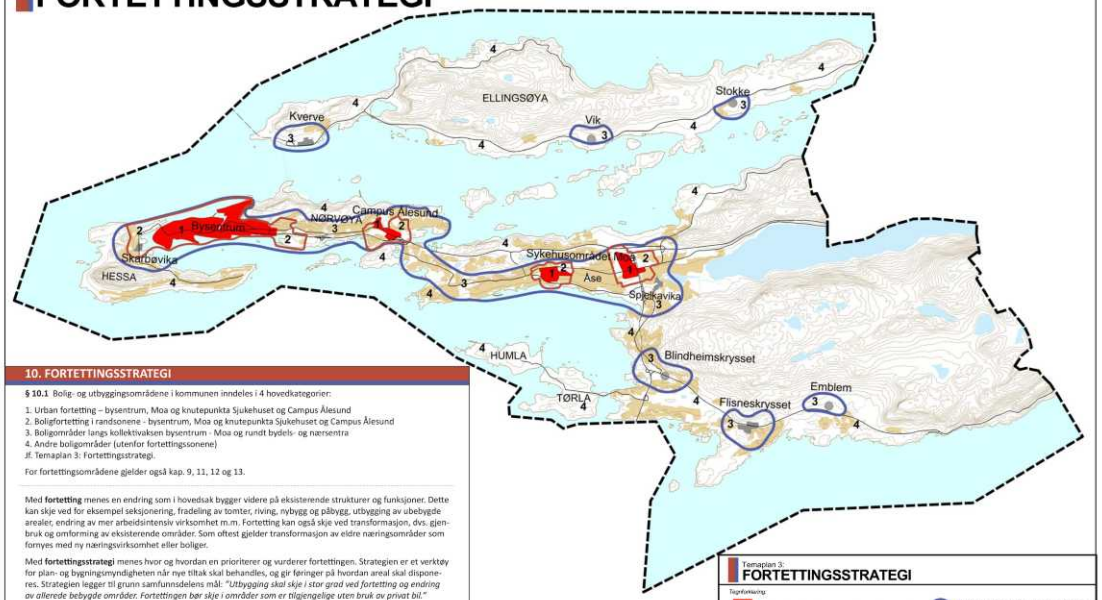
Tegnforklaring:
- Bysentrum
- Moa
- Knutepunktssentra (trafikalt)
- Bydelsentra
- Nærsentra

Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Saksbehandler:	JHT
Grafisk utformet:	OB
Dato:	12.06.2015
Revisjoner:	
Revisjon A: 25.02.2016	Revisjon C: 12.12.2016
Revisjon B: 12.09.2016	Revisjon D: 16.02.2017

Temaplan 3:

FORTETTINGSSTRATEGI



10. FORTETTINGSSTRATEGI

§ 10.1 Bolig- og utbyggingsområdene i kommunen inndeles i 4 hovedkategorier:

1. Urban fortetting – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
2. Boligfortetting i randsonene - bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
3. Boligområder langs kollektivaksen bysentrum - Moa og rundt bydels- og nærsentra
4. Andre boligområder (utenfor fortettingssonene)

Jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi.

For fortettingsområdene gjelder også kap. 9, 11, 12 og 13.

Med **fortetting** menes en endring som i hovedsak bygger videre på eksisterende strukturer og funksjoner. Dette kan skje ved for eksempel seksjonering, fradeling av tomter, riving, nybygg og påbygg, utbygging av ubebygde arealer, endring av mer arbeidsintensiv virksomhet m.m. Fortetting kan også skje ved transformasjon, dvs. gjenbruk og omforming av eksisterende områder. Som oftest gjelder transformasjon av eldre næringsområder som fornyes med ny næringsvirksomhet eller boliger.

Med **fortettingsstrategi** menes hvor og hvordan en prioriterer og vurderer fortettingen. Strategien er et verktøy for plan- og bygningsmyndigheten når nye tiltak skal behandles, og gir føringer på hvordan areal skal disponeres. Strategien legger til grunn samfunnsdelens mål: *"Utbygging skal skje i stor grad ved fortetting og endring av allerede bebygde områder. Fortettingen bør skje i områder som er tilgjengelige uten bruk av privat bil."*

Ålesund kommune ønsker å differensiere grad av fortetting ved å inndele i ulike kategorier ut ifra avstand til knutepunkt, kollektivakse og bydels- og nærsentra, jf. § 10.1. Områdene utenfor fortettingssonene er hovedsakelig småhusområder og annen landlig bebyggelse. Utbygging i disse områdene er fortsatt tillatt, men det er ikke her de store utbyggingene skal skje.

Formål, kriterier for fortetting og retningslinjer for utbygging er gitt i egen tabell.

Både innenfor og utenfor fortettingsområdene finnes arealer hvor andre forhold spiller inn, og som gjør at utbygging må ta særlige hensyn. Disse områdene er vist på andre temaplaner og temakart.

Temaplan 3:
FORTETTINGSSTRATEGI

Tegnforklaring:

1. Urban fortetting - Bysentrum, Moa og knutepunkta
2. Boligfortetting i randsonene rundt bysentrum, Moa og knutepunkta
3. Boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum-Moa og rundt bydels- og nærsentra
4. Øvrige boligområder – Utenfor fortettingssonene

Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

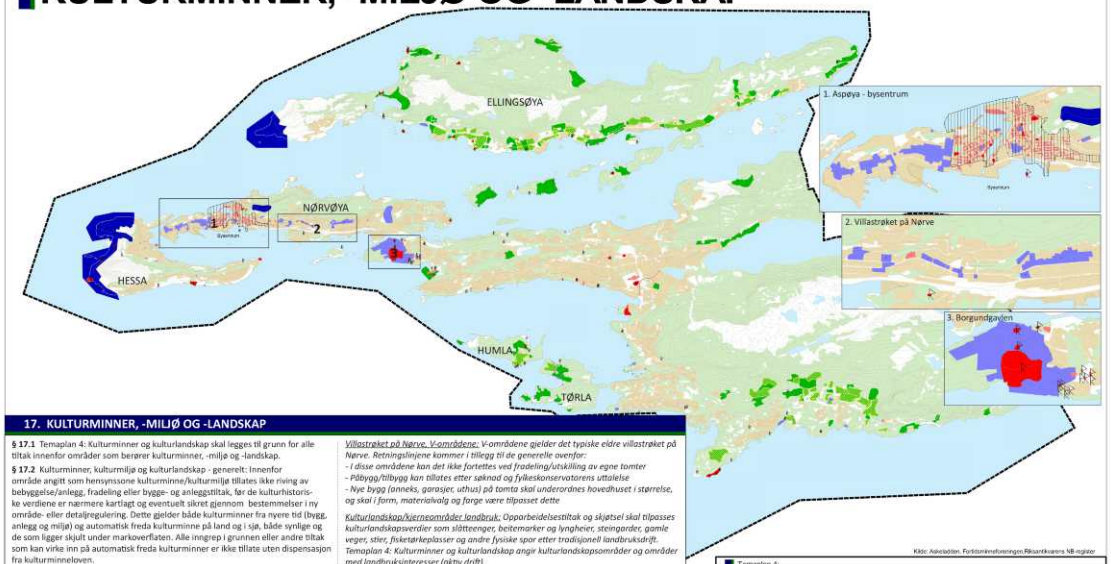
Dokumentansvar:	JHF
Grafisk utførelse:	CØ
Dato:	12.06.2015
Revisjoner:	
Revisjon A: 25.02.2016	Revisjon C: 12.12.2016
Revisjon B: 12.09.2016	Revisjon D: 16.02.2017

FORTETTINGSSTRATEGI

FORMÅL	KRITERIER FOR EGNETHET	RETNINGSLINJER
1. URBAN FORTETTING – BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• Senter med urbane kvaliteter • God tilgang til kollektiv-transport • Legge til rette for handel, service og kontorarbeidsplasser • Miks av funksjoner, med gangavstand til butikker, skole og barnehage • For bygg i bysentrum må kulturminnevern få spesiell oppmerksomhet	• Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)	• Høy arealutnyttelse (fastsettes i områdeplan/detaljplan) • Blokkbebyggelse, kvartalsbebyggelse og/eller høyhus vurderes • Ny bebyggelse skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur • Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjen • Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet • Det skal legges gode rammer for gater, plasser og torg • Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres • For bysentrum, Campus Ålesund og Moa kan støykrav avvikes ved avbøtende tiltak (jf. kap. 22) • Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9) • Det skal gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.) som må søkes løst iht. kap. 12. For bysentrum gjelder egne normer for leikearealer (jf. § 12.3)
2. BOLIGFORTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• Boligbebyggelse med nærhet til kollektiv-transport • Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser	• Gangavstand ikke lenger enn ca 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarbøvika og Valdalsområdet) • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer) • Støy- og luftforurensing må utredes	• Høy arealutnyttelse (fastsettes gjennom detaljregulering) • Blokkbebyggelse vurderes • Ny bebyggelse skal fungere som overgangssone mellom knutepunkt og øvrig bebyggelse • Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet • Tilgjengelighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres • Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9) • I alle plan- og byggesaker skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må tomta samordne leikeareal med omkring-liggende boligfelt
3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA		
I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: • Fortetting med middels utnyttelse • Opprettholde eksisterende skala ***I områder med variert bebyggelse:*** • Fortetting med middels utnyttelse • Tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen ***I områder med industri- og næringsbebyggelse:*** • Fortetting ved transformasjon • Åpne for nyskapende arkitektur som binder området/områder sammen • Tilrettelegge for nye offentlig tilgjengelige uteområder	• Avstand til aksen bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Infrastruktur (skole, barnehage, vann og avløp etc.) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer) • Støy- og luftforurensing må utredes	***Generelt:*** *I alle områder skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.). Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må leikeareal samordnes med omkringliggende boligfelt, og/eller kompensere i form av opprustning av eksisterende/planlagte leikeplasser/friområder e.l. (jf. kap. 12)* ***I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur:*** • Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk • Ny bebyggelsesstruktur kan tillates, dersom den videreføres over flere eiendommer slik at enhetlig bebyggelsesstruktur sikres ***I områder med variert bebyggelse:*** • Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling • Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom flertallet av følgende elementer: volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene • Ny bebyggelsesstruktur kan tillates ved ubebygde arealer eller ved områder uten dominerende bebyggelsesstruktur ***I områder med industri- og næringsbebyggelse:*** • Landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling • Eksisterende siktlinjer skal ivaretas og forsterkes • Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet
4. ØVRIGE BOLIGOMRÅDER – UTENFOR FORTETTINGSSONENE		
• Vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging • Ivareta og videreføre områdets og kulturlandskapets landlige særpreg og kvaliteter • Fradeling uten detaljregulering kan vurderes • Minimumsstørrelse på tomt	• Avstand til aksen bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • «Resttomtas» egnethet • Infrastruktur (skole, barnehage etc.) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - landbruksinteresser - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)	Utbygging kan tillates ved fradeling/utskilling av egne tomter: • Minimum størrelse på tomtene skal være 400 m^2 • Grad av utnytting skal ikke overstige % -BYA=30, maks mønehøyde 9,0 m • Enkelttomtene kan bebygges med inntil to boenheter • Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling

Temaplan 4:

KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP



17. KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP

§ 17.1 Temaplan 4: Kulturminner og kulturlandskap skal legges til grunn for alle tiltak innenfor områder som berører kulturminner, -miljø og -landskap.

§ 17.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap - generelt: Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering. Dette gjelder både kulturminner fra nyere tid (bygg, anlegg og miljø) og automatisk freda kulturminne på land og i sjø, både synlige og de som ligger skjult under markoverflaten. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner er ikke tillate uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Retningslinjer:
- Det skal legges vekt på å bevare opprinnelige stil og materialbruk i bebyggelsen. Garasjer, tilbygg, altaner o.l. skal ta hensyn til eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse og må vise slektskap, volum- og utformingsmessig, med hovedhuset. I områder med automatisk fredа kulturminner skal den naturlige vegetasjonen tas vare på.
- For sentrumsbebyggelsen på Aspøya og Nørvøya understrekes viktigheten av å ivareta de åpne gateløpene mot fjorden.
- Ved planlegging av ny bebyggelse innen områdene skal det i planen/byggesaken legges vekt på å innordne seg eksisterende bygningsmiljø når det gjelder areal, volum og materialbruk.
- Fylkeskonservatoren skal involveres i alle saker som berører kulturminner av nasjonal eller regional verdi.

