

Velkommen til

Storfarvegen 330, 6057 Ellingsøy

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storfarvegen 330
6057 Ellingsøy

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-

BRA/BRA-i	118 / 113 m²
Soverom	3
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2004

Energimerke C

EiendomsMegler 1 v/ Miriam Sivertsen har gleden av å presentere Storfarvegen 330! En innbydende og velholdt tomannsbolig, oppført i 2004. Her får du en gjennomført og oppgradert bolig med god planløsning, solrike uteplasser og fantastisk utsikt over Ellingsøyfjorden, Ålesund og Sunnmørsalpene.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Kjøkken fra HTH med rikelig skap- og benkeplass
- Tre romslige soverom
- Separat vaskerom i hovedetasjen
- Vedovn og varmepumpe
- Stor, solrik og skjermet terrasse på ca. 83 m²
- Garderobeløsninger på vaskerom og i hall
- Rolig og barnevennlig beliggenhet

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storfarvegen 330, 6057 Ellingsøy.

Registerbetegnelse
Gnr. 158, Bnr. 64, Snr. 1 i Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 811 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 92 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 93 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 10 035,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon og slamtømming. Faktureres over 4 terminer.
Oppgitte avgifter er en prognose for 2025 og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt pr. år 2025: kr 4 648,-

Faste løpende kostnader
I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt må det påregnes utgifter til tv/internett, strømforbruk og forsikring.
Vannavgift Ellingsøy Vassverk pr. år 2025: kr 3 139.5,-

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 113 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 118 m²
TBA: 83 m²
GUA: 122 m²
ALH: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Tomannsbolig:
1. etasje:
BRA - i: 65 m²
BRA - e: 5 m²
TBA: 83 m²
GUA: 70 m²

Loft:
BRA - i: 48 m²
ALH: 4 m²
GUA: 52 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
3.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig.

Parkering
Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass.

Det er satt opp ladepunkt for elbil/ladbar hybrid i tilknytning til parkeringsplassen.

Sameiebrøk
71 / 142

Sameiets eiendom
Gnr. 158, Bnr. 64, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 1 008 m². Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, terrasse, plenarealer og diverse beplanting med hekker, prydbusker og blomsterbed. Felles tomt for begge seksjoner.

Byggeår
2004 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen strekker seg over to etasjer:
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og hall. Utvendig bod.
Loft: Tre soverom, bad, gang og bod.

Standard
Innvendige overflater:
- Parkett og laminat på gulv.
- Malte tapetserte vegger.
- Takessplater og panel i tak.

Bad 1. etasje:
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med tett sokkel og skyvedør, toalett, servant med underskap. Det er flis på vegger, takessplater i himling.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger. Benk med utslagsvask, vv-bereder, fordelerskap for vann, opplegg for vaskemaskin, brannslange, stoppekran, ventilasjon i himling. Det er utgang til gårdsplass.

Bad på loft:
Bad med fliser og varmekabler i gulv, panel og flis på vegger. Flislagt
dusjhjørne med tett sokkel og skyvedør, badekar med massasjedyser, toalett, servant med underskap.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra HTH i bjørkefinér. Den er utstyrt med ventilatorhette over integrert komfyr og integrert oppvaskmaskin med stålfront. Benkeplaten er i laminat med nedfelt 1 1/2 oppvaskkum.
Det er montert fliser bak komfyrsonen og plater mellom benk og overskap. Under overskapene er det installert LED-belysning.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Det er avløpsrør av plast.
- Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad i 1. etasje og loftsetasje og vaskerom. Naturlig ventilasjon forøvrig med spalteventiler i vinduer.
- Det er montert utvendig vannutkast.
- Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen i 2019.
- 200 liter vv-bereder i vaskerom.
- Det er installert sentralstøvsuger i boligen.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Brannslange, brannslukkingsapparat. Røykvarsler.
- Det er montert brannvarslingsanlegg tilknyttet alarmsentral i boligen. - Det er montert brannstige på yttervegg mot vest.

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
Eiendommen ligger i Storfarvegen på Bjørge på Ellingsøya og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger og mindre småbruk i nærområdet. Næringsvirksomhet med fiskeindustri ved sjøen mot sør.

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
Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjonen består av A-takstoler med undertak av su-takplater, synlig fra raftekott. Inspeksjonsluken i himlingen i gang i loftsetasjen er spikret igjen.

Vinduer er av treverk med 2-lags energiglass. Ytterdør er av formpresset trefiner med glassfelt. Verandadør er av treverk med 2-lags energiglass, og ytterdøren i vaskerom er av samme type som verandadøren.

Markterrasse er plassert mot sør og vest, med et areal på ca. 83 m². Den har terrassebord på gulvet og levegger av treverk med liggende bordkledning. Det er i tillegg støpt og flislagt platting foran inngangsdøren.

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.

Iht selger medfølger alle hvitevarene minus vaskemaskinen i salget.

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg/vertikaldelt bolig den 02.11.04.

Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, samt vedovn og luft/luft varmepumpe på stue og elektriske varmekabler på bad.

Energimerking
Gul C. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder kommunedelplan for Ålesund 2016-2028.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommunedelplan ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Iht selger er der kommet nabovarsel pr 13.08.25, gjeldende: Det søkes om fradeling av 2 parseller fra gbnr 158/8 . Parsellene skal benyttes i boligformål. Det søkes om arealoverføring fra gbnr 158/8 l 158/24.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- Støy rød sone veg (over 65 dBA)
- Støy gul sone veg (55-65 dBA)
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Marin strandavsetning
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
- Vernskog
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn
- KvikkleireskredAktsomhet

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig avløp via private stikkanlegg.
Eiendommen er tilknyttet privat vassverk; Ellingsøy Vassverk S/A. Eiendommen er tilknyttet privat felles slamavskiller med 16 boliger i området. Tilhører Bjørge Veglag. Dette dekkes av kommunale avgifter.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Primærverdi kr 830 076,- for 2023.
Sekundærverdi kr 3 320 304,- for 2023.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Hanna Marie Fosse Nes.

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 9922
Dato: 23.07.2003
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71 / 142

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 3151
Dato: 17.03.1999
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 3151
Dato: 17.03.1999
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Iht selger: Ventilasjon styres av bryter over kjøkkenvifte, med tre innstillinger 1-3. Den fungerer ikke på nummer 1, men på 2 og 3.

Kompostdunk og pallekarmar i hage medfølger i salget.
Dagseng med uttrekksfunksjon til dobbelseng på det ene soverom medfølger i salget.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. 6 305,-
Fotograf kr. 5 000,-
Tilstandsrapport kr. 17 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Roger Birkeland i Møretakst AS den 08-10-2025.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på 2 etasjer pluss kryploft, oppført i 2004. Det er terrasse mot sør og vest, utebod og overbygd inngangsparti mot nord. Boligen ble oppgradert i 2019 med nye gulv på stue, kjøkken og gang i 1. etasje, stedvis fornying av overflater. Ny benkeinnredning på vaskerom i 2021.

Takstmann sin kommentar til areal:
Tomannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):
- Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Utvendige trapper
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

TG IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Arthur Rønnestad
Beskrivelse av arbeidet: Fikset funksjon på badekar, slik at det kan fylles og fungere som et enkelt badekar. Forrige eier opplyste om at badekaret fungerte, utenom dysene, men når jeg tok over kom det ikke noe vann.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at de fikset/gjorde istand terrasse ved egeninnsats. De bodde her 2019-2022. (Det er ikke beskrevet hvilket år, så her måtte jeg bare angi et tall)

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. En skade nede i venstre hjørne av vindu på rommet som vender nord i 2.etg. Har ikke observert kondens.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Forrige eier opplyste at der ikke var skadedyr. Jeg fanget mus i de to raftekottene til soverommene på sørsiden første vinteren i

2022. Tilkalte Pelias for skadedyrkontroll, som dekket mulige innganger de fant for mus. Har fanget mus samme sted på vinteren siden. Har ikke plages noe med lukt eller skade på gjenstander på raftekottene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Pelias
Beskrivelse av arbeidet: Satte ut flere musefeller og dekket mulige åpninger som var mulig å komme til ifølge kontrollør.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Ventilasjon styres av bryter over kjøkkenvifte, med tre innstillinger 1-3. Den fungerer ikke på nummer 1, men på 2 og 3. Se notat fra elektriker og i salgsrapport.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Ålesund Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Kontrollert av elektriker, som konstaterte at ventilasjon ikke fungerer på bryterstille 1, men på 2 og 3. Fant ikke noe han kunne fikse elektrisk.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Sector Alarm
Beskrivelse av arbeidet: Installert seriekoblede brannvarsler i stue, vaskerom og gang nede og oppe. Bevegelsessensor begge dører i hovedetasje. Kontrollpanel ved utgangsdør. Mulig å overta abonnement.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Se beskrivelse fra forrige eier under
Beskrivelse av arbeidet: Ikke noe utført i min tid.
Fra forrige eiers egenerklæring:
"Det er installert led downlights spottskinner i 3 plasser i tv-stue og spisestue. Det blir også installert taklampe over spisebord i spisestuen. Det er installert samme downlights spottskinner på kjøkken, 2 stk. Alle downlights i kjøkkeninnredningen er byttet ut til led. Også byttet ut alle downlights i bad-innredningene på bad oppe og nede. Byttet downlights i tak i gang oppe og i tak master bedrom

oppe. Alle stikkontakter og lysbrytere er byttet til nye. Alt ovenfor er utført av erfaren elektriker i familien."
"- Det er installert varmepumpe i boligen 22.08.2019 av Alfa Miljø AS. " "- Installert koblingsboks til strøm til badekar på bad oppe. Utført 15.07.19 av Rongve og Fylling Elektro."

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. 13.08.25 kom det nabovarsel:
"Det søkes om fradeling av 2 parseller fra gbnr 158/8 som vist på vedlagte situasjonsplan (rød og grønn skravur). Parsellene skal benyttes i boligformål. Det søkes om arealoverføring fra gbnr 158/8 l 158/24 (blå skravur)"
Jeg skrev ingen innvendinger, da min bosituasjon videre var usikker grunnet jobb, men nabo i andre del av tomannsboligen her sendte svar på at han ønsket mer info om hva formålene med parsellene innebar.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Ja. Sjelden streif av fiskelukt fra fiskebedrift, men noe jeg og naboene og andre på Ellingsøy har blitt vant til. Få ganger i måneden, avhengig av vind og vær, og kan ikke si at jeg har blitt sjenert av det.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Byggmester Gunnar Nordstrand AS
Beskrivelse av arbeidet:
Forrige eier:
"Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken, og gang, samt laminatlister i samme farge."

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier:
"kjøpte og monterte garderobeskap i gang og benkeplate med vask og
underskap, samt overskap, IKEA, på vaskerom ved egeninnsats."
(Det er ikke beskrevet hvilket år, så her måtte jeg bare angi et tall).