Villastrøket på Nørve, V-områdene: V-områdene gjelder det typiske eldre villastrøket på Nørve. Retningslinjene kommer i tillegg til de generelle ovenfor:
- I disse områdene kan det ikke fortettes ved fradeling/utvikling av egne tomter
- Påbygg/tilbygg kan tillates etter søknad og fylkeskonservatorens uttalelse
- Nye bygg (anneks, garasjer, uthus) på tomta skal underordnes hovedhuset i størrelse, og skal i form, materialvalg og farge være tilpasset dette

Kulturlandskap/kjerneområder landbruk: Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som slåtteenger, beitemarker og lyngheier, steingarder, gamle veger, stier, fiketørkeplasser og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift. Temaplan 4: Kulturminner og kulturlandskap angir kulturlandskapsområder og områder med landbruksinteresser (aktiv drift).

Krigsminner: Gjelder områdene Tueneset – Stavneset, Aksla og Kverve. Ved planlegging eller tiltak – her under tilretteleggingstiltak i friområder – som berører krigsminner av regional verdi, skal bygninger og anlegg så langt mulig bevares og utvikles etter antikvariske prinsipper.

§ 17.3 Peterskirka middelalderkirkested: Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep. All bygging nærmere kirka enn 60 meter er forbudt etter kirkelovens § 21 femte ledd uten tillatelse fra biskopen.

Kilde: Askeladden, Fortidsminneforeningen,Riksantikvarens NB-register

Temaplan 4:
KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP

Tegnforklaring

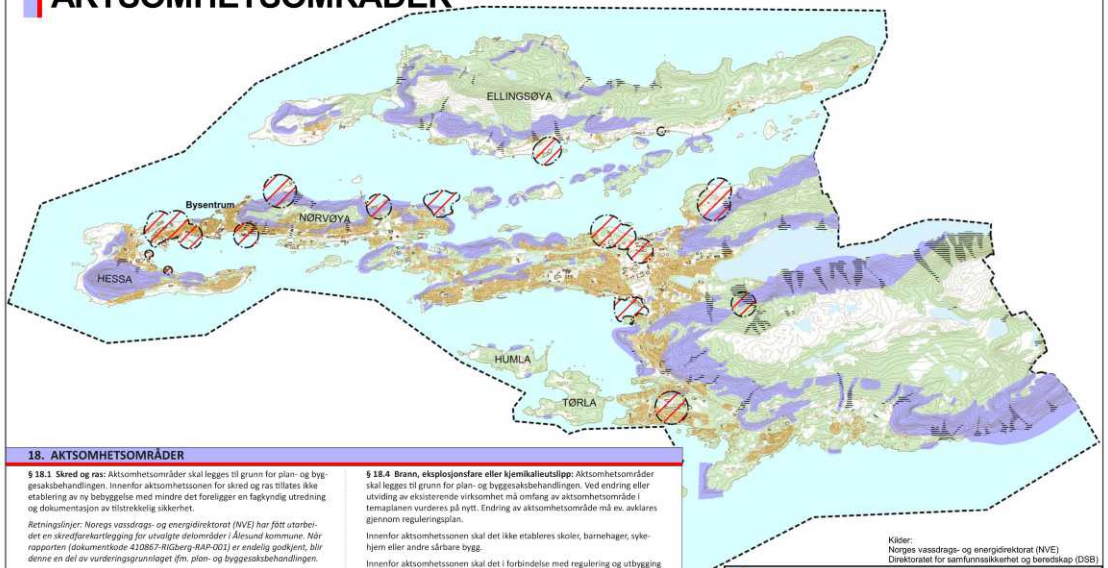
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssner:

Tidligere båndlagte områder:

Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Temaplan 5:

AKTSOMHETSOMRÅDER



18. AKTSOMHETSOMRÅDER

§ 18.1 Skred og ras: Aktsomhetsområder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Innenfor aktsomhetssonen for skred og ras tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

Retningslinjer: Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) har fått utarbeidet en skredfarekartlegging for utvalgte deler av områder i Ålesund kommune. Når rapporten (dokumentkode 410867-RIGberg-RAP-001) er endelig godkjent, blir denne en del av vurderingsgrunnlaget ifm. plan- og byggesaksbehandlingen.

Områdene dette gjelder er:

- *Stavneset, Hessa*
- *Sævollen – Korsvika, Hessa*
- *Byparken – Klippa (inkl. ingeniørgeologisk vurdering av sikring i*
- *Vannspringdalen), Nørvøya*
- *Verpingsvika – Flatholmen, Nørvøya*
- *Flatholmen – Gangstøvika, Nørvøya*
- *Skarpfegane, Blindheim*
- *Aksla, Emblem*
- *Grimstad – Slotsvik, Ellingsøya*
- *Myklebust – Sperre, Ellingsøya*

§ 18.4 Brann, eksplosjonsfare eller kjemikalieutslipp: Aktsomhetsområder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidling av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må ev. avklares gjennom reguleringsplan.

Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

Kilder:
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

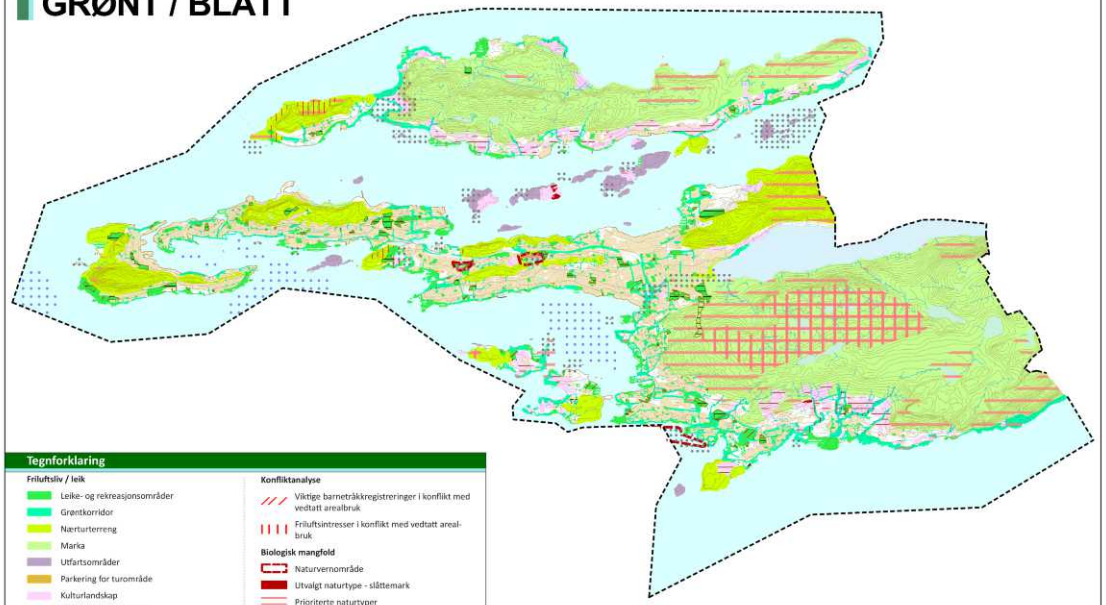
Temaplan 5:
AKTSOMHETSOMRÅDER

Tegnforklaring
Snø- og steinskred
Jord- og flomskred
Brann, eksplosjonsfare og/eller kjemikalieutslipp

Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Temakart A:

GRØNT / BLÅTT



Tegnforklaring

Friluftsliv / leik
- Leike- og rekreasjonsområder
- Grøntkorridor
- Nærturterreng
- Marka
- Utfartsområder
- Parkering for turområde
- Kulturlandskap
- Andre friluftsområder
- Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted
- Badeplasser
- Turveg / turdrag
- Gangveg
- Markagrense i arealplanen

Konfliktanalyse
- Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk
- Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk

Biologisk mangfold
- Naturvernområde
- Utvalgt naturtype - slåttemark
- Prioriterte naturtyper
- Viktige områder vilt
- Gyteområder

Kilde: Naturbase, Miljødirektoratet, Fiskeridirektoratet

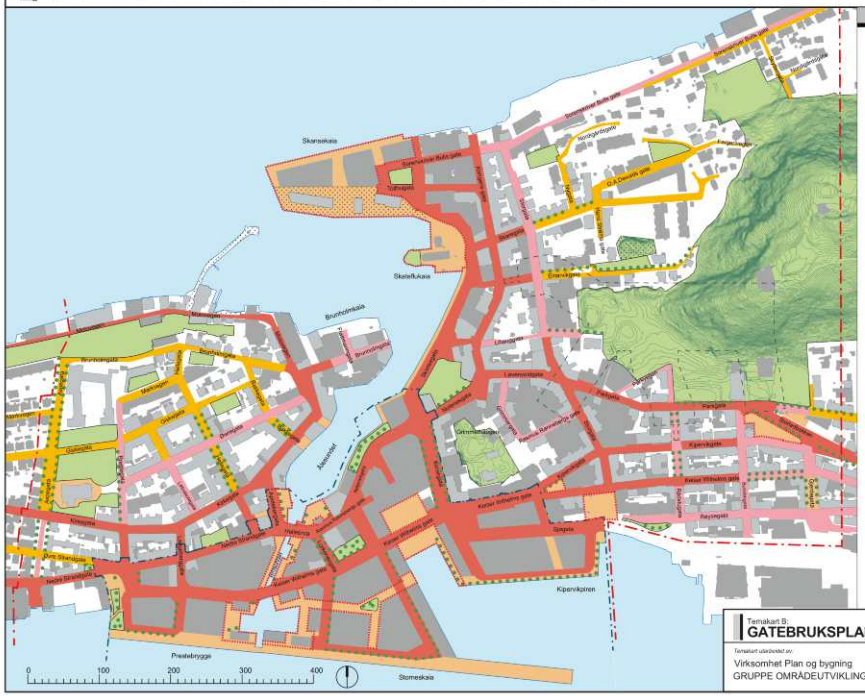
Temakart A:
GRØNT / BLÅTT

Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE MILJØ / KLIMA / GRØNTSTRUKTUR

Grupperleder	JHF
Grafisk utførelse	GB
Dato	10.09.2019
Revisjoner	
Revisjon A 25.02.2019	Revisjon C 12.12.2019
Revisjon B 12.06.2019	Revisjon D 18.02.2021

Temakart B :

GATEBRUKSPLAN FOR BYSENTRUM



Tegnforklaring
- Planavgrensning gatebruksplan sentrum
- Planavgrensning sørside
- Aksla Parkering
- Eksisterende og planlagte bygninger
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av miljø
- Trelinje
- Grønne områder
- Mest viktig gaterom
- Andre gaterom
- Gate med offentlig karakter
- Gate med halvoffentlig karakter
- Gate med privat karakter

Temakart B:
GATEBRUKSPLAN FOR BYSENTRUM

Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

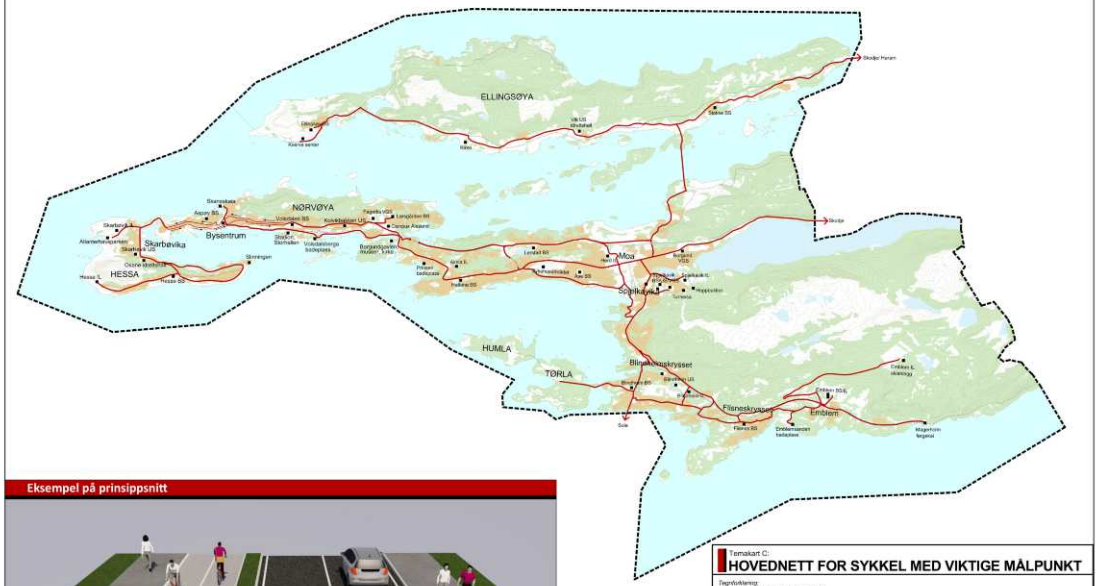
Grupperleder	JHF
Grafisk utførelse	HB
Dato	12.06.2019
Revisjoner	
Revisjon A 25.02.2019	Revisjon C 12.12.2019
Revisjon B 11.07.2019	Revisjon D 18.02.2021

	Nivå 1 - Gate med offentlig karakter	Nivå 2 - Gate med halvoffentlig karakter	Nivå 3 - Gate med privat karakter (boliggate)	Byrom
Funksjoner	 **Aktiv fasade:** Butikker Kontor med aktiv, utadrettet funksjon Kaféer, restauranter Utesteder (plassering spesifiseres nærmere ved rullering av sentrumsplanen)	 **Mindre aktive funksjoner:** Kontor med eller uten utadrettet funksjon Tjenesteyting Bolig kan aksepteres der støyforhold er akseptable	 **Private funksjoner:** Bolig	**Funksjoner i forhold til hvilke type gater som er tilstøtende. De fleste byrom er knyttet opp til gater med offentlig karakter og har aktive fasader. Noen er knyttet opp til gater med privat karakter (boliggater) og benyttes som lekeareal eller park av mer privat karakter**
Bygg møter gate	**Sted for opphold og aktivitet:** Sette ut varer, stoler og bord, markiser Uteservering Bredde på areal / ikke hindre ferdsel 	 **Sted for ferdsel og adkomst til bygg:** Begrenset bruk av informasjon og skilt aksepteres Bredde på areal / ikke hindre ferdsel	**Sted for opphold og adkomst til bygg:** Halvprivat sone ved husvegg Sette ut blomster, mindre stoler/bord i begrenset bredde og som ikke hindrer ferdsel 	**Sted for opphold og aktivitet** Fungerer som fleksible areal for ulik bruk
Materialkvalitet	 **Topp kvalitet i materiale og vedlikehold:** Høyverdige materialer med god levetid i gate og bygg Tilpasset intensiv bruk Støpte fortau og flere gater med brostein	 **God kvalitet tilpasset ferdsel og adkomst:** Støpte fortau Asfalt kan tillates, men med kantmarkering i brostein	**God kvalitet tilpasset boligbruk:** Støpte fortau i betong og gater av asfalt 	**Topp kvalitet i materiale og vedlikehold**
Parkering	Korttidsparkering 	 Mellomlang parkeringstid Alternativt soneparkering	 Langtidsparkering Boligparkering Soneparkering	**Generelt skal ikke byrom benyttes til parkering Korttidsparkering i randsoner kan tillates i spesielle tilfeller**
Vern og UU	 Strenge krav til bevaring Skjemmede element som parabolantenner, andre antenner m.v. tillates ikke på fasade mot gate Opphevede gangfelt Inngangspart med UU til alle funksjoner Høyeste fokus på UU for å sikre gode ruter gjennom bysentrum	Strenge krav til bevaring Inngangsparti tilrettelegges så langt som mulig og til alle offentlige bygg og funksjoner Alle nye byggeprosjekter legger til rette for UU 	 Strenge krav til bevaring UU tilpasset teknisk forskrifts krav til uteområde og bygninger Alle nye byggeprosjekter legger tilrette for UU	**Universell utforming av høyeste klasse på alle byrom. Byrommene vil vere viktige areal for mennesker i bevegelse og opphold**
Grønne ressurser	Bymessig beplantning skal prioriteres som en viktig del av offentlig rom Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres 	 Bymessig beplantning, men andre innslag kan tillates Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres	Boliggater kan med fordel ha grønne innslag for å legge tilrette for trivsel og opphold Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres 	**Høyt fokus på grønne ressurser**

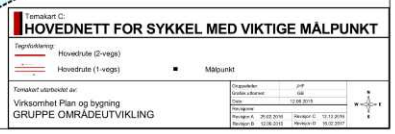
Rev. D - 16.02.2017

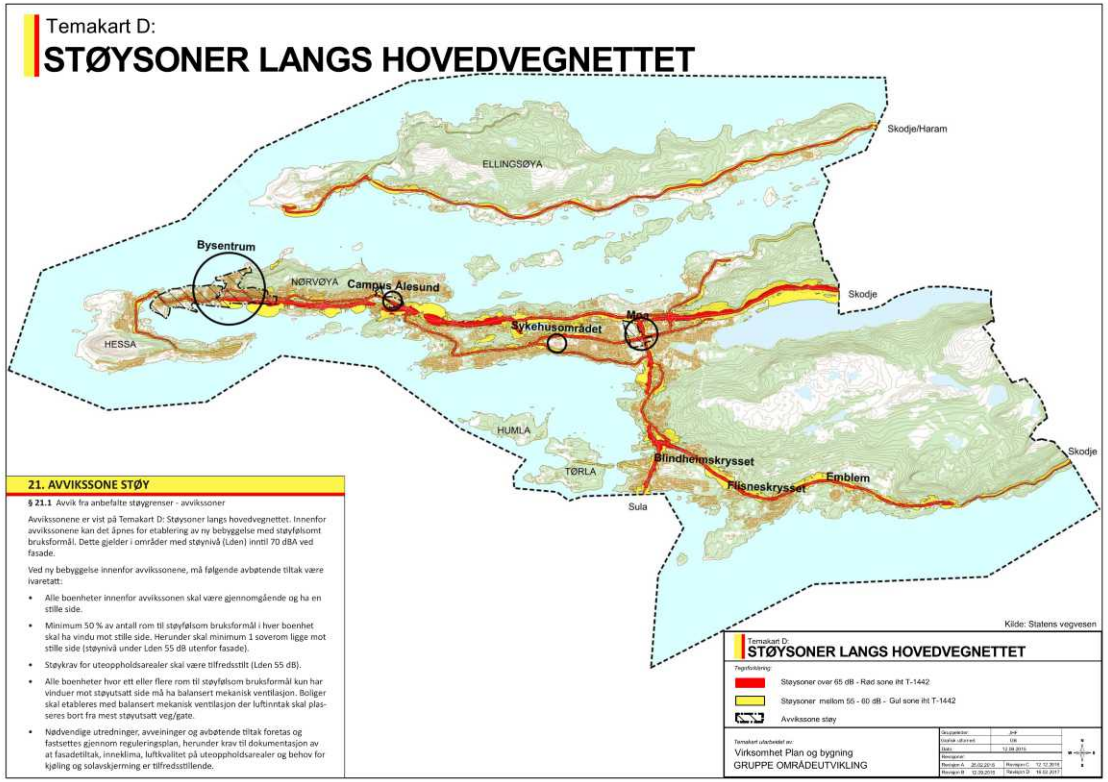
Temakart C:

HOVEDNETT FOR SYKKEL MED VIKTIGE MÅLPUNKT



Eksempel på prinsippsnitt





VI. Vedlegg: Leikeplassbestemmelsene – regne- og tegneeksempel (retningslinjer)

Regneeksempel

Eksempel: 10 BOENHETER



KRAV LEIKEAREAL

opptil 50 boenheter:
36 m² pr. enhet
*10 x 36 m² = **360 m²***

Totalt leikeareal:
360 m²

KRAV LEIKEPLASSTYPE

1 stk. nærleikeplass
min. 200 m²

VURDERING

360 m² skal avsettes til nærleikeplass innenfor planområdet.

Eksempel:
Nærleikeplass: 1 x 360 m²

Ved plassmangel innenfor planområdet kan det overskytende arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.

Eksempel: 40 BOENHETER



opptil 50 boenheter:
36 m² pr. enhet
*40 x 36 m² = **1440 m²***

Totalt leikeareal:
1440 m²

2 stk. nærleikeplass
à min. 200 m²
+
1 stk. liten kvartalsleikeplass
min. 750 m²

1440 m² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering.

Eksempel:
Nærleikeplass: 2 x 300 m²
Kvartalsleikeplass: 1 x 840 m²

Overskytende areal utover minimum størrelse, fordeles på leikeplasstypene innenfor planområdet.

Ved plassmangel innenfor planområdet kan arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.

Eksempel: 60 BOENHETER



opptil 50 boenheter:
36 m² pr. enhet:
*50 x 36 m² = **1800 m²***
+
f.o.m 51. boenhet
16 m² pr. enhet:
*10 x 16 m² = **160 m²***
=
Totalt leikeareal:
1960 m²

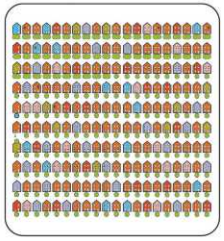
3 stk. nærleikeplass
à min. 200 m²
+
1 stk. mellomstor kvartalsleikeplass
min. 1500 m²

1960 m² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering.

Eksempel:
Nærleikeplass: 3 x 200 m²
Kvartalsleikeplass: 1 x 1500 m²

Pga. at minimum størrelse må oppfylles vil det totale leikeplassarealet i dette tilfellet være litt større enn arealkravet.

Eksempel: 200 BOENHETER



opptil 50 boenheter:
36 m² pr. enhet:
*50 x 36 m² = **1800 m²***
+
f.o.m 51. boenhet
16 m² pr. enhet:
*150x16 m² = **2400 m²***
=
Totalt leikeareal:
4200 m²

8 stk. nærleikeplass
à min. 200 m²
+
1 stk. stor kvartalsleikeplass
min. 2500 m²

4200 m² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering.

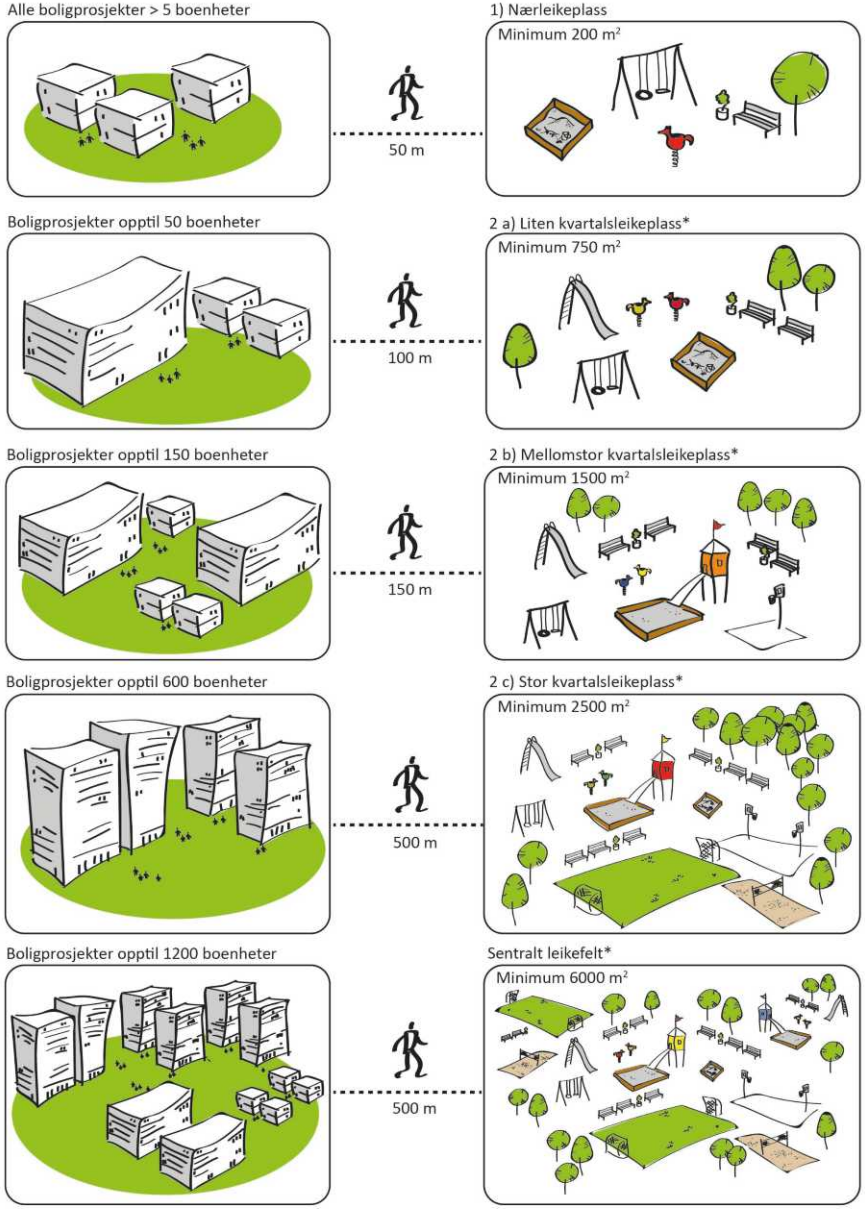
Eksempel:
Nærleikeplass: 8 x 200 m²
Kvartalsleikeplass: 1 x 2500 m²

Overskytende areal utover minimum størrelse, fordeles på leikeplasstypene innenfor planområdet.