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Forrige eier opplyste at sentralstøvsuger ikke fungerer, så jeg har ikke testet den ut.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Forrige eier skrev i sin erklæring:
"Kontroll sikringsskap 17.11.17 av forrige eier"

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 05.10.25
- Tilstandsrapport datert 08.10.25
- Tinglyst seksjonering datert 23.07.03
- Tinglyst bestemmelse datert 17.03.99
- Deler av kommunal info datert 01.10.25
- Energiattest

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

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

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

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

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













Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Lillys Studio
EST 2009
FAG FOTOGRAF







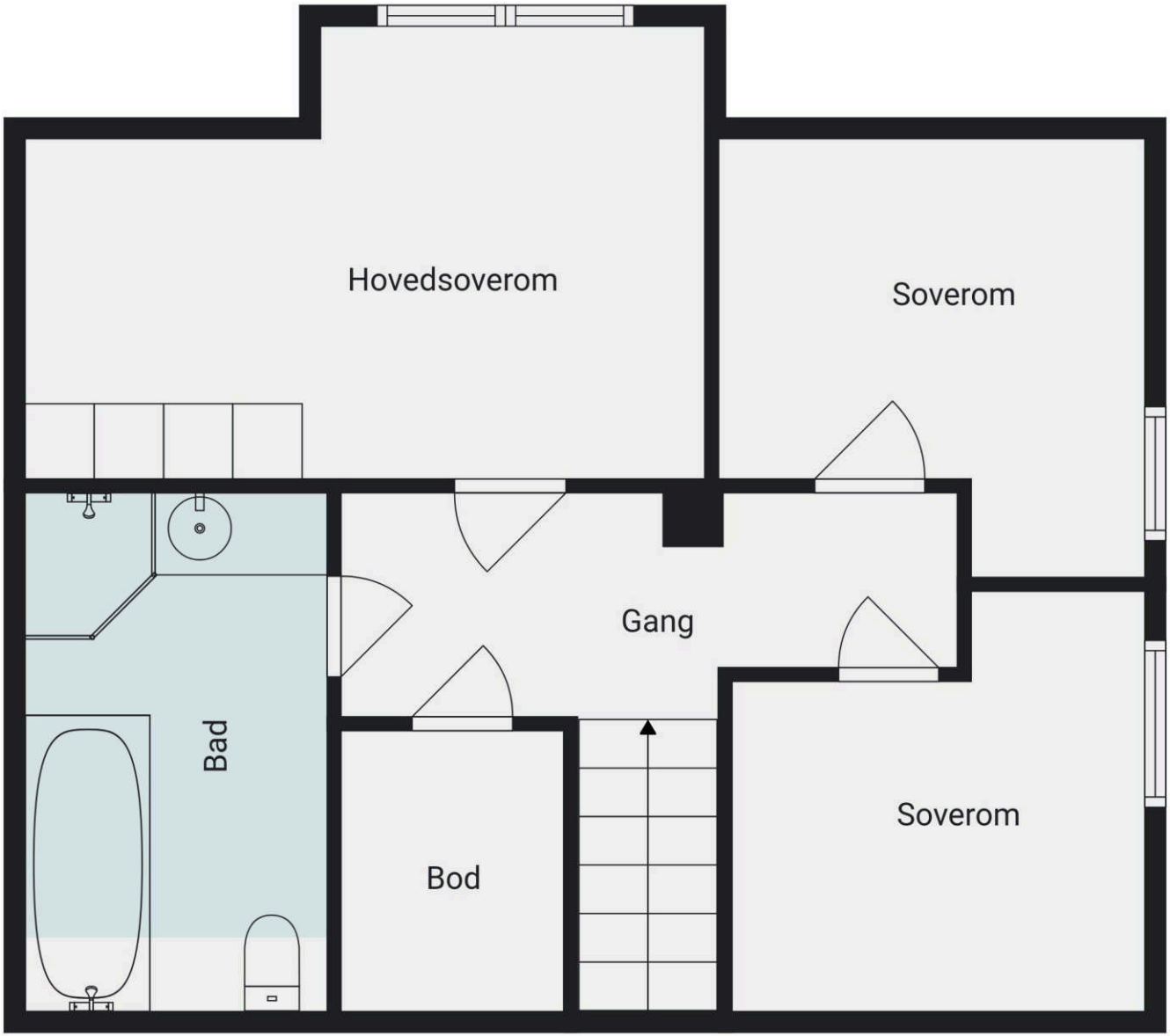



SAMSUNG






SAMSUNG
OSO
HOTWATER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Lillys Studio
FAG FOTOGRAF




Bøhnas beste
Bøhnas beste



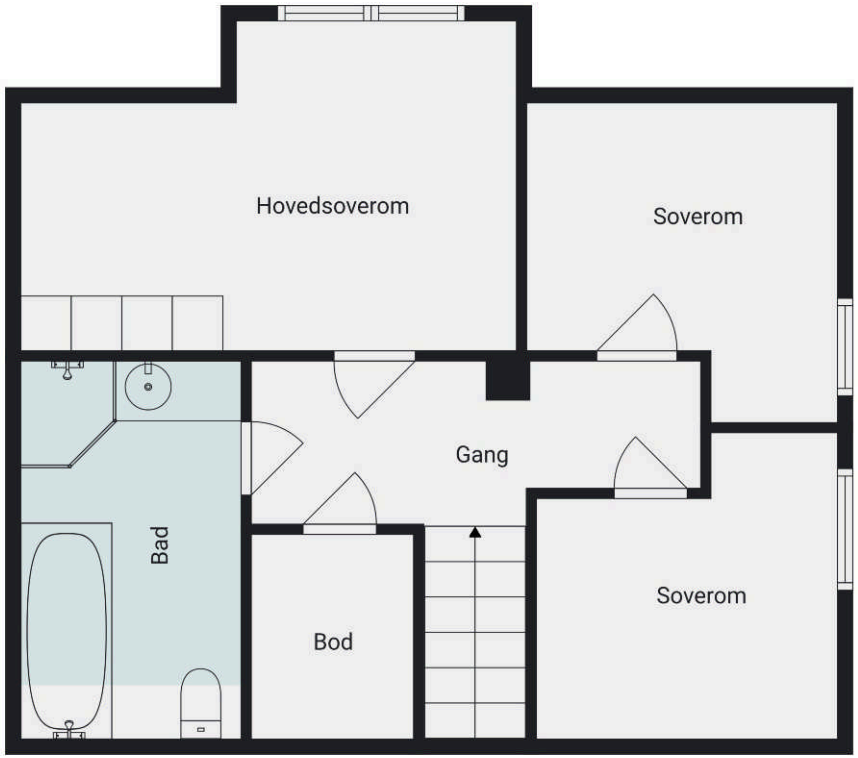







330





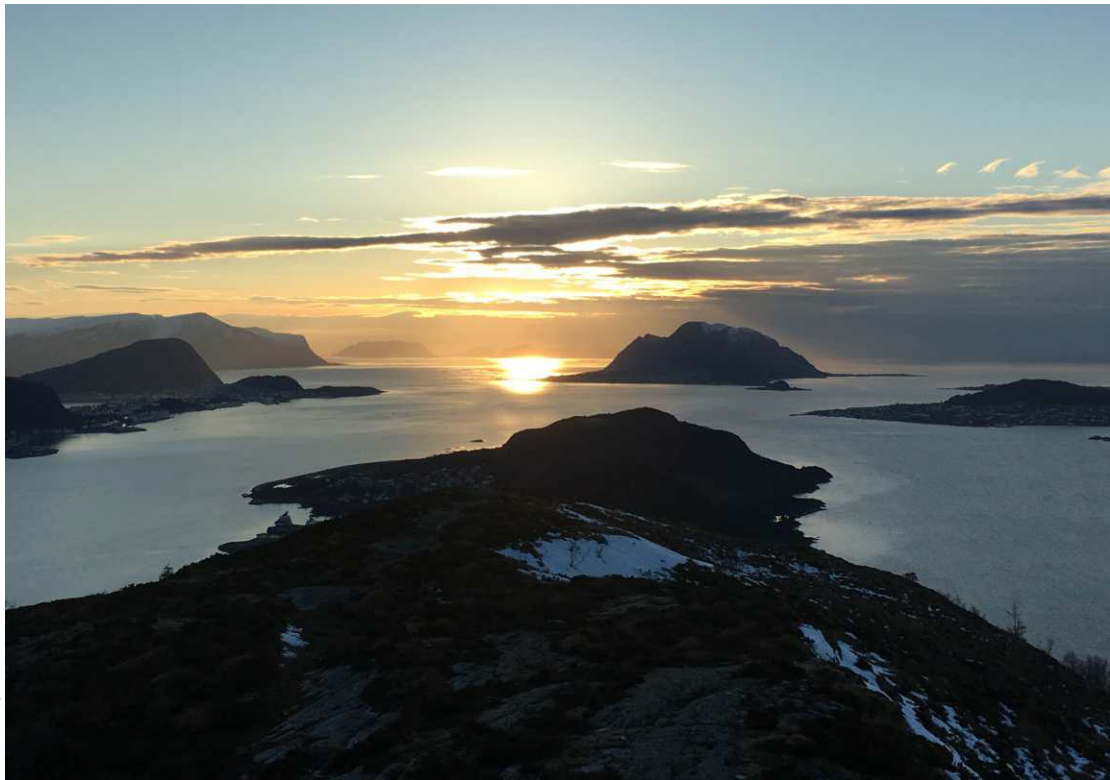
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.