Ved plassmangel innenfor planområdet kan arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.

Tegneeksempel

ANTALL BOENHETER	GANGAVSTAND	LEIKEPLASSTYPE
Alle boligprosjekter > 5 boenheter	50 m	1) Nærleikeplass Minimum 200 m²
Boligprosjekter opptil 50 boenheter	100 m	2 a) Liten kvartalsleikeplass* Minimum 750 m²
Boligprosjekter opptil 150 boenheter	150 m	2 b) Mellomstor kvartalsleikeplass* Minimum 1500 m²
Boligprosjekter opptil 600 boenheter	500 m	2 c) Stor kvartalsleikeplass* Minimum 2500 m²
Boligprosjekter opptil 1200 boenheter	500 m	Sentralt leikefelt* Minimum 6000 m²



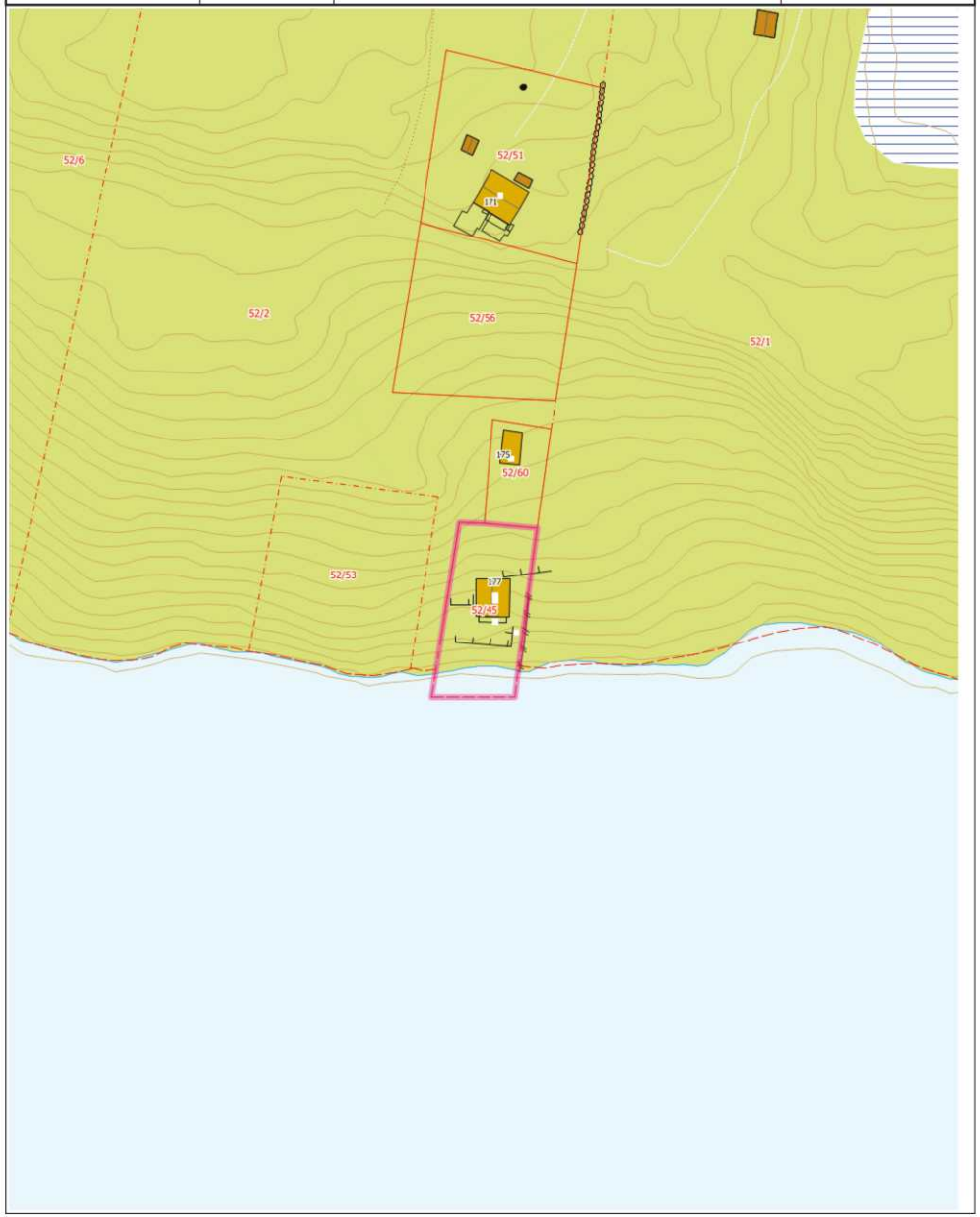
*I tillegg kommer krav til nærleikeplasser iht. tabell

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Humlevegen 177 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Bygningspunkt
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Mønelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Traktorveg
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Sti
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Kystkontur
- Myr
- Skog
- Havflate
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

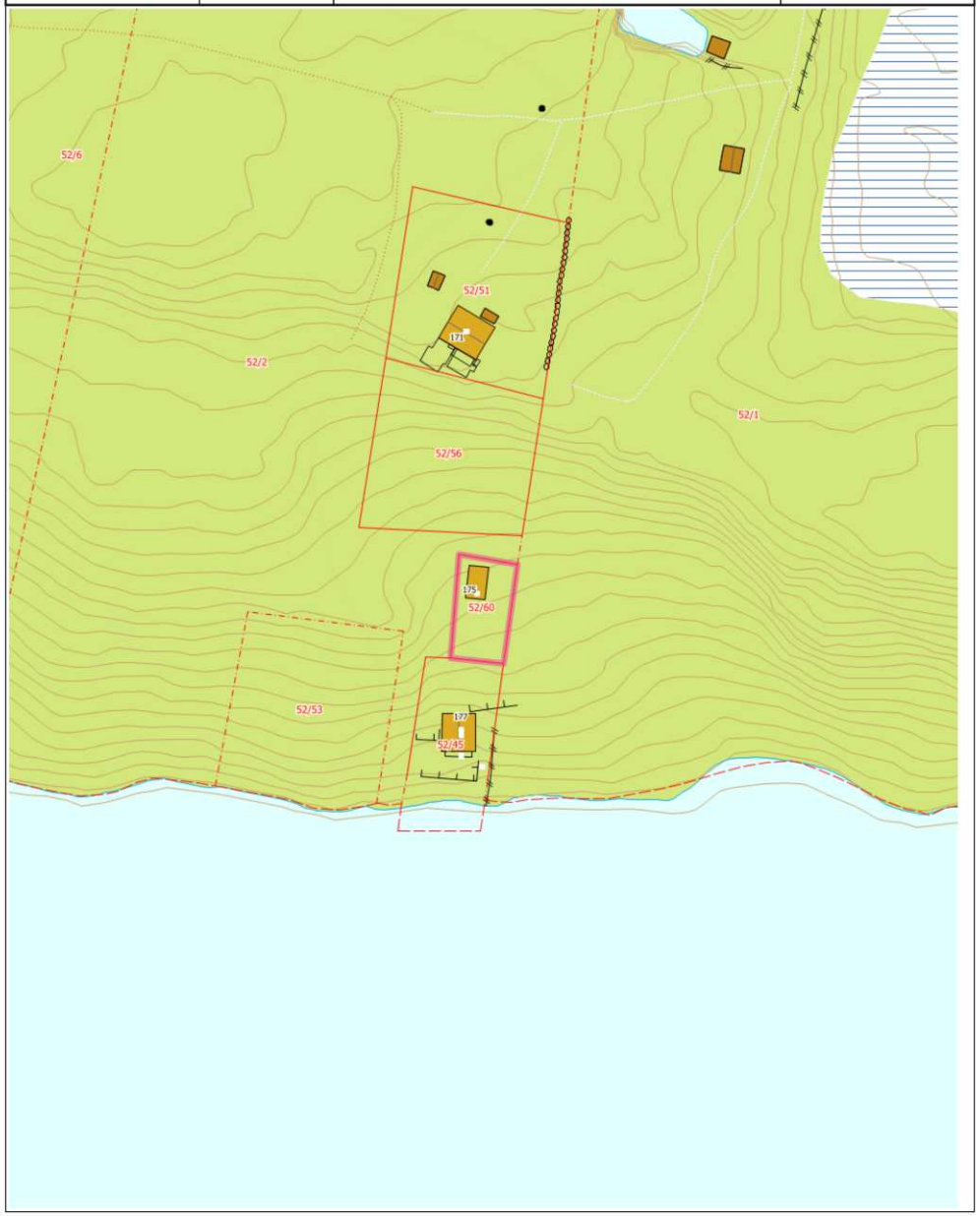
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 60	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Humlevegen 175 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Bygningspunkt	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	Mønelinje
Takkant	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
Sti	Udefinerte bygg	Fritidsbolig
Høydekurve 1m Ålesund	Innsjøkant	Innsjø
Eiendomsteig	Kystkontur	Myr
Skog	Havflate	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

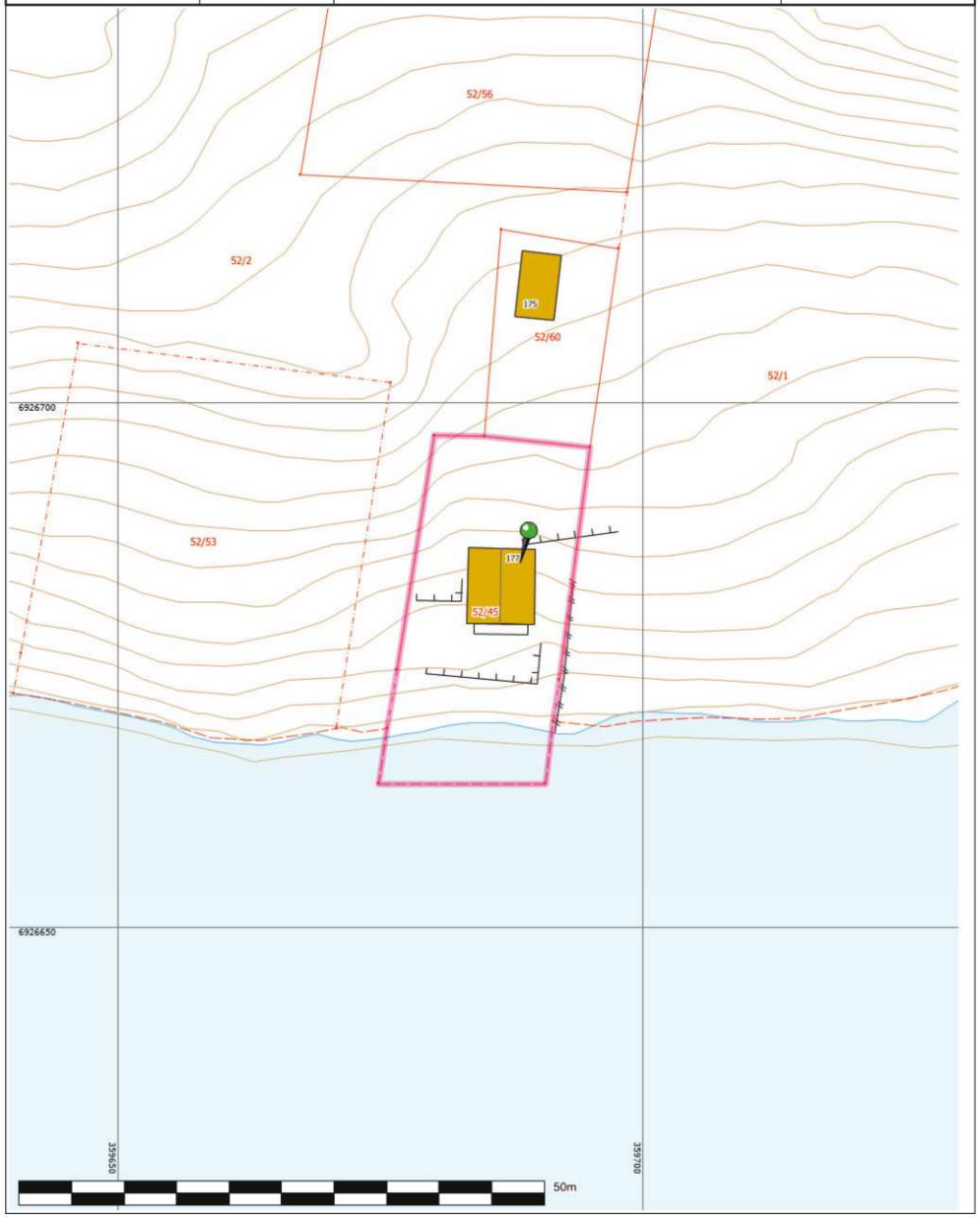
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Humlevegen 177 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- Grensepunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Takkant
- Veranda
- Fritidsbolig
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Kystkontur
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