SPAR
8-21(9-20)
VELKOMMEN
Man-Fre
8-21
Lørdag
9-20




KIWI
mini
pris



STORFARVEGEN 330

Nabolaget Myklebust - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørge vest gamlevegen Linje 31	**1 min** 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**19 min**

SKOLER

Vik skole (1-7 kl.) 135 elever, 9 klasser	**15 min** 1.3 km
Stokke skole (1-7 kl.) 135 elever, 9 klasser	**3 min** 2.5 km
Ellingsøy barne- og ungdomsskole (1-1... 255 elever, 13 klasser	**9 min** 8.6 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	**16 min** 15.4 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	**17 min** 14.7 km

> «Stille, trivelig og trygt. Landlig, men likevel kun 12 minutters kjøring til Ålesund sentrum.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

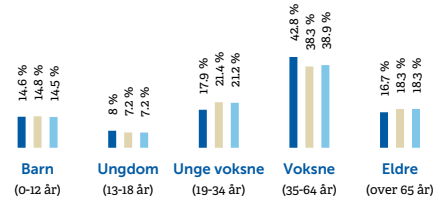
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Myklebust	851	380
Ålesund kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stokke Maritime Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	**3 min** 2.8 km
Ellingsøy barnehage (1-5 år) 77 barn	**9 min** 8.7 km
Stette barnehage (1-5 år) 38 barn	**12 min** 14.3 km

DAGLIGVARE

Spar Ellingsøy Post i butikk, PostNord	**3 min** 2.7 km
Kiwi Kverve PostNord	**9 min** 9.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

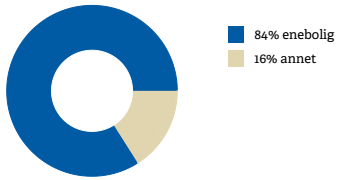
GATEPARKERING

Lett 92/100

SPORT

Ellingsøy idrettshall Aktivitetshall	**16 min** 1.4 km
Vik skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	**16 min** 1.4 km
Family Sports Club Ålesund	**13 min**
Sprek365 Nørve	**14 min**

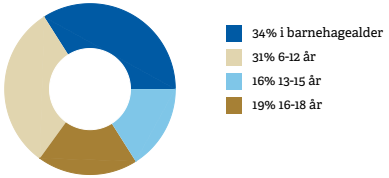
BOLIGMASSE



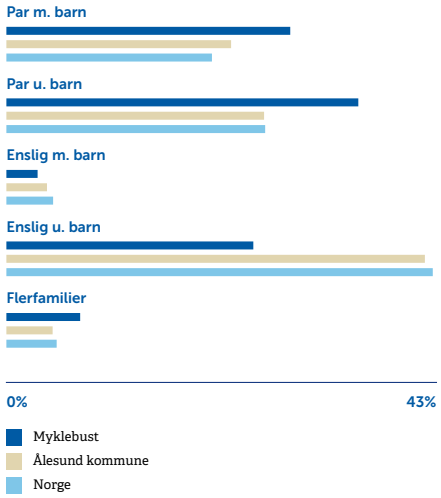
VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	**15 min**
Vitusapotek Ålesund Storsenter	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

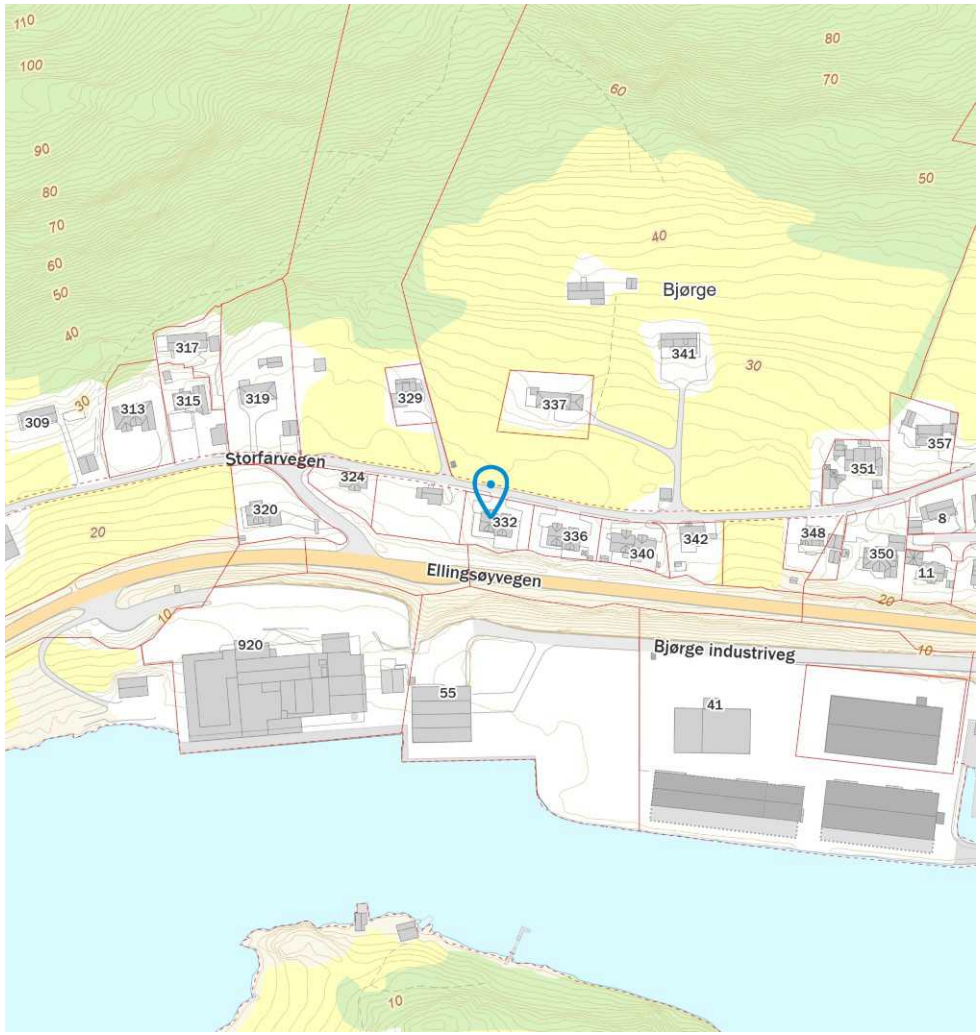


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**43%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

bankID SIGNERT 05.10.2025 Nes, Hanna Marie Fosse

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

Hanna Marie Fosse Nes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storfarvegen 330
6057 Ellingsøy

1508-158/64/0/1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Arthur Rønnestad

Beskrivelse av arbeidet: Fikset funksjon på badekar, slik at det kan fylles og fungere som et enkelt badekar. Forrige eier opplyste om at badekaret fungerte, utenom dysene, men når jeg tok over kom det ikke noe vann.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at de fikset/gjorde istand terrasse ved egeninnsats. De bodde her 2019-2022. (Det er ikke beskrevet hvilket år, så her måtte jeg bare angi et tall)

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

En skade nede i venstre hjørne av vindu på rommet som vender nord i 2.etg. Har ikke observert kondens.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Forrige eier opplyste at der ikke var skadedyr. Jeg fanget mus i de to raftekottene til soverommene på sørsiden første vinteren i 2022. Tilkalte Pelias for skadedyrkontroll, som dekket mulige innganger de fant for mus. Har fanget mus samme sted på vinteren siden. Har ikke plages noe med lukt eller skade på gjenstander på raftekottene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Satte ut flere musefeller og dekket mulige åpninger som var mulig å komme til ifølge kontrollør.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Ventilasjon styres av bryter over kjøkkenvifte, med tre innstillinger 1-3. Den fungerer ikke på nummer 1, men på 2 og 3. Se notat fra elektriker og i salgsrapport.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ålesund Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kontrollert av elektriker, som konstaterte at ventilasjon ikke fungerer på bryterstille 1, men på 2 og 3. Fant ikke noe han kunne fikse elektrisk.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sector Alarm

Beskrivelse av arbeidet: Installert seriekoblede brannvarsler i stue, vaskerom og gang nede og oppe. Bevegelsessensor begge dører i hovedetasje. Kontrollpanel ved utgangsdør. Mulig å overta abonnement.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Se beskrivelse fra forrige eier under

Beskrivelse av arbeidet: Ikke noe utført i min tid. Fra forrige eiers egenerklæring: "Det er installert led downlights spottskinner i 3 plasser i tv-stue og spisestue. Det blir også installert taklampe over spisebord i spisestuen. Det er installert samme downlights spottskinner på kjøkken, 2 stk. Alle downlights i kjøkkeninredningen er byttet ut til led. Også byttet ut alle downlights i bad-innredningene på bad oppe og nede. Byttet downlights i tak i gang oppe og i tak master bedrom oppe. Alle stikkontakter og lysbrytere er byttet til nye. Alt ovenfor er utført av erfaren elektriker i familien." "- Det er installert varmepumpe i boligen 22.08.2019 av Alfa Miljø AS. " "- Installert koblingsboks til strøm til badekar på bad oppe. Utført 15.07.19 av Rongve og Fylling Elektro."

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

13.08.25 kom det nabovarsel: "Det søkes om fradeling av 2 parseller fra gbnr 158/8 som vist på vedlagte situasjonsplan (rød og grønn skravur). Parsellene skal benyttes i boligformål. Det søkes om arealoverføring fra gbnr 158/8 l 158/24 (blå skravur)"

Jeg skrev ingen innvendinger, da min bosituasjon videre var usikker grunnet jobb, men nabo i andre del av tomannsboligen her sendte svar på at han ønsket mer info om hva formålene med parsellene innebar.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Ja**

Sjelden streif av fiskelukt fra fiskebedrift, men noe jeg og naboene og andre på Ellingsøy har blitt vant til. Få ganger i måneden, avhengig av vind og vær, og kan ikke si at jeg har blitt sjenert av det.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggmester Gunnar Nordstrand AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: "Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken, og gang, samt laminatlister i samme farge."

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: "kjøpte og monterte garderobeskap i gang og benkeplate med vask og underskap, samt overskap, IKEA, på vaskerom ved egeninnsats." (Det er ikke beskrevet hvilket år, så her måtte jeg bare angi et tall)

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Forrige eier opplyste at sentralstøvsuger ikke fungerer, så jeg har ikke testet den ut.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Forrige eier skrev i sin erklæring: "Kontroll sikringsskap 17.11.17 av forrige eier"

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
ÅLESUND kommune
gnr. 158, bnr. 64, snr. 1

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18872-1978 **Referansenummer:** YK3157

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

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.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 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 aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

901 34 242

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 158 - Bnr 64
1508 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på 2 etasjer pluss kryploft, oppført i 2004. Det er terrasse mot sør og vest, utebod og overbygd inngangsparti mot nord.
Boligen ble oppgradert i 2019 med nye gulv på stue, kjøkken og gang i 1. etasje, stedvis fornying av overflater. Ny benkeinnredning på vaskerom i 2021.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

Gå til side

Yttertak er tekket med Decra metallpanner.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Takkonstruksjon av A-takstoler med undertak av su-takplater. Synlig fra raftekott. Inspeksjonsluke i himling i gnag i loftsetasje er spikret igjen.
Vinduer av treverk med 2-lags energiglass.
Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass. Ytterdør i vaskerom er typisk verandadør av treverk med 2-lags energiglass.
Markterrasse mot sør og vest på ca 83 m². Det er terrassebord på gulv, levegger av treverk med liggende bordkledning.
Det er støpt og flislagt platting foran inngangsdør.

INNVENDIG

Gå til side

1. etasje har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og takessplater i himling.
Loftsetasje har parkett på gulv, malte/tapetserte vegger og panel i himling.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i 1. etasje.
Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.
Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.
Det er montert garderobeskap i hovedsoverom i loftsetasje og i gang i 1. etasje.
Utebod på ca 5 m² ved inngangsparti. Det er støpt plate på gulv, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av takstoler tekket med Decra metallpanner. Vindu av treverk med 2-lags energiglass. Innlagt strøm. Sentralstøvsuger er plassert her. Det er tilgang til hems for oppbevaring/lagring etc i boden.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1. etasje:
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med tett sokkel og skyvedør, toalett, servant med underskap, mekanisk ventilasjon i himling.
Det er flis på vegger, takessplater i himling.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger. Benk med utslagsvask, vv-bereder, fordelerskap for vann, opplegg for vaskemaskin, brannslange, stoppekran, ventilasjon i himling. Det er utgang til gårdsplass.

Bad loftsetasje:
Bad med fliser og varmekabler i gulv, panel og flis på vegger. Flislagt dusjhjørne med tett sokkel og skyvedør, badekar med massasjedyser, toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling.
Det er 2 sluker i gulv.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH i bjørkefiner med ventilatorhette over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin med stålfront. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er montert fliser bak komfyrsone, plater mellom benk og overskap. Ledlys under overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
Det er avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad i 1. etasje og loftsetasje og vaskerom.
Naturlig ventilasjon forøvrig med spalteventiler i vinduer.
Det er montert utvendig vannutkast.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen i 2019.
200 liter vv-bereder i vaskerom.
Det er installert sentralstøvsuger i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannslange, brannslukkingsapparat. Røykvarsler. Det er montert brannvarslingsanlegg tilknyttet alarmsentral i boligen. Det er montert brannstige på yttervegg mot vest.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.
Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne. Det er støpt plate på grunn i 1. etasje.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, terrasse, plenarealer og diverse beplanting med hekker, prydbusker og blomsterbed.
Felles tomt for begge seksjoner.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Boligen er tilknyttet privat vassverk. Felles privat slamavskiller tilknyttet 16 boliger i området.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

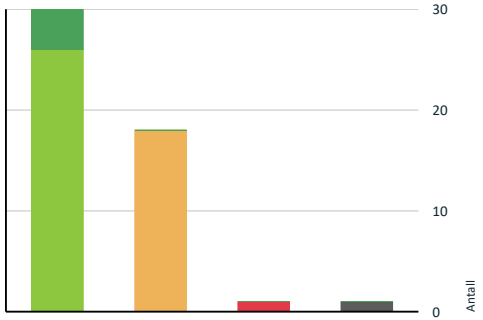
Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

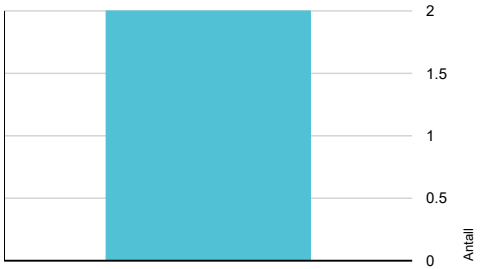
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 158 - Bnr 64
1508 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Taket er inspisert fra stigetrinn på taket og fra bakkenivå. Det er noe stedvise rustskader på innfesting/skruer.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lufting av bordkledning ved inngangsparti. Bordkledning ligger helt ned til flislagt platting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

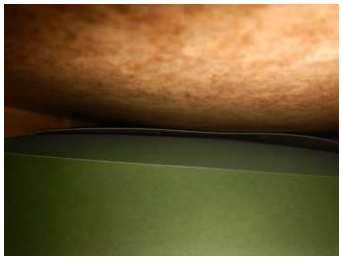
Takkonstruksjon av A-takstoler med undertak av su-takplater. Synlig fra raftekott. Inspeksjonsluke i himling i gang i loftsetasje er spikret igjen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Luftesjikt av papp ligger stedvis helt ut i undertak og det er begrenset lufting. Det er observert tegn til mus i raftekott. Det opplyses om at det har vært tatt noen mus ved hjelp av musefeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer. Når det gjelder spor etter mus, så anbefales ytterligere undersøkelser og forhold overvåkes. Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon.



TG 2 Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduspakninger er malt over og kan ha noe begrenset effekt i forhold til trekk etc. Det er innvendige kondensskader på treverk på et vindu i loftsetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 1 Dører

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass. Ytterdør i vaskerom er typisk verandadør av treverk med 2-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 158 - Bnr 64
1508 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Markterrasse mot sør og vest på ca 83 m². Det er terrassebord på gulv, levegger av treverk med liggende bordkledning. Det er en liten plassbygd trapp av treverk fra terrasse til hage. Noe overflateslitasjer på terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Det er støpt og flislagt platting foran inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasjer i flisfuger og "bom" i fliser

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er montert markise foran kjøkkenvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe rustskader og slitasjer på markise.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer, generelt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og takessplater i himling.
Loftsetasje har parkett på gulv, malte/tapetserte vegger og panel i himling.
Det er noe stedvis mindre hakk og riper i parkettgulv, men vurderes å være normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i 1. etasje.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er noe overflateslitasjer på trinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige trefyllingsdører i boligen. Det kan være behov for noe mindre justeringer av dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert garderobeskap i hovedsoverom i loftsetasje og i gang i 1. etasje. Normal standard.

TG 1 Utebod

Utebod på ca 5 m² ved inngangsparti. Det er støpt plate på gulv, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av takstoler tekket med Decra metallpanner. Vindu av treverk med 2-lags energiglass. Innlagt strøm. Sentralstøvsuger er plassert her. Det er tilgang til hems for oppbevaring/lagring etc i boden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med tett sokkel og skyvedør, toalett, servant med underskap, mekanisk ventilasjon i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger, takessplater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tett sokkel ved dusj er høyere enn dørterskel og eventuelt lekkasjevann på utsiden har ikke tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjhjørne med tett sokkel og skyvedør, toalett, servant med underskap, mekanisk ventilasjon i himling. En spot i lysarmatur over speil er defekt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er ventilasjon i himling tilknyttet mekanisk avtrekk i boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det har tidligere vært boret inspeksjonshull i vegg i kjøkkenbenk mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger. Benk med utslagsvask, vv-bereder, fordelerskap for vann, opplegg for vaskemaskin, brannslange, stoppekran, ventilasjon i himling. Det er utgang til gårdsplass.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er malte/tapetserte vegger, takessplater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er fliser og varmekabler i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 158 - Bnr 64
1508 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Benk med utslagsvask, vv-bereder, fordelerskap for vann, opplegg for vaskemaskin, brannslange, stoppekran, ventilasjon i himling. Det er utgang til gårdsplass.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er ventilasjon i himling tilknyttet mekanisk avtrekk i boligen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner i vaskerommet grenser til yttervegger, naboseksjon og bad-hulltaking er ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, panel og flis på vegger. Flislagt dusjhjørne med tett sokkel og skyvedør, badekar med massasjedyser, toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling. Det er 2 sluker i gulv.



LOFT > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Det er panel og flis på vegger, panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er malt panel på vegger ved badekar.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Panel er ikke fuktbestandig materiale og bør beskyttes mot fuktpåkjenning. Malte overflater krever jevnlig vedlikehold.

LOFT > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist i dusjhjørne og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm. Tett sokkel ved dusj er høyere enn dørterskel. Det er tilnærmet flatt gulv og det er målt 3 mm høydeforskjell mellom topp sluk under badekar og topp flis ved dør. Det kan samle seg vann på gulv som ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker i gulv. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er påvist andre avvik:

Ene sluken er under badekar og har begrenset tilkomst. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Utbedring iht dagens anbefaling er tiltaket.
Manglende drenering fra innebygde sisterne gir fare for skader i vegg/gulv.





LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt dusjhjørne med tett sokkel og skyvedør, badekar med massasjedyser, toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling. Det er 2 sluker i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det opplyses om at massasjefunksjon/dyser på badekar er defekt og strøm til badekaret er frakoblet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med service/reparasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon i himling tilknyttet mekanisk avtrekk i boligen.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg i garderobeskap i soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH i bjørkefiner med ventilatorhette over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin med stålfront. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er montert fliser bak komfyrsone, plater mellom benk og overskap. Ledlys under overskap.

Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 158 - Bnr 64
1508 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad og vaskerom i 1. etasje, og bad i loftsetasje. Styring av ventilasjon via bryter på hylle over ventilasjonshette på kjøkken. Naturlig ventilasjon forøvrig med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekksvifte fungerer bare på bryternivå 2 og 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet er kontrollert av elektriker. Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utvendig vannutkast.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen i 2019.

TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv-bereder i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 Sentralstøvsuger

Det er installert sentralstøvsuger i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det opplyses om at støvsuger ikke fungerer og denne må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være påregnelige med nærmere undersøkelser, lokale utbedringer, eventuelt utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er spor etter varmgang ved sikring til ringetrafo, men dette er kontrollert av elektriker og funnet ok.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslange, brannslukkingsapparat. Røykvarsler. Det er montert brannvarslingsanlegg tilknyttet alarmsentral i boligen. Det er montert brannstige på yttervegg mot vest.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 158 - Bnr 64
1508 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne. Det er støpt plate på grunn i 1. etasje.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, terrasse, plenarealer og diverse beplanting med hekker, prydbusker og blomsterbed. Felles tomt for begge seksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Boligen er tilknyttet privat vassverk. Felles privat slamavskiller tilknyttet 16 boliger i området.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m²/113 m²

Tomannsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Hall, 2 Bod, 3 Soverom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Storfarvegen på Bjørge på Ellingsøya. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestre Olsvikveg 24 ,6019 ÅLESUND 90 m² 1992 3 sov	21-09-2025	3 500 000	**3 350 000**		3 350 000	**34 184**
2	Storfarvegen 57 ,6057 ELLINGSØY 104 m² 2007 3 sov	20-08-2025	3 700 000	**3 715 000**		3 715 000	**34 083**
3	Storfarvegen 336 ,6057 ELLINGSØY 110 m² 2004 3 sov	24-10-2021	3 490 000	**3 250 000**		3 250 000	**29 545**
4	Storfarvegen 330 ,6057 ELLINGSØY 111 m² 2004 3 sov	11-02-2019	2 840 000	**2 800 000**		2 800 000	**25 225**
5	Storfarvegen 340 ,6057 ELLINGSØY 152 m² 2006 3 sov	29-09-2019	3 100 000	**3 100 000**		3 100 000	**20 395**
6	Storfarvegen 254 ,6057 ELLINGSØY 188 m² 1954 4 sov	03-02-2025	3 990 000	**3 500 000**		3 500 000	**18 041**

Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 158 - Bnr 64
1508 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 250 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 250 000**

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

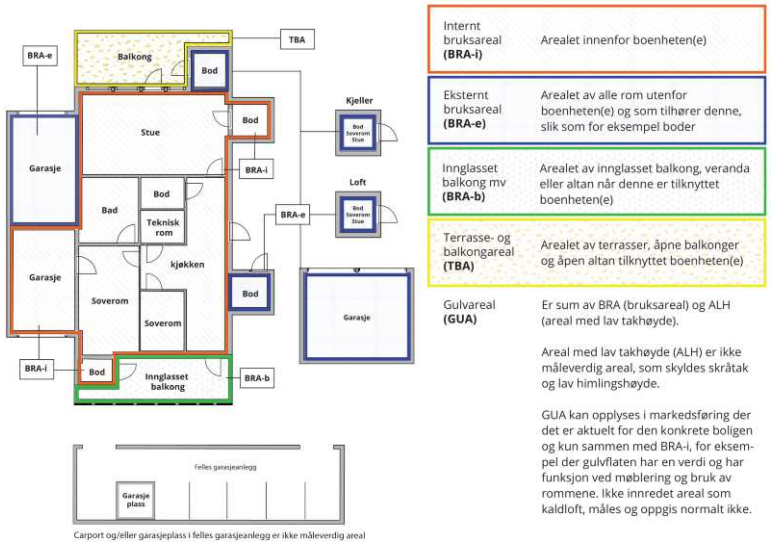
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

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)
1. etasje	65	5		70	83		70
Loft	48			48		4	52
SUM	**113**	**5**			**83**	**4**	**122**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, hall	Utebod	
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	111	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Hanna Marie Fosse Nes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	158	64		1	1008.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Storfarvegen 330

Hjemmelshaver
Nes Hanna Marie Fosse

Kommentar
Sameietomt. Arealet gjelder for begge seksjoner.