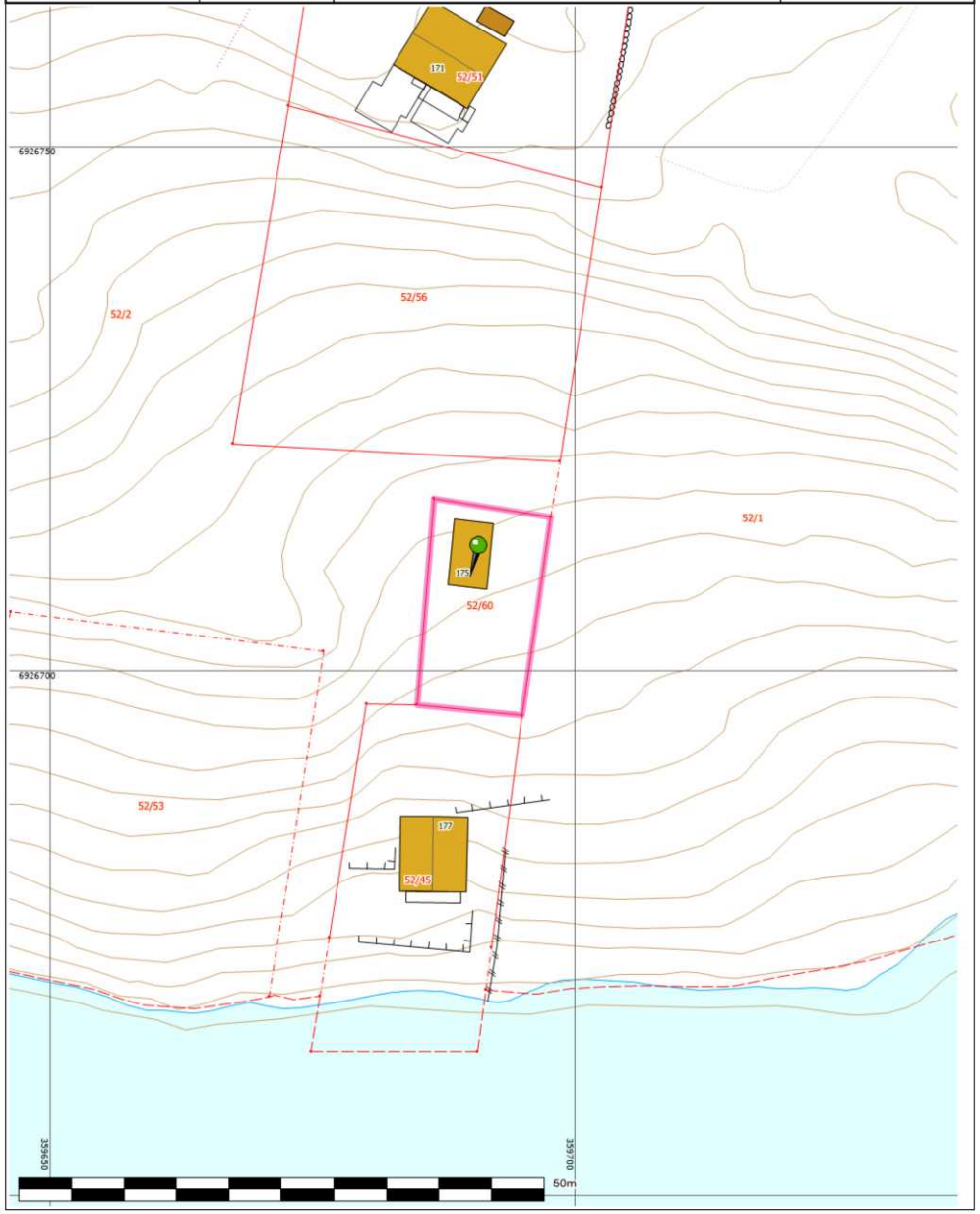
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ledningskart

Ålesund kommune

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 60	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Humlevegen 175 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- Grensepunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Mønelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Traktorveg
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Sti
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Kystkontur
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

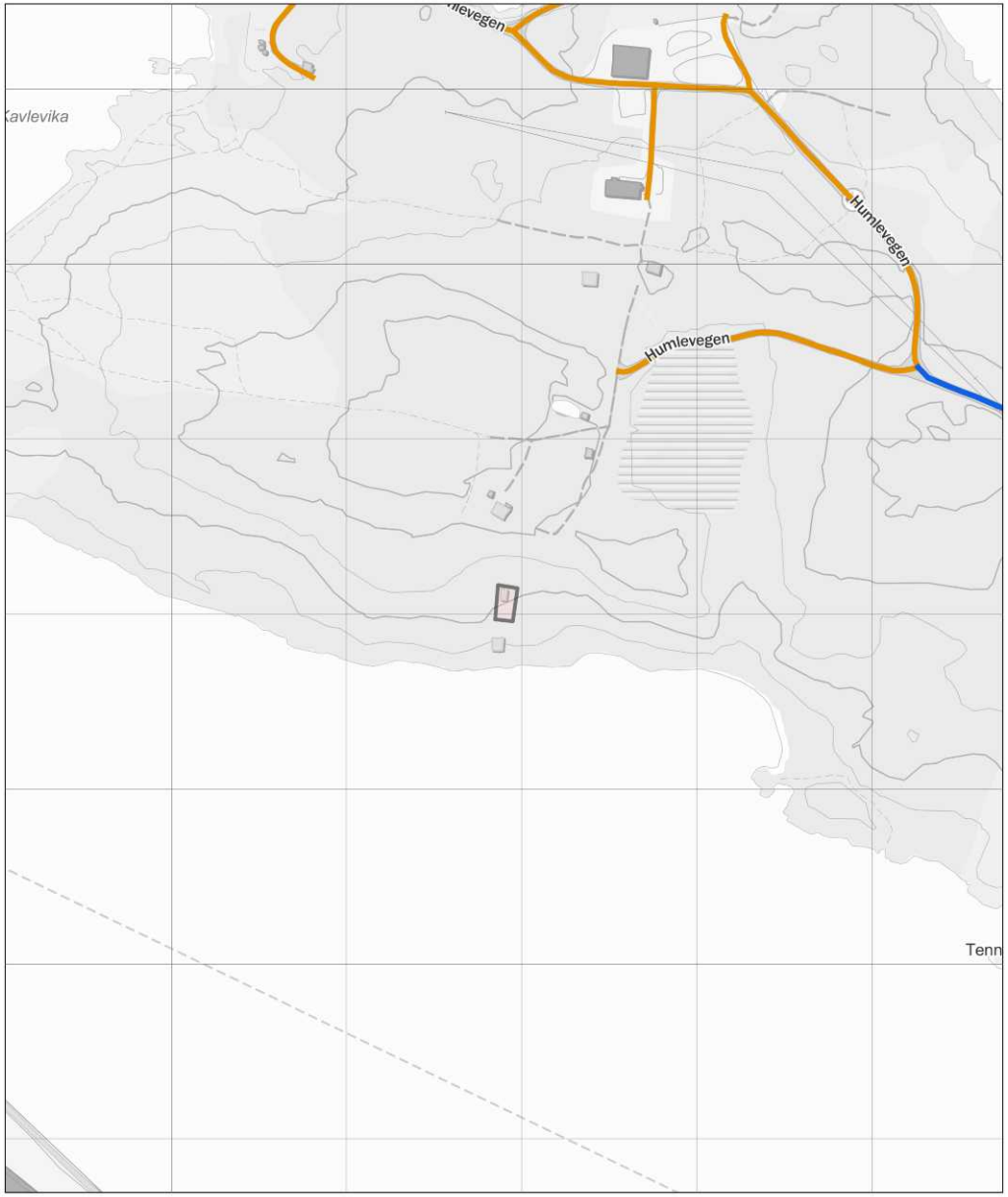
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Ålesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 52/60/0/0
Adresse: Humlevegen 175, 6020 ÅLESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/01/2026



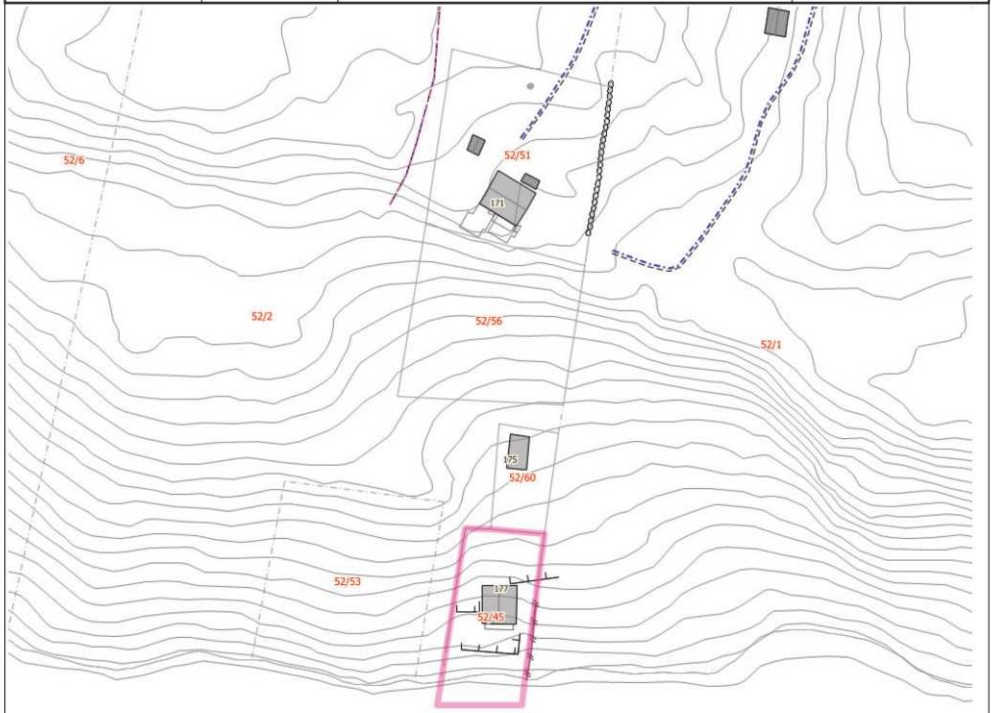
- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Tunnel, Europaveg
- Tunnel, riksveg
- Tunnel, fylkesveg
- Tunnel, kommunal veg
- Tunnel, privat veg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Skogsbilveg
- Annet

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Humlevegen 177 6020 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Eiendomsteig	Traktorveg midtlinje	Sti
Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Mønelinje	Takkant
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Sti	Sti	Traktorveg
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Høydekurve 1m Ålesund	Kystkontur
Udefinerte bygg	Fritidsbolig	Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk

AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør

Vannledning · Datakabel · Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**52**	**45**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