Eierandel
71 / 142

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Storfarvegen på Bjørge på Ellingsøya og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger og mindre småbruk i nærområdet. Næringsvirksomhet med fiskeindustri ved sjøen mot sør.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vassverk; Ellingsøy Vassverk S/A

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat felles slamavskiller med 16 boliger i området. Tilhører Bjørge Veglag.

Regulering

Området er ikke regulert men avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, terrasse, plenarealer og diverse beplanting med hekker, prydbusker og blomsterbed. Felles tomt for begge seksjoner.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Storfarvegen 330 , 6057 ELLINGSØY
Gnr 158 - Bnr 64
1508 ÅLESUND

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

ARKIV

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Ørskog Bruk AS

6240 ØRSKOG

Saksbehandler
Svein Langeland
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	SLA/04/5540-4/ 158/64	02.11.2004

FERDIGATTEST.

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 10	Grunnkrets nr.: 03
Adresse:	Gnr. 158 Bnr. 64	
Søknad av:	05.08.02	
Tiltakets art:	Nybygg/vertikaldelt bolig	
Tiltakshaver:	Ørskog Bruk AS	
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver	
Byggetillatelse:	14.11.02, del.sak nr. 841/02	
Igangsettingstillatelse	14.11.02	
Midlertidig brukstillatelse:	Ikke gitt	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Svein Langeland
avdelingsingeniør

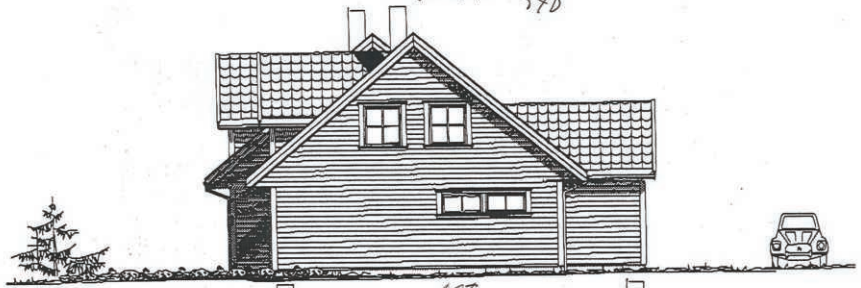
Postadresse: Rådhuset 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200 Org.nr.: 942.953.119

70181288

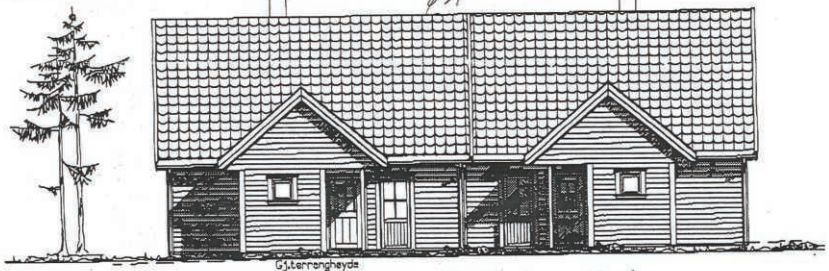


Gj.terrengheyde

SYD

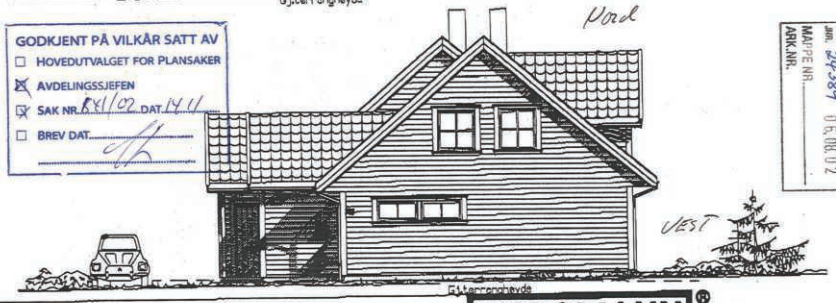


ØST



Gj.terrengheyde

Nord



VEST

Gj.terrengheyde

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 241/02 DAT. 14.11
- ☐ BREV DAT.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 94389 06.08.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

ANMELDINGSTEGNING
ALLE FASADER

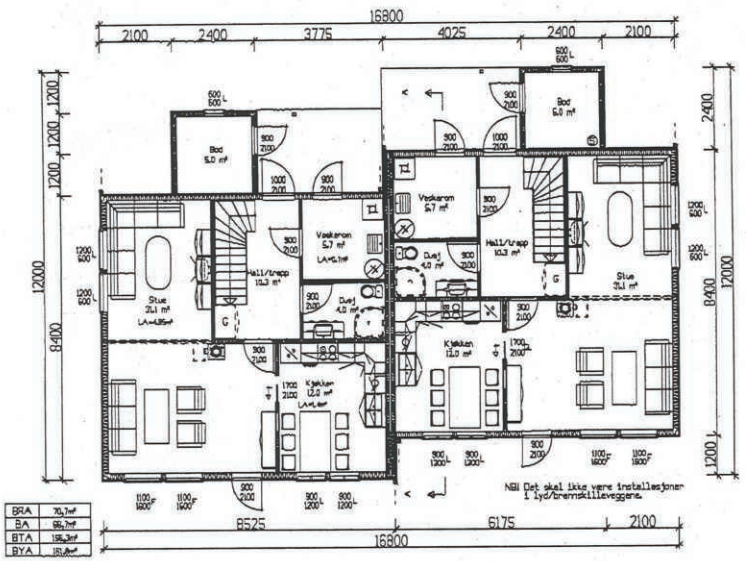
BYGGMANN

TILTAKSHAVER: ØRSKOG BRUK AS SJØHOLT 6240 SJØHOLT	TILTAK: REKKEHUS ELLINGSØY ALESUND	MÅL: 1:100	PROSJEKT NR ÅS: 1167–02
LEVERANDØR: ØRSKOG BRUK AS SJØHOLT 6240 ØRSKOG	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: ØRSKOG BRUK AS	DATO: 12.07.02	PROSJEKT UBY ÅS:
		TEGNER: AH	SEKSJ. NR: 1998001957
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE HAR MEDVIRKET I. TEGNINGEN SKAL IKKE UTLEVERES UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM	www.byggmann.no	ARK: 501	

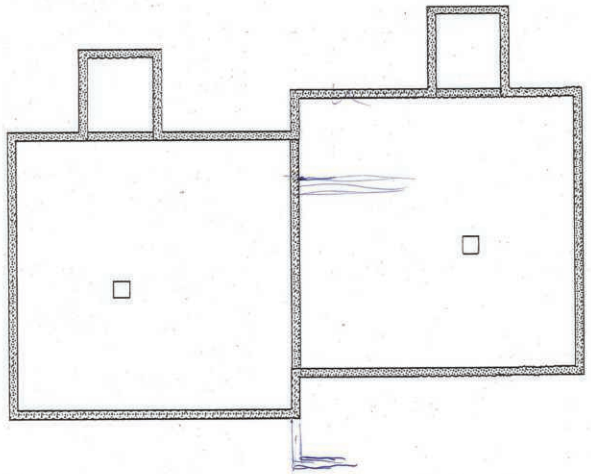
A 25.07.02 HG

D1

70181288



BRA	70,1m²
BA	66,7m²
BTA	158,3m²
BYA	181,4m²



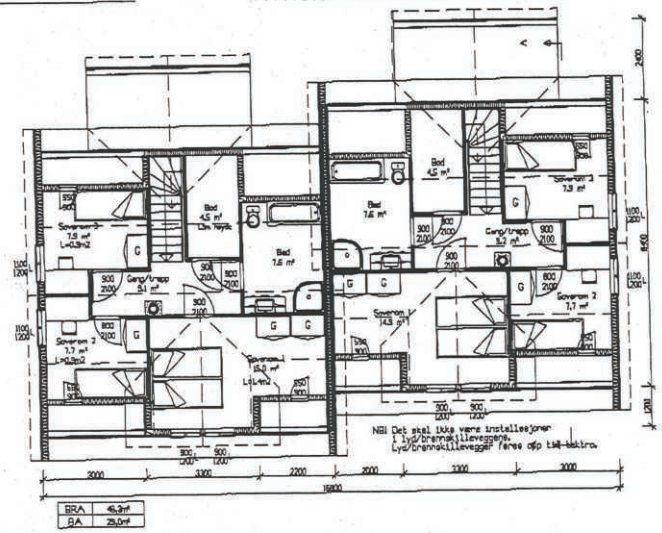
ANMELDINGSTEGNING
HOVEDPLAN / GRUNN

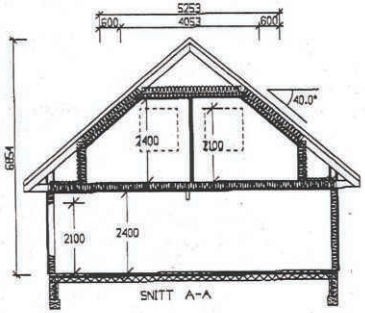
BYGGMANN

TILTAKSHAVER: ØRSKOG BRUK AS SJØHOLT 6240 SJØHOLT	TILTAK: REKKEHUS ELLINGSØY ALESUND	MÅL: 1:100	PROSJEKT NR ÅS: 1167–02
LEVERANDØR: ØRSKOG BRUK AS SJØHOLT 6240 ØRSKOG	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: ØRSKOG BRUK AS	DATO: 12.07.02	PROSJEKT UBY ÅS:
		TEGNER: AH	SEKSJ. NR: 1998001957
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE HAR MEDVIRKET I. TEGNINGEN SKAL IKKE UTLEVERES UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM	www.byggmann.no	ARK: 503	