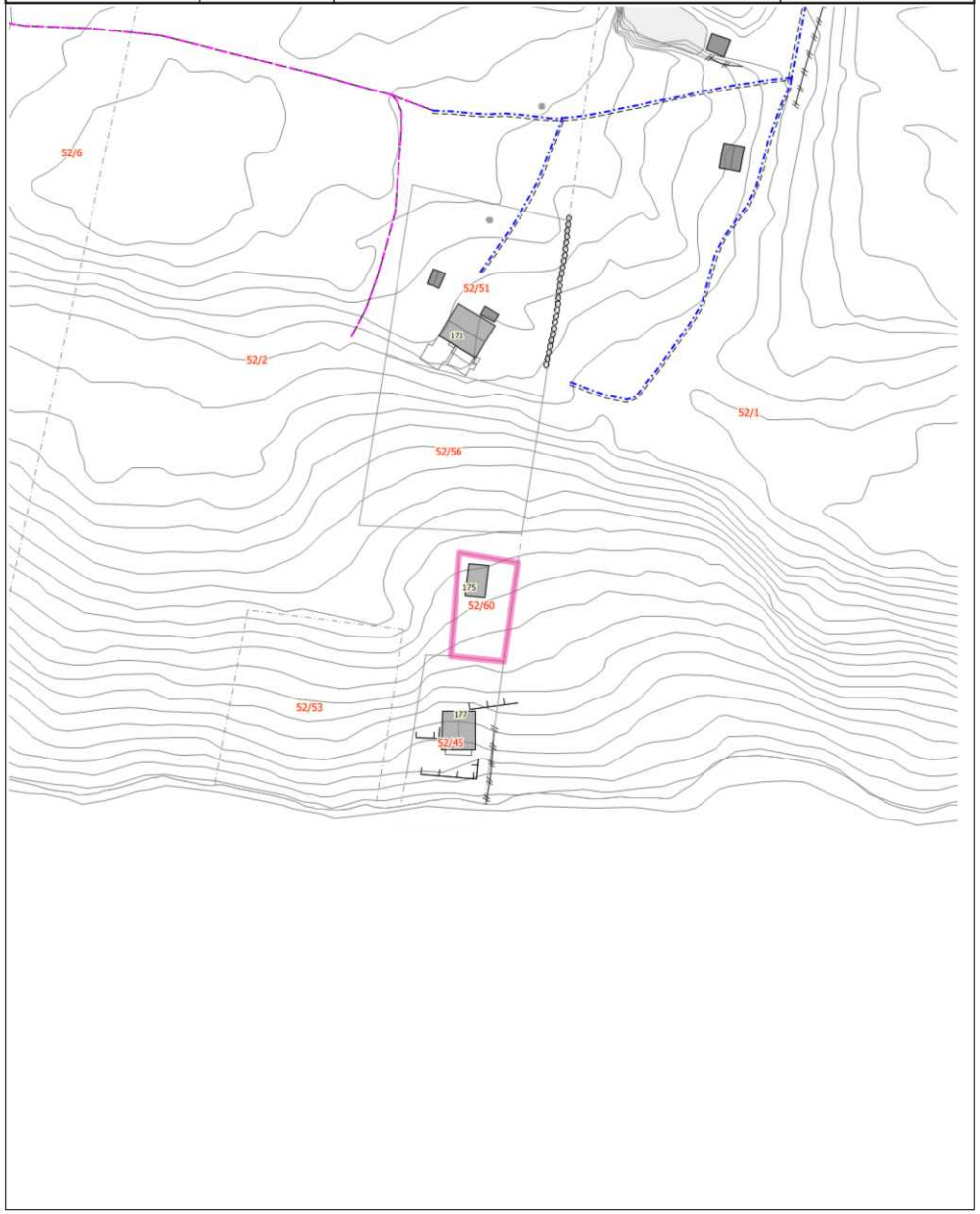
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 60	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Humlevegen 175 6020 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Eiendomsteig	Traktorveg midtlinje	Sti
Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Mønelinje	Takkant
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Sti	Sti	Traktorveg
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Høydekurve 1m Ålesund	Kystkontur
Innsjøkant	Udefinerte bygg	Fritidsbolig
Innsjø	Havflate	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

MELDING OM VEDTAK

Lisbeth Fagermoe
c/o Åsgard Nedregård
Fremmerholvn 1
6011 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	RMH/06/2676-7/ 52/45	21.11.2006

GNR.52 BNR.45 - SØKNAD OM OPPFØRING AV NY HYTTE TIL ERSTATNING AV EKSISTRENDE - TILTAKSHAVER: LISBETH FAGERMO - ADRESSE: HUMLA

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte den 20.11.06 i sak 971/06.

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Vedlegg

Postadresse: Serviceboks 21, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: www.alesund.kommune.no
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200 Å.K.org.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.52 BNR.45 - SØKNAD OM OPPFØRING AV NY HYTTE TIL ERSTATNING AV EKSISTERENDE - TILTAKSHAVER: LISBETH FAGERMO - ADRESSE: HUMLA

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	2006002676
Randi Mordal Hessen	JournalID:	2006042417
Tlf: 70 16 26 25	Arkiv:	GBR-52/45
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	20.11.2006	**971/06**

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0801
Adresse:	Gnr. 52 Bnr. 45 Humla
Søknad av:	07.07.06
Tiltakets art:	Riving av eksisterende hytte og gjenoppbygging av ny hytte
Tiltakshaver:	Lisbeth Fagermo
Ansvarlig søker:	Lisbeth Fagermo

For området gjelder arealdelen av kommuneplan for Tørla - Humla behandlet av bystyret 06.02.03. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til LNF.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg. Tillatelse til avkjørsel er ikke gitt. Eiendommen har kun gang atkomst gjennom en sti. Offentlig vann- og avløpsledning vil ikke kunne tilknyttes.

Vurderinger

Omfang:
Søknaden gjelder riving av eksisterende hytte og oppføring av ny på ovennevnte eiendom. Den nye hytten vil få et bruksareal på 26,4m^2.

23 Nov,2006 12:34

Planmessige forhold/ Dispensasjoner:
Området er ikke regulert og det er arealdel av kommuneplanen som er gjeldende for eiendommen. Bygging innenfor LNF området og innenfor 100-metersbeltet til sjøen utløser dispensasjon.

Søknaden er forelagt Møre og Romsdal fylke som i brev datert 27.10.06 skriver:
Estetisk vil tiltaket trulig ha positiv effekt og tiltaket vil elles ikke medføre vesentlig endring i den bruken området har hatt. Vi vil således ikke påklage et positivt vedtak.
Vi vil likevel be om at kommunen stiller vilkår i dispensasjon som avgrenser størrelsen og sikrer at terrenget ned mot sjøen ikke blir opparbeid med terrasse, utegrill eller liknede.

Myndigheten har vært på befaring i området, og konstatert at eksisterende hytte alt er revet, og i den anledning bedt tiltakshaver gi en redegjørelse på hvorfor dette arbeidet er utført før søknaden er behandlet.
I ettersendt dispensasjonssøknad, er også ovennevnte riving dokumentert både skriftlig og gjennom bilder. Myndigheten har ingen merknader til at tiltakshaver, av sikkerhetsmessige grunner, så seg nødt til å starte rivingen før søknaden var behandlet av kommunen.

Det er søkt dispensasjon for oppføring av ny hytte på ovennevnte eiendom. Begrunnelsen for å oppføre ny hytte, er med bakgrunn i at den gamle var i en slik tilstand at den ikke kunne beboes og var til fare for mennesker som ferdes i området.
I arealplanen tillates det ikke nybygg i LNF området, men her har stått en hytte tidligere, og en ny hytte vil ikke endre bruken av området. Videre søkes det om å få legge hytten 1 m lenger mot nord fra sjøkanten i forhold til tidligere hytte. Bruksareal på ny hytte vil være 3m^2 mindre enn den gamle.

Terrenget sør for den tidligere hytten er planert ned mot sjøsiden, fylkesmannen ber kommunen stille vilkår på at slike terrenginngrep ikke må tillates. Vi vil ikke kreve eksisterende oppbygging revet, men setter som vilkår for å kunne gi dispensasjon, at det ikke gjøres ytterligere inngrep i terrenget mellom hytten og sjøkanten, som privatiserer strandlinjen.

Estetikk:
Myndigheten har ingen merknader til hyttens utforming.

Naboprotester:
Naboer er varslet, og det er ikke innkommet noen merknader.

Ansvarsforhold:
Vi anser tiltaket å ikke være av en slik vankelighets grad at vi ikke kan tillate tiltakshaver til selv å stå ansvarlig.

Konklusjon
Med bakgrunn i ovenstående vurderinger kan vi fatte følgende

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 07.07.06 godkjennes. Det gis dispensasjon fra kommuneplanen og pbl§ 17-2. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

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

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

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ålesund kommune

Lisbeth Fagermo
Valaskjoldgata 17
1725 Sarpsborg

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/14567, 25/117031	L42 52/45	02.10.2025

Gbnr. 52/45 - Humlevegen 177 - Riving av hytte og oppføring av ny

Vi viser til ny fritidsbolig på gnr. 52 bnr. 45. Da vi ønsker nærmere opplysninger om bygget, henvender vi oss til eier, jf. matrikkellova § 27.

Matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser), er en nasjonal felleskomponent som spiller en viktig rolle i digitaliseringen av samfunnet. Det er derfor satt i gang et nasjonalt kvalitetshevingsprosjekt av matrikkelen. I forbindelse med dette, sender Statens kartverk ut arbeidslister til kommunene. Dette er lister over eiendommer med mulige feil. Vi har blant annet mottatt liste over bygninger som er registrert med igangsettingstillatelse gitt før 2021, men som mangler registrering av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i matrikkelen.
For disse eiendommene har vi sett nærmere på om bygningene vises i kartet, dvs. framstår som ferdig oppført, og sjekket i våre arkiver om det har blitt utstedt attester som ikke har blitt registrert i matrikkelen.

Ovennevnte bygg fikk igangsettingstillatelse 20.11.2006. Det kan se ut til at bygget er ferdig, men i våre arkiver finner vi ikke at det er gitt brukstillatelse. Vi ønsker derfor en tilbakemelding om dette.

Frist for tilbakemelding
For å få på plass eventuelt manglende registreringer, ber vi om tilbakemelding på ovennevnte innen **23.10.2025**. Dette sendes til Ålesund kommune v/avdeling Geodata, enten på e-post eller pr. brev.

Dersom bygget er ferdig
Dersom bygget et ferdig, må det sendes inn nødvendige dokumenter til kommunens bygningsavdeling, slik at brukstillatelse kan utstedes.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 907 97 148

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Vi gjør oppmerksom på at det er innført et gebyr for utstedelse av brukstillatelser, og for ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt, jf. betalingsregulativ for Ålesund kommune. Betalingsregulativ for 2025: Gebyrliste

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ålesund kommune

Kommunens saksnr.

Melding om tiltak
etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel: - 8 AUG. 2006

Arkivsak ID: 06/2676-1
Journalpost ID: 06/29271
Arkivnr.: 52/45

Til kommune: Ålesund

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
52	45				

Adresse: Humla — Postnr.: 6020 — Poststed: ÅLESUND

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- X Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: Oppføring av ny hytte på eiendomen til erstatning for eksisterende hytte som er til nedfals.

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr. E – 1

Arealdisponering

Planstatus

X Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv — Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan
- ☐ Prosent bebygd areal (% BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt: X Ja ☐ Nei — Tomteareal

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	27,4 m²	27,4 m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	38,5 m²	38,5 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4,0	–	–

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr: I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☒ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv: Som eksisterende hytte

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☐ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	1 –	☐
Situasjonsplan	D	1 –	☐
Fasadetegninger og kart	E	1 –	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Lisbeth Fagermo		99369740	

Adresse: Skåka Liholt — Postnr.: 1765 — Poststed: Halden

E-postadresse:

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 7/7-06 — Underskrift: Lisbeth Fagermo

Gjentas med blokkbokstaver: Lisbeth Fagermo

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Ålesund kommune

Lisbeth Fagermo
Valaskjoldgata 17
1725 Sarpsborg

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/14567, 25/117031	L42 52/45	02.10.2025

Gbnr. 52/45 - Humlevegen 177 - Riving av hytte og oppføring av ny

Vi viser til ny fritidsbolig på gnr. 52 bnr. 45. Da vi ønsker nærmere opplysninger om bygget, henvender vi oss til eier, jf. matrikkellova § 27.

Matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser), er en nasjonal felleskomponent som spiller en viktig rolle i digitaliseringen av samfunnet. Det er derfor satt i gang et nasjonalt kvalitetshevingsprosjekt av matrikkelen. I forbindelse med dette, sender Statens kartverk ut arbeidslister til kommunene. Dette er lister over eiendommer med mulige feil. Vi har blant annet mottatt liste over bygninger som er registrert med igangsettingstillatelse gitt før 2021, men som mangler registrering av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i matrikkelen.
For disse eiendommene har vi sett nærmere på om bygningene vises i kartet, dvs. framstår som ferdig oppført, og sjekket i våre arkiver om det har blitt utstedt attester som ikke har blitt registrert i matrikkelen.

Ovennevnte bygg fikk igangsettingstillatelse 20.11.2006. Det kan se ut til at bygget er ferdig, men i våre arkiver finner vi ikke at det er gitt brukstillatelse. Vi ønsker derfor en tilbakemelding om dette.

Frist for tilbakemelding
For å få på plass eventuelt manglende registreringer, ber vi om tilbakemelding på ovennevnte innen **23.10.2025**. Dette sendes til Ålesund kommune v/avdeling Geodata, enten på e-post eller pr. brev.