A 25.07.02 HG

70181288





ANMELDINGSTEGNING
LOFT / SNITT

BYGGMANN

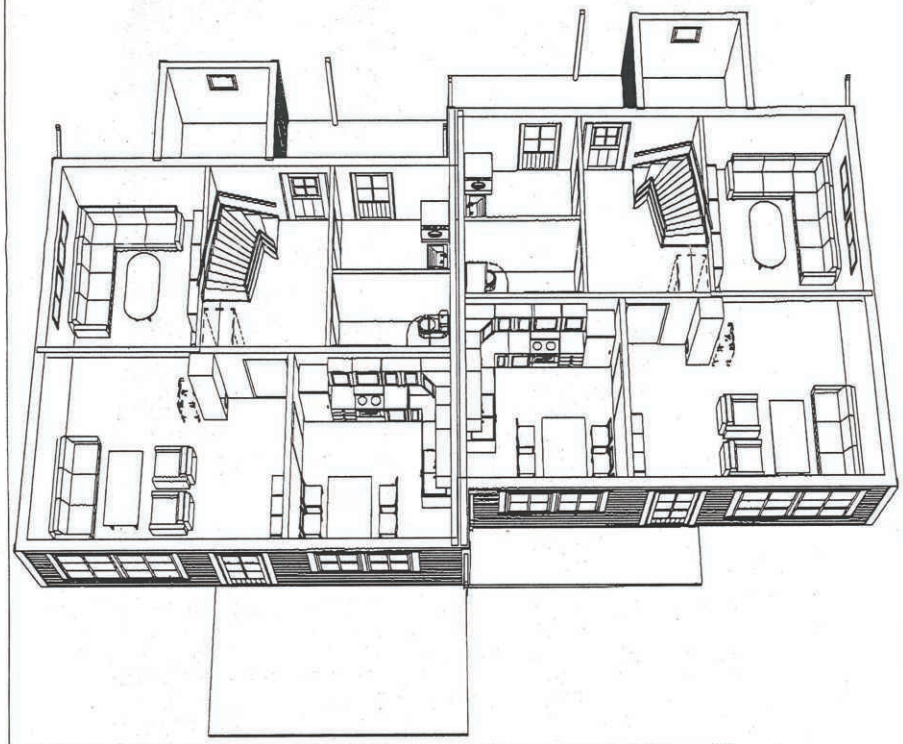
TILTAKSHAVER: ØRSKOG BRUK AS SJØHOLT 6240 SJØHOLT	TILTAK: REKKEHUS ELLINGSØY ALESUND	M.U. 1:100	PROSJEKT BS AS 1167-02
LEVERANDØR: ØRSKOG BRUK AS SJØHOLT 6240 ØRSKOG	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: ØRSKOG BRUK AS	DATO 12.07.02	PROSJEKT LBH AS
		TEGNER AH	DOKUMENT NR 1998001957
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE HOLDER I TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM		www.byggmann.no	ANT. 505

Bestilling eller produksjon av tekstoler eller andre bygningsdeler skjer på eget ansvar hvis ikke ettersendelsesinger av aktuell bygningsdel foreligger.

A 25.07.02 HG

70181288





ANMELDINGSTEGNING
PERSPEKTIVER

BYGGMANN

TILTAKSHAVER: ØRSKOG BRUK AS SJØHOLT 6240 SJØHOLT	TILTAK: REKKEHUS ELLINGSØY ALESUND	M.U. 1:	PROSJEKT BS AS 1167-02
LEVERANDØR: ØRSKOG BRUK AS SJØHOLT 6240 ØRSKOG	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: ØRSKOG BRUK AS	DATO 12.07.02	PROSJEKT LBH AS
		TEGNER AH	DOKUMENT NR 1998001957
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGMANN GRUPPEN AS IKKE HOLDER I TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN BYGGMANNGRUPPENS KVALITETSSIKRINGSSYSTEM		www.byggmann.no	ANT. 507

A 25.07.02 HG

C 1

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 24389 06.08.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

EKST. HOVEDVANNLEDNING

BUSS

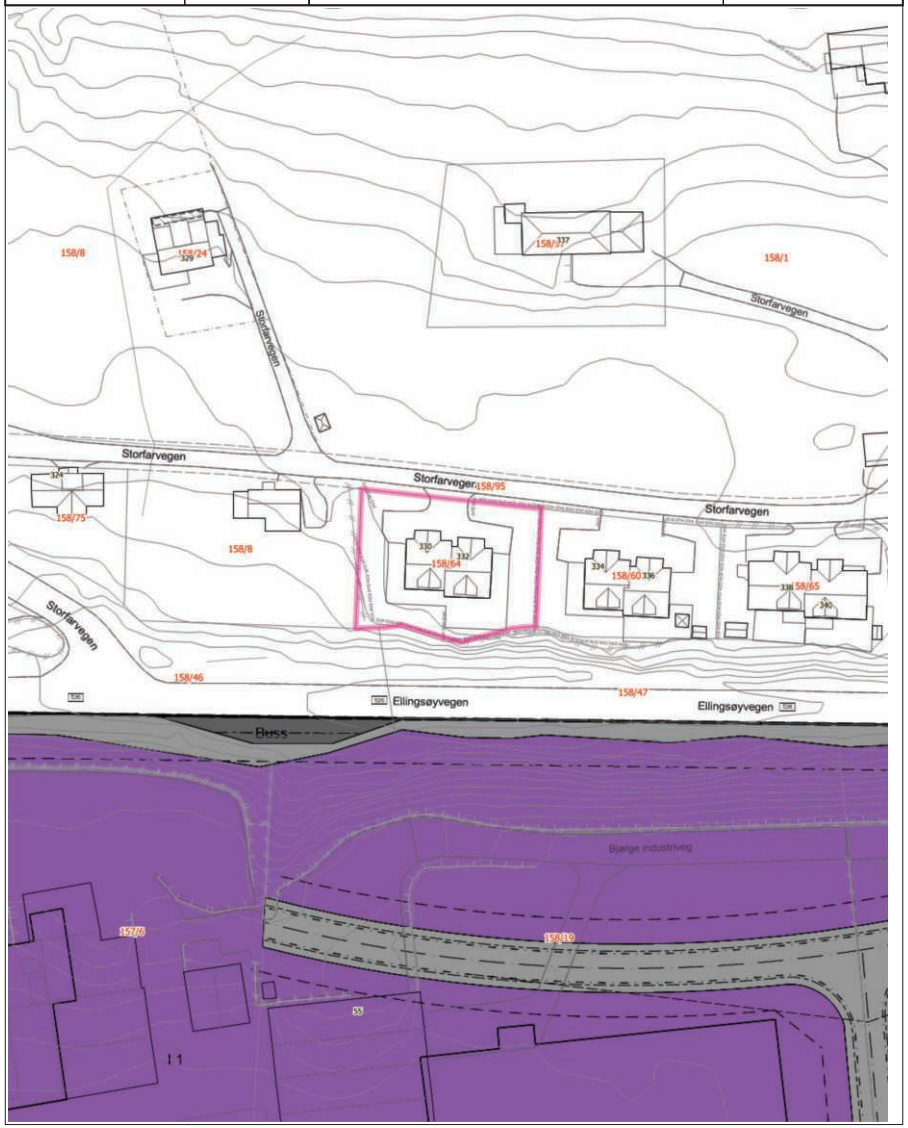
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 54/02 DAT. 14.02
☐ BREV DAT.

14.11.02

Reguleringsplan				
Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Storfarvegen 330 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

Ålesund kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

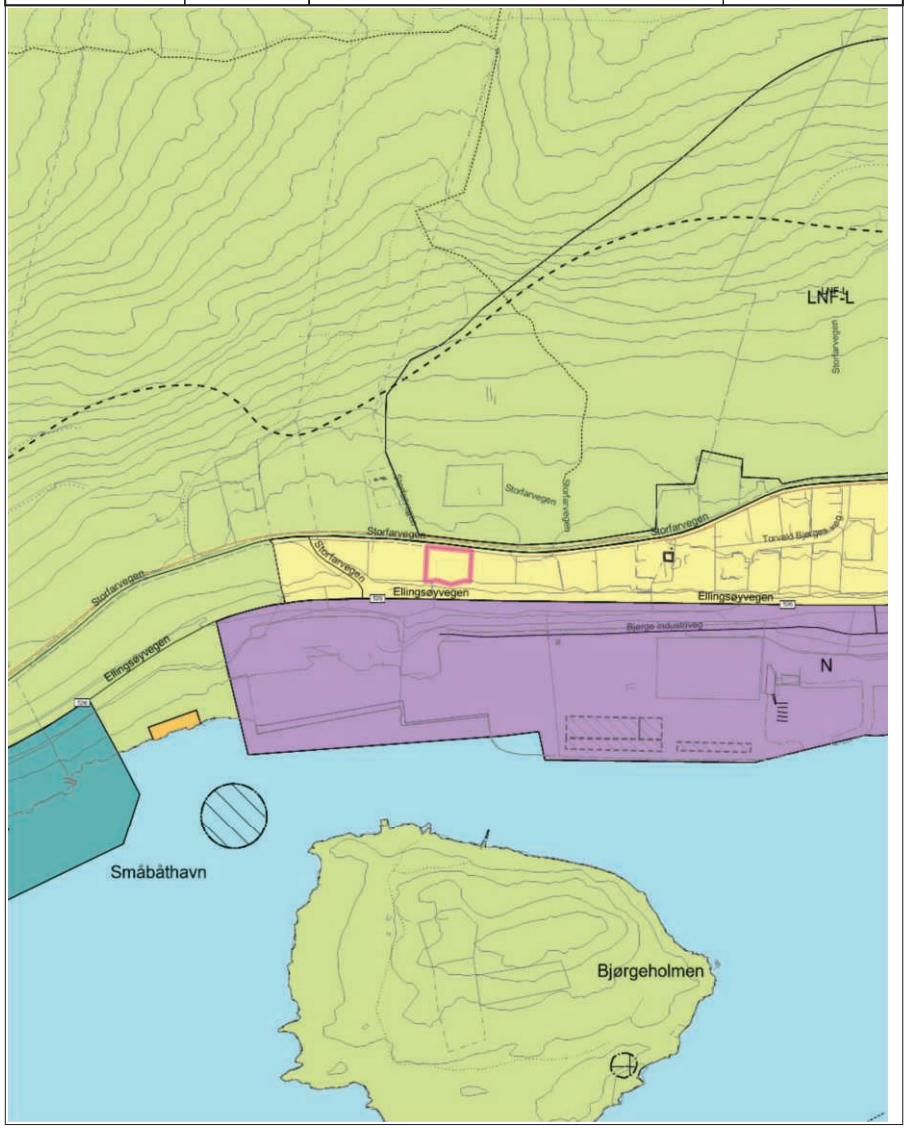
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Industri
- Kjøreveg
- Bussholdeplass
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Storfarvegen 330 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde
- Småbåthavn

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Storfarvegen 330 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

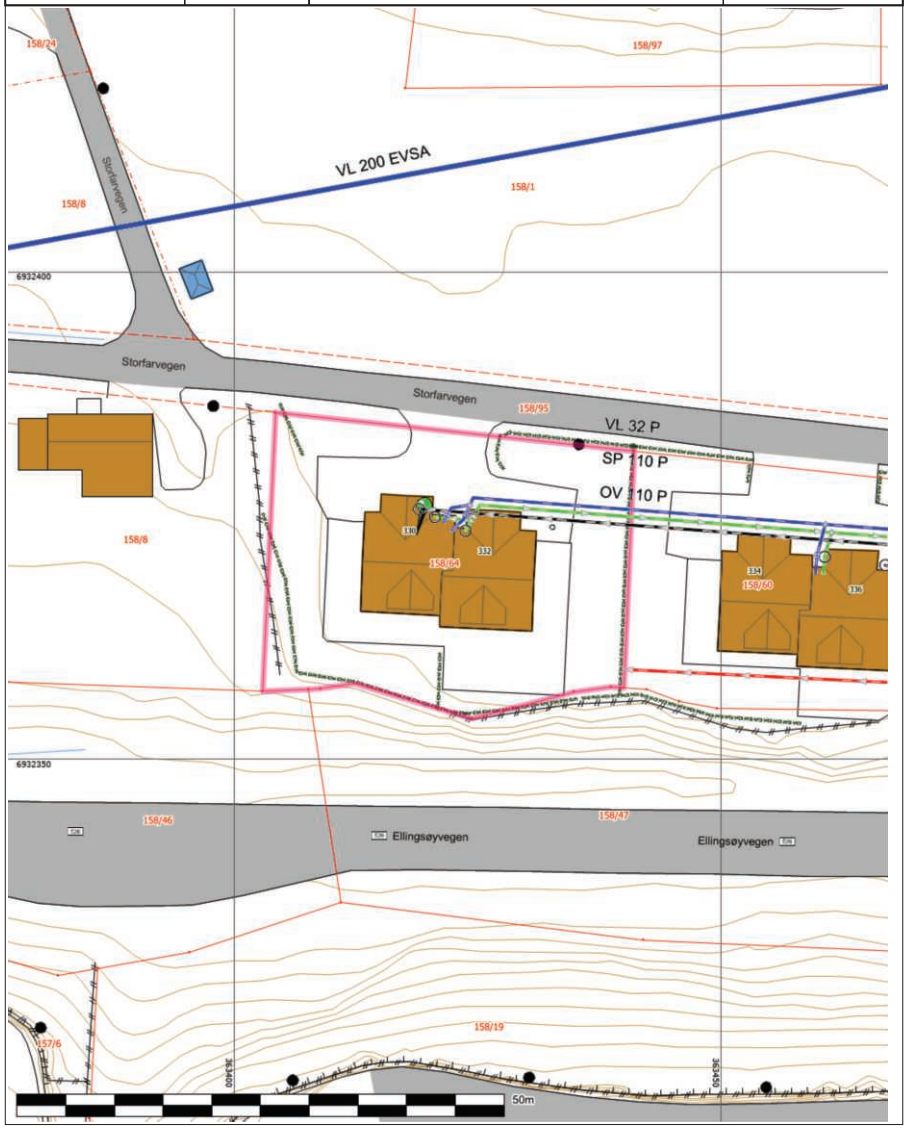
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Kai og brygge
- Eiendomsteig
- Skog
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Næring og carport
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Sluk
- Tank
- Kanal og grøft
- Dyrka mark

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Storfarvegen 330 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje veg-/vannkant	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Bolig	Fiskeri og landbruk
Næring og carport	Kumlokk	Veg
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

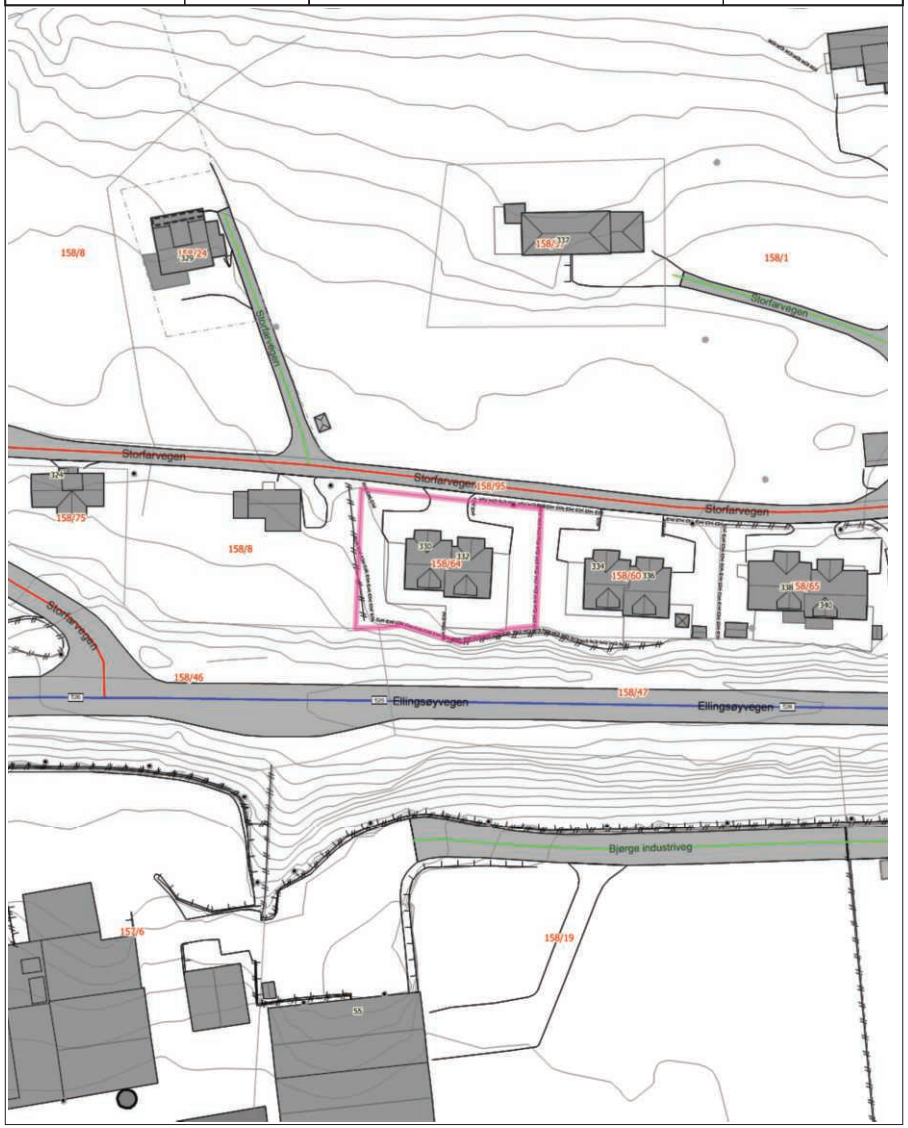
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

VEGADKOMST

Ålesund kommune

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Storfarvegen 330 6057 ELLINGSØY			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- MurLoddrett
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- Bolig
- Næring og carport
- Kai og brygge
- Fylkesveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Hekk
- Loddrett mur
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kanal og grøft
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Tank

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		

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 parkeringsforholdene.

§ 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 (m^2-BRA) for detaljhandel kan ligge mellom 6.000 og 10.000 m^2. Av dette kan maks. 3.000 m^2 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 m^2.*
- *Nærsenter – et senter som skal dekke lokale behov i områder som ikke har slike definerte sentra. Maks. samlet bruksareal for detaljhandel er 3.000 m^2.*

§ 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 m^2
SYKEHUSOMRÅDET (Åse)	Knutepunktssenter	Sykehusfunksjoner, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m^2
SKARBØVIKA	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m^2, herav maks. 3.000 m^2 til butikker m/dagligvareprofil
SPJELKAVIK SENTRUM	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m^2, herav maks. 3.000 m^2 til butikker m/dagligvareprofil
FLISNESKRYSSET	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m^2, herav maks. 3.000 m^2 til butikker m/dagligvareprofil
KVERVE	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m^2, herav maks. 3.000 m^2 til butikker m/dagligvareprofil
BLINDHEIMSKRYSSET	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m^2
EMBLEM SENTRUM	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m^2
VIK	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m^2
STOKKE	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m^2

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 m^2 (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.).* *Liten kvartalsleikeplass (min. størrelse på 750 m²):* *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.*
	Mellomstor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 1.500 m²): *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.* *Stor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 2.500 m²):* *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 m²-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.

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/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*

Kulturlandskap/kjerneområder landbruk
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).

Krigsminner
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 klausuleringsbestemmelsene 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

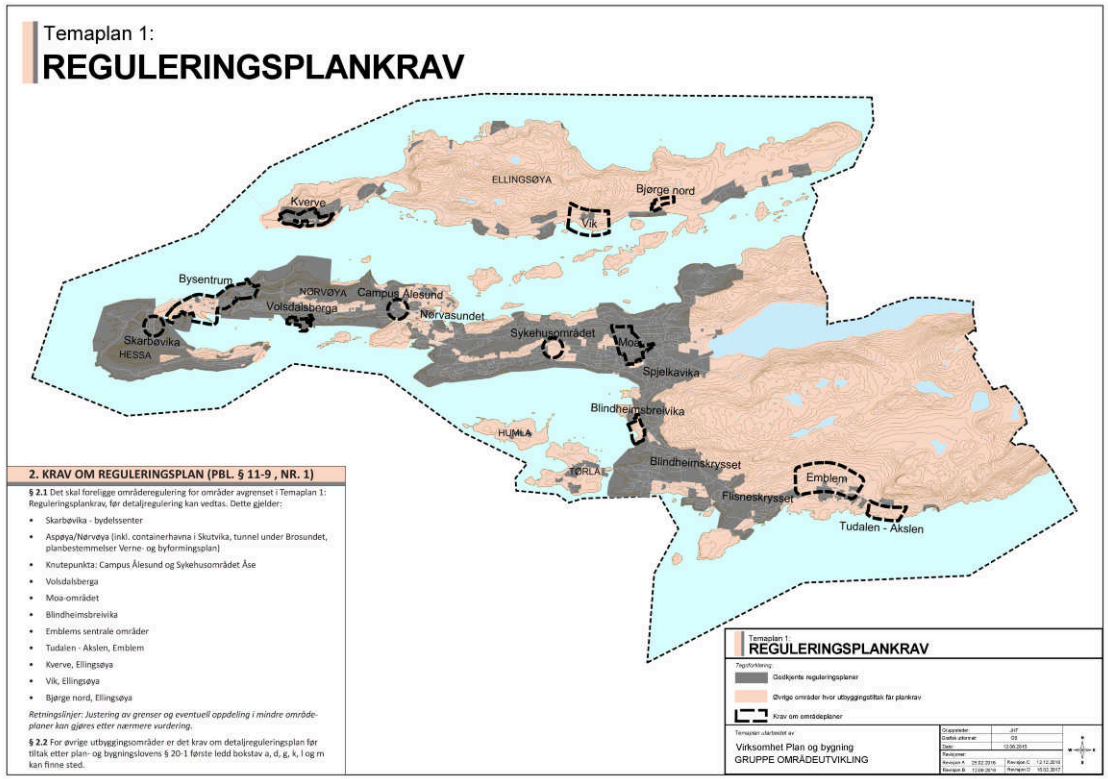
23. MARKA

§ 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.