Dersom bygget er ferdig
Dersom bygget et ferdig, må det sendes inn nødvendige dokumenter til kommunens bygningsavdeling, slik at brukstillatelse kan utstedes.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

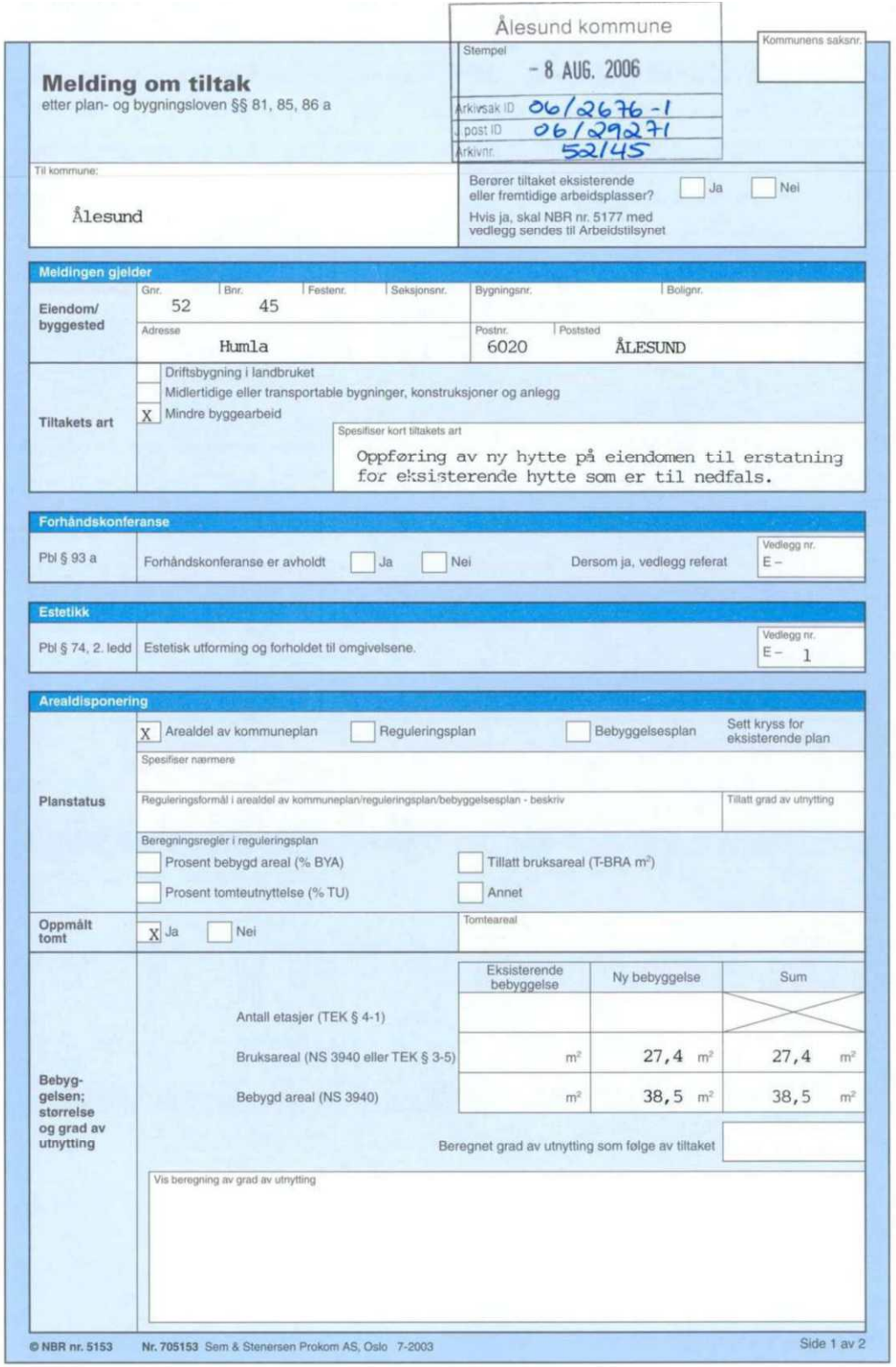
Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 907 97 148

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Vi gjør oppmerksom på at det er innført et gebyr for utstedelse av brukstillatelser, og for ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt, jf. betalingsregulativ for Ålesund kommune. Betalingsregulativ for 2025: Gebyrliste

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Ålesund kommune

Stempel: - 8 AUG. 2006

Kommunens saksnr.

Melding om tiltak
etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Arkivsak ID 06/2676-1
Journalpost ID 06/29271
Arkivnr. 52/145

Til kommune: Ålesund

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 52 | Bnr. 45 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Humla | Postnr. 6020 | Poststed ÅLESUND

Tiltakets art:
☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: Oppføring av ny hytte på eiendomen til erstatning for eksisterende hytte som er til nedfals.

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr. E – 1

Arealdisponering

Planstatus:
☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan
Spesifiser nærmere
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting
Beregningsregler i reguleringsplan
☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt: ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting:

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	27,4 m²	27,4 m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	38,5 m²	38,5 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 — Side 1 av 2

2

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4,0	–	–

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr: I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☒ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv: Som eksisterende hytte

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei
- Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	
Senterpunkt for tiltaket			X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	1 –	☐
Situasjonsplan	D	1 –	☐
Fasadetegninger og kart	E	1 –	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Lisbeth Fagermo		99369740	

Adresse: Skåka Liholt — Postnr.: 1765 — Poststed: Halden

E-postadresse:

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 7/7-06 — Underskrift: Lisbeth Fagermo

Gjentas med blokkbokstaver: Lisbeth Fagermo

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Tilstandsrapport

Fritidsbolig 177
Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 52,52, bnr. 45,60, snr. 0,0

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1726 **Referansenummer:** CU1551

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø

halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst mintakst.com

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten hensyntar og beskriver begge hyttene med tomtene.

Hytten på 175 er en liten hytte på ca 13 m2 med gammel, ukjent alder. Denne hytten fremstår som et renoveringsobjekt i sin helhet med behov for utskiftninger og fornyinger. Det er registrert råteskader i vegger, tak og gulv. Det er registrert svank i taket og det er hellinger i yttervegger. Hytten er i så dårlig forfatning at den ikke anses egnet til bruk.
Det er ikke strøm, vann eller avløp i hytten. Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler for utfyllende informasjon.

Hytte 177 er bygget i 2007 i 3" maskinlaftet konstruksjon på delvis betong og Leca, og med Leca pilarer. Hytta fremstår med en rekke ufagmessige løsninger. Spesielt vil en trekke frem at det er gliper mellom veggelementer og takelementer, det er åpent ut her. Det er ikke montert takforbeslag eller takrenner. Det er råtskade på dekket på veranda med hull i dekket. Veranda er underdimensjonert. Det er lagret en del bygningsrester og avfall under hytta.
Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler for utfyllende informasjon.

Det er ikke utstedet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytten. Det vises til brev i meglerpakken fra Ålesund kommune datert 02.10.2025, hvor avklaring på dette etterspørres.
Det må sendes inn søknad om bruksløyve/ ferdigattest.

Fritidsbolig 175 - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Papptekking med eldre og ukjent alder.
Det er registrert renner av plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med ukjent utførelse.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Hytten har en enkel tredør i malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag på pilarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytta har naturlig ventilasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke etablert drenering rundt bygget. Takvinduer til terreng.
Hytta står på peler.
Hytta er oppført på pæler.
Det er ikke mulig å foreta kontroll av pæler i bakkant.
Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Fritidsbolig 177 - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke montert takrenner eller takfortbeslag på hytten
Yttervegger i trekonstruksjon og i 3" maskinlaft. Konstruksjonen er uten isolasjon.
Yttertaket er oppført i trekonstruksjon med tretaktro på langsgående trebjelker. Takkonstruksjonene er en element konstruksjon.
Konstruksjonen er uten isolasjon.
Enkle vinduer fra byggeår med tynne isolerglass og utvendige avtagbare sprosser.
Ytterdør som malt tredør med glassfelt.
Det er balkongdør som tofløyet tredør med glassfelt.
Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.
Det er bygget en treplatting ved inngangen til hytten. Denne er oppført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med overflater av laminat.
Veggene har tømmer og trepanel. Innvendige tak har himlinger med taktro og trepanel.
Etasjeskille av uisolert trebjelkelag.
Det er montert en trappestige av tre til hemsen.
Trappestigen kan ikke sammenlignes innvendige trapper.
Innvendig dører som tredører med glassfelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytten har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer..

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Synlig vorteplast på mur, og synlig perforert plastrør som drensslange på hyttens bakside. Dette som en ment løsning for å håndtere overvann.
Bygningen har delvis grunnmur i lettklinkerblokker og plasstøpt betong i bakkant, samt pilarer av lettklinkerblokk. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	27 m²
Totalpris	500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig 177

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

Det er ikke utstedet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytten. Det vises til brev i meglerpakken fra Ålesund kommune datert 02.10.2025 hvor avklaring på dette etterspørs.
Det må sendes inn søknad om bruksløyve/ ferdigattest.

Fritidsbolig 175

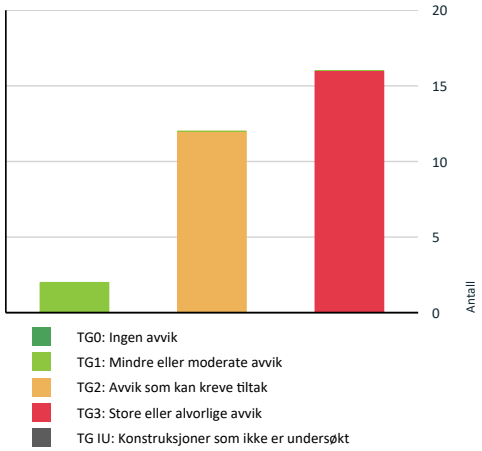
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

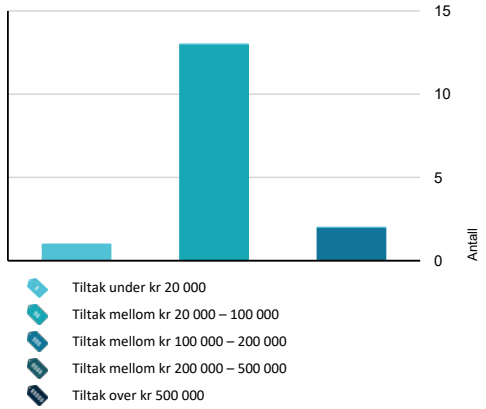
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig 177

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Fritidsbolig 175

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Kjøkkeninnredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Brønn** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG 177



Byggeår
2007

Kommentar
Tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Hytten fremstår med enkel standard. Ikke innlagt vann/avløp/strøm. Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke forsvarlig å foreta befaring av tekker som dette fra selve taket.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er registrert en del mosedannelser på taket.
Det er registrert rust på enkelte skruer og langs kantene av metallplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres rens av taket for å fjerne mose, samt kontroll og eventuell utskifting av rustne skruer og beslag.
Dette bør gjøres for å forhindre videre forringelse av taktekkingen, som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner eller takfortbeslag på hytten

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner/nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres takrenner og nedløpsrør for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.

Manglende takrenner og nedløpsrør kan føre til at vann ledes direkte ned ved grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon og i 3" maskinlaft. Konstruksjonen er uten isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Tilstandsrapport

Det er større sprekkdannelser i fronten på hytta, med åpne gliper mellom veggelement og tak. Dette medfører at det er åpent inn til det fri.
Det er registrert værslitte overflater, spesielt på vegg mot syd og vest.
Det er ikke montert i overgang mellom yttervegg og grunnmur/ fundamenter.

Videre er det registrert fuktmerker på det innvendige tømmeret. Under befaringen var det oppholdsvær og tørt, og det hadde ikke vært nedbør i en lengre periode.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og åpne gliper mellom veggelement og tak må utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere fuktskader på konstruksjonen.

Fuktmerker på innvendig tømmer indikerer at det allerede har vært vanninntrengning, og det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å sikre konstruksjonen mot fremtidige skader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er oppført i trekonstruksjon med tretaktro på langsgående trebjelker. Takkonstruksjonene er en elementkonstruksjon.
Konstruksjonen er uten isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er større sprekkdannelser i fronten på hytta, med åpne gliper mellom veggelement og tak. Dette medfører at det er åpent inn til det fri.
Takfoten er utsatt, da det ikke er montert skvettbeslag eller takrenner her.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkdannelser og åpne gliper mellom veggelement og tak bør utbedres for å hindre inntrenging av vann, snø, skadedyr og kald luft, noe som kan føre til fuktskader og redusert energieffektivitet. Dette henger sammen med punktet yttervegger.

Det bør også monteres skvettbeslag eller takrenner ved takfoten for å beskytte konstruksjonen mot vannpåvirkning og forlenge levetiden på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Enkle vinduer fra byggeår med tynne isolerglass og utvendige avtagbare sprosser.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Vinduer på langsidene mot øst og vest kan ikke åpnes helt opp, da de stopper mot takutstikket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade på karm og beslag.

Begrenset åpning av vinduer mot øst og vest på grunn av takutstikk bør vurderes nærmere, da dette kan redusere muligheten for effektiv lufting og rømningsvei, noe som kan ha konsekvenser for inneklima og sikkerhet.



TG 2 Dører

Ytterdør som malt tredør med glassfelt.
Det er balkongdør som tofløyet tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert skade på laminatet rett på innsiden av balkongdøren, noe som tyder på utettheter i underkant av balkongdøren.
Det er fuktmerker i nedkant på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker og utettheter i dørkarm og dørblad, samt utbedres skade på laminatet ved balkongdøren.

Tiltak bør iverksettes for å hindre kald trekk og videre fuktskader, da dette kan føre til økt varmetap, redusert bokomfort og ytterligere skader på bygningsdeler.







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er registrert underdimensjonert drager.
Det er skjevheter i støttene under verandaen, og støttene er ikke tilfredsstillende festet.
Det er råteskade i dekket, med hull i terrassebordene.
Verandaen oppleves som «myk» ved befaring, noe som skyldes underdimensjonering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må gjennomføres forsterkning av drager og utbedring av understøttelse, samt utskifting av råteskadede terrassebord.

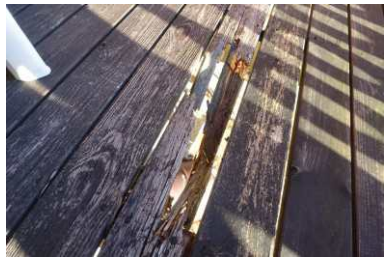
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Utvendige trapper

Det er bygget en treplatting ved inngangen til hytten. Denne er oppført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede deler av konstruksjonen mø skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv med overflater av laminat.
Veggene har tømmer og trepanel. Innvendige tak har himlinger med taktro og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert merker etter fukt på innvendig overflate av tømmerpaneler.
Det er registrert skade på innvendig laminatgulv med bulinger i skjøtene.

Forholdene er omtalt under yttervegger og ved balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede laminatgulv og tiltak for å hindre fuktinntrekk i tømmerpaneler med fuktmerker.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til videre forringelse av overflater, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av uisolert trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen med selvnivellerende planlaser.

Målingene viser hellinger gjennom stuen på ca. 15 mm og ca. 12 mm over en lengde på 2 meter, samt gjennom kjøkken/stuedelen på ca. 18 mm. Det er også målt ca. 15 mm over en lengde på 2 meter.

Ved kontroll fra undersiden av bjelkelaget er det registrert fuktmerker/inntrekk på en bjelke.

Det er observert at det stedvis er montert plast på undersiden av gulvet. Det skal ikke benyttes plast på kald side av en konstruksjon. Plasten bør fjernes og erstattes med en diffusjonsåpen vindsperre.
Det er lagret mye bygningsrester og en del avfall under hytta. Dette må fjernes.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom det skal legges nye gulv eller ved større oppgraderinger, for å oppnå bedre planhet og komfort.

Fuktmerker på bjelkelaget bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade og forhindre videre skadeutvikling.

Plast montert på kald side av konstruksjonen bør fjernes og erstattes med en diffusjonsåpen vindsperre for å unngå opphopning av fukt og risiko for råteskader.





Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Det er montert en trappestige av tre til hemsen.
Trappestigen kan ikke sammenlignes med innvendige trapper.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører som tredører med glassfelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er kun naturlig ventilasjon i hytta.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning i hytta for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø. Dette kan løses med å montere veggventiler.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Synlig vorteplast på mur, og synlig perforert plastrør som drensslange på hyttens bakside. Dette som en ment løsning for å håndtere overvann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet en enkel løsning for drenering av overvann. Det anbefales at drensslangen forlenges, og at vorteplasten avsluttes på en fagmessig måte for å sikre bedre funksjon og varighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Drensslangen bør forlenges, og vorteplasten bør avsluttes på en fagmessig måte for å sikre tilfredsstillende drenering og redusere risiko for fuktskader på konstruksjonen. Mangelfull utførelse kan føre til redusert levetid og økt fare for vanninntrenging i arealet under hytten.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har delvis grunnmur i lettklinkerblokker og plasstøpt betong i bakkant, samt pilarer av lettklinkerblokk. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kantbjelken på ringmuren mangler beslag mellom kantbjelke og mur. Murene av lettklinkerblokker er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det bør monteres beslag mellom kantbjelke og mur for å hindre fuktinntrengning og råteskader på trekonstruksjonen.

Murene av lettklinkerblokker bør overflatebehandles for å redusere risikoen for fuktopptrekk og frostskader, noe som kan forkorte levetiden på konstruksjonen.





TG 3 Terrengforhold

Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være behov for tiltak med drenering og/eller avskjæringer for å hindre overvann i å nå bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

⚠ 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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hyttene er beliggende i område med uavklart radon forekomst.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG 175



Byggeår
1960

Kommentar
Usikkert byggeår.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Hytte i svært enkel standard og med slitasje innvendig/utvendig. Ingen ventilering. Bygningen krever mye vedlikehold
innvendig/utvendig for å bevares/brukes.Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papptekking med eldre og ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekkingen bør skiftes eller utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for vanninntrenging, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Nedløp og beslag

Det er registrert renner av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er ikke montert takfotbeslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på takkonstruksjonen og ytterveggene. Det anbefales å montere takfotbeslag for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres takfotbeslag for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrengning.

Tiltak for å utbedre deformerte renner og nedløp samt forbedre bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader på takkonstruksjonen og ytterveggene.

Tiltakene må vurderes i sammenheng med eventuell fornying av taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert skjevheter i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør foretas utbedring av råteskadet kledning og vurderes tiltak for å etablere lufting i veggkonstruksjonen for å hindre videre fuktskader.

Skjevheter i veggene bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring, da dette kan indikere underliggende konstruksjonsskader eller setningsproblemer. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skadeutvikling og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Omfattende skjevheter bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for følgeskader på bygningen.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader, råte og mugg i konstruksjonen, mens skjevheter kan føre til svekket bæreevne og ytterligere bygningsmessige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader og sprekker i treverket bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Hytten har en enkel tredør i malt utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er for overflater registrert en del bruksslitasje og mindre skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag på pilarer.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontrollmåling av gulv i hytten med planlaser, målt hellinger på ca 40 mm gjennom gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av gulvet for å rette opp høydeforskjellene, slik at krav til toleranser overholdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Kjøkkeninnredning

Det er montert en enkel kjøkkeninnredning med skap/ fronter i paneler. Det er heltre benkeplate.
Innredningen er ikke etter dagens standard og her ikke tilkoblet noen form for hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje er registrert på overflater og skrog.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger, vedlikehold og enkelte fornyinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygget. Takvinduer til terreng. Hytta står på peler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke drenering rundt hytta.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er svært viktig at takvinduer og overvann ledes bort fra hytta.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført på pæler.
Det er ikke mulig å foreta kontroll av pæler i bakkant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden til de skjulte pælene og eventuelt rette opp skjevheter.
Dersom skjevhetene skyldes svikt i fundamenteringen, kan dette medføre ytterligere setningsskader og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 3 Terrengforhold

Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen for å lede overflatevann bort fra hytten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Brønn

Det er en eldre brønn på tomten. Ukjent om vann kan nyttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ikke kjent vannkvalitet og om brønnen gir vann. Ved befaring så vannes skittent ut.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres testing av vannkvalitet og kapasitet for å avklare om brønnen kan benyttes til drikkevann eller andre formål.
Ukjent vannkvalitet og funksjon medfører risiko for helseskadelige forhold og at brønnen ikke kan benyttes som forutsatt.

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

⚠ 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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

27 m²/27 m²

Fritidsbolig 177: Entré, Stue, Soverom, Hems

Andre bygg: Fritidsbolig 175
Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 650 000

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	**500 000**
Konklusjon markedsverdi	**500 000**

Markedsvurdering
Basert på den visuelle befaringen, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.
Det bemerkes at det for undertegnede er få/ ingen direkte sammenlignbare eiendommer omsatt i det åpne marked i nærområdet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sulavegen 746 ,6036 MAUSEIDVÅG 42 m² 1949 2 sov	31-08-2020	950 000	**770 000**		770 000	**18 333**
2	Vassbakkane 20 ,6011 ÅLESUND 34 m² 1933 2 sov	21-01-2026	690 000	**550 000**		550 000	**16 176**
3	Sulavegen 743 ,6036 MAUSEIDVÅG 28 m² 1960 0 sov	17-08-2019	350 000	**325 000**		325 000	**11 607**

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.

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig 177			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	360 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig 177	Kr.		**340 000**
Fritidsbolig 175			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig 175	Kr.		**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**420 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

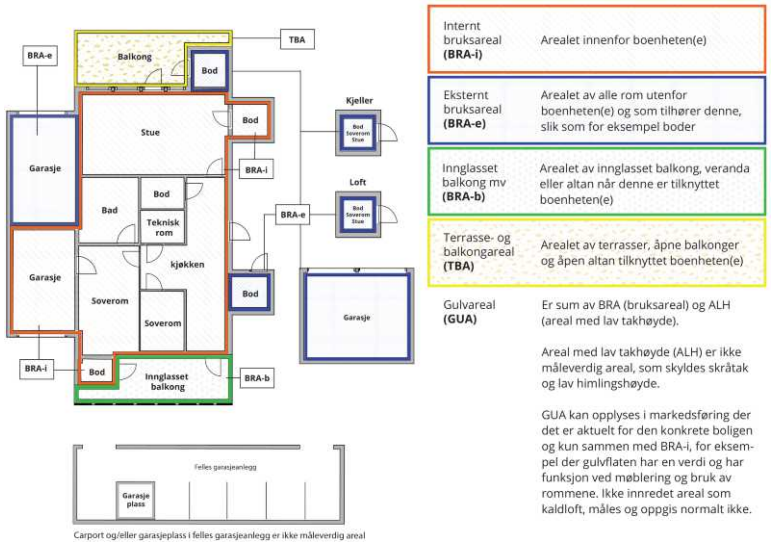
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Fritidsbolig 177

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	27			27	9		27
Hems						7	7
SUM	**27**				**9**	**7**	**34**
SUM BRA	**27**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/ kjøkken, stue, soverom		
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke utstedet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytten. Det vises til brev i meglerpakken fra Ålesund kommune datert 02.10.2025 hvor avklaring på dette etterspørs.
Det må sendes inn søknad om bruksløyve/ ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Fritidsbolig 175

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	13			13	
SUM	**13**				
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Enter/ kjøkken/ stue/ alkove		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig 177	27	0
Fritidsbolig 175	0	0

Humlevegen 175/177 , 6020 ÅLESUND
Gnr 52 - Bnr 45
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	52	45		0	504.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Humlevegen 177

Hjemmelshaver
Fagermo Lisbeth

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	52	60		0	207.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Humlevegen 175

Hjemmelshaver
Fagermo Lisbeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyttene er beliggende på sydsiden av Humla (mot Humlasundet). Adkomst gjennom skog fra enden av veien (ca. 200 meter).
Hytten lengst syd er beliggende i strandlinjen.

Adkomstvei

Sti gjennom skog. Tinglyst rett, se vedlagt kart.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet. Ikke innlagt vann i hyttene.

Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet eller opplagt avløp.

Regulering

Ikke regulert. Eiendommen

Om tomten

Naturtomt rundt hyttene. Utsikt syd mot Humlasundet og Fiskarstranda. Det er på østsiden av hytten oppført en enkel utedo, i laftet konstruksjon som
hytten. Metallplater på yttertaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.02.2026	Eiendommen er ett dødsbo. Eiendommen selges som et fullmaktssalg, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om eiendommen, herunder også begrenset informasjon i egenerklæringsskjemaet.	Gjennomgått	3	Nei
Fra Infoland	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 budgiving

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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før 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 budgivere 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260015 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Humlevegen 175/177, 6020 Ålesund.
Gnr. 52, Bnr. 45 og Gnr. 52, Bnr. 60, Ålesund kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 16260015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2026

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

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

eiendomsmegler1.no