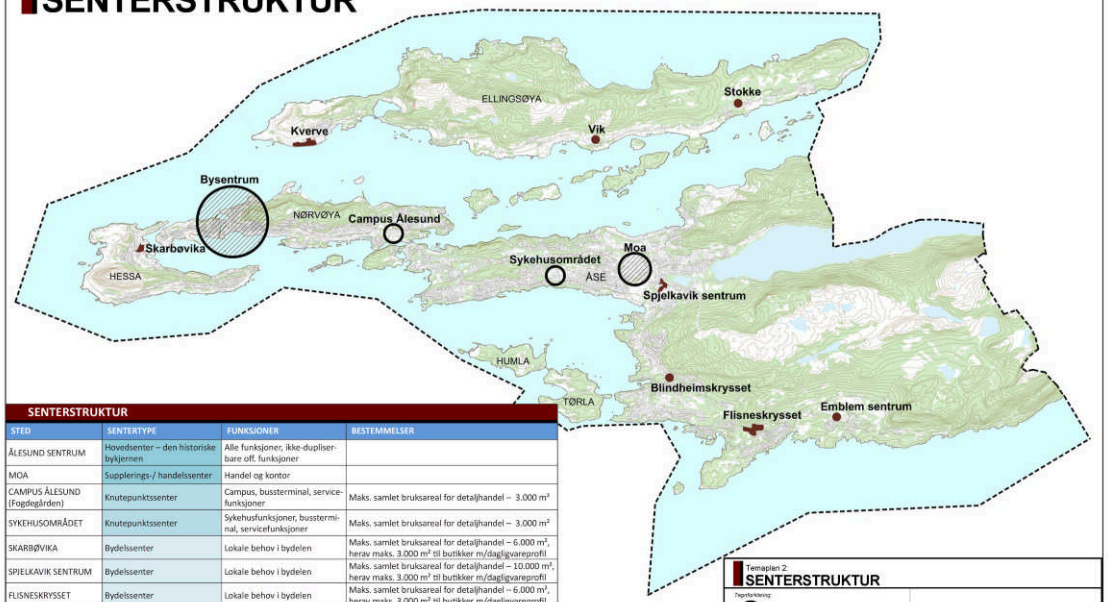
V. Vedlegg: Temaplaner og temakart

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 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, service-funksjoner	
SYKEHUSOMRÅDET	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

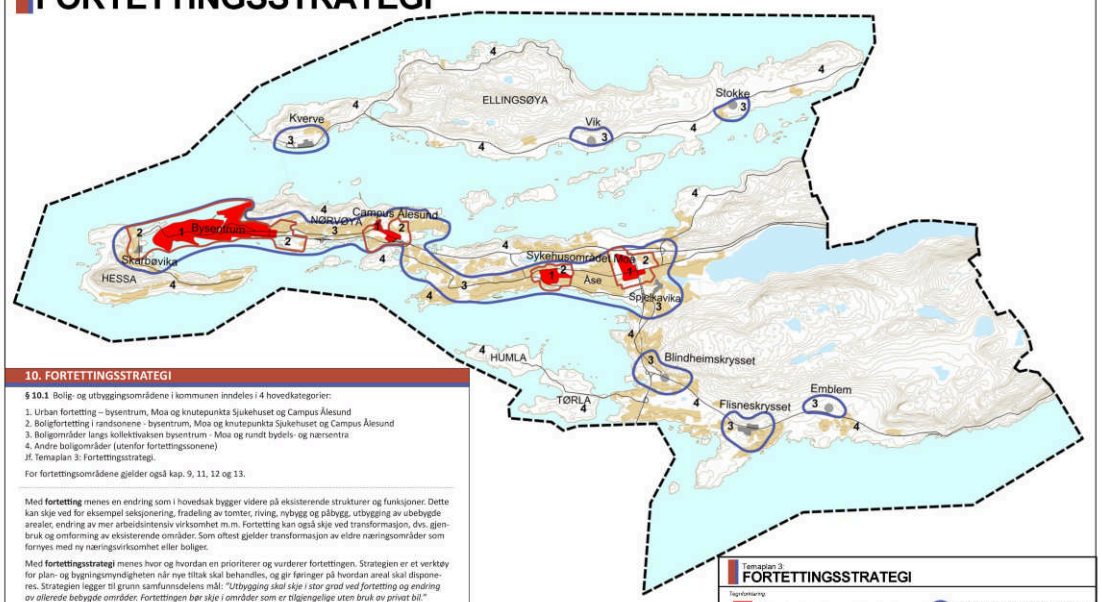
Temaplan 2:
SENTERSTRUKTUR

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

Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

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.

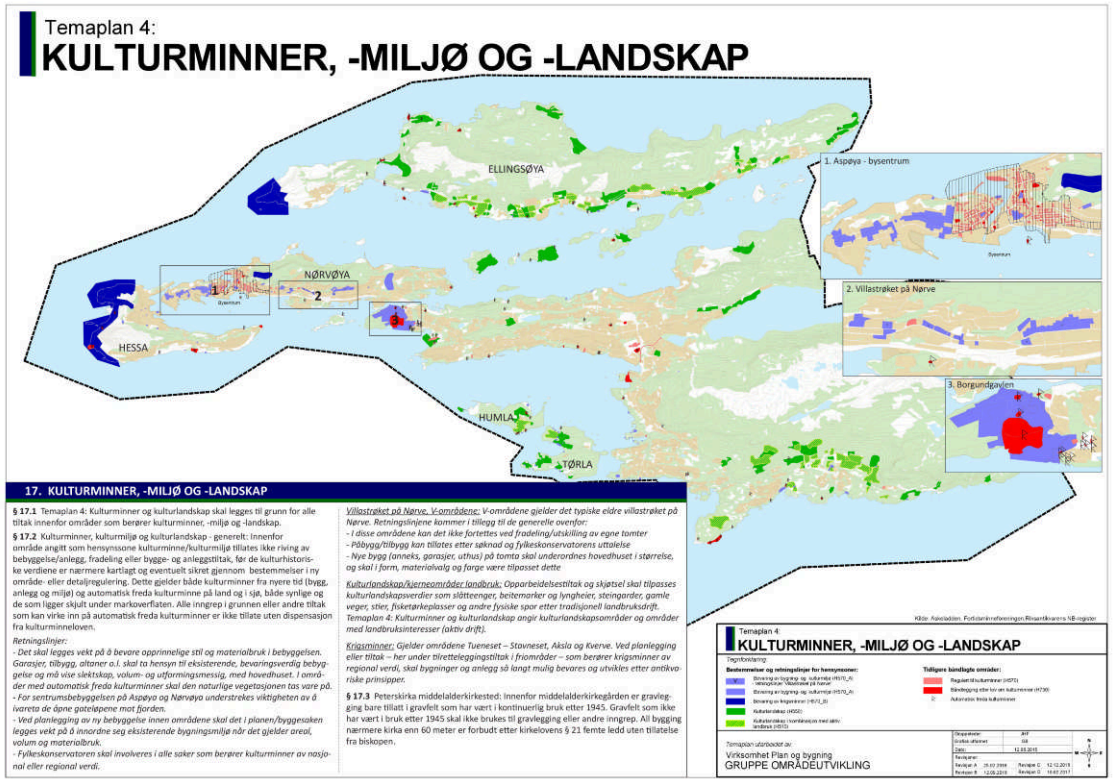
Temaplan 3:
FORTETTINGSSTRATEGI

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

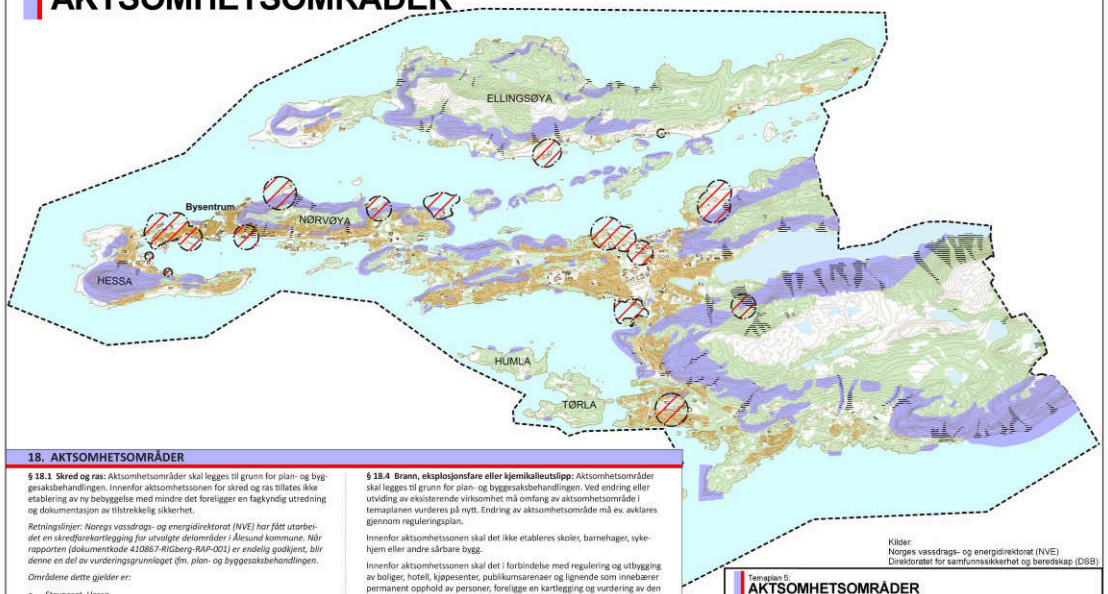
FORTETTINGSSTRATEGI

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 Skorbøvika og Volda/solsområdet) • 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 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 delområder i Ålesund kommune. Når rapporten (dokumentkode 410867-RIGberg-RAP-001) er endelig godkjent, blir denne en del av vurderingsgrunnlaget (jfm. 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*
- *Aksten, 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 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.

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

Temaplan 5:
AKTSOMHETSOMRÅDER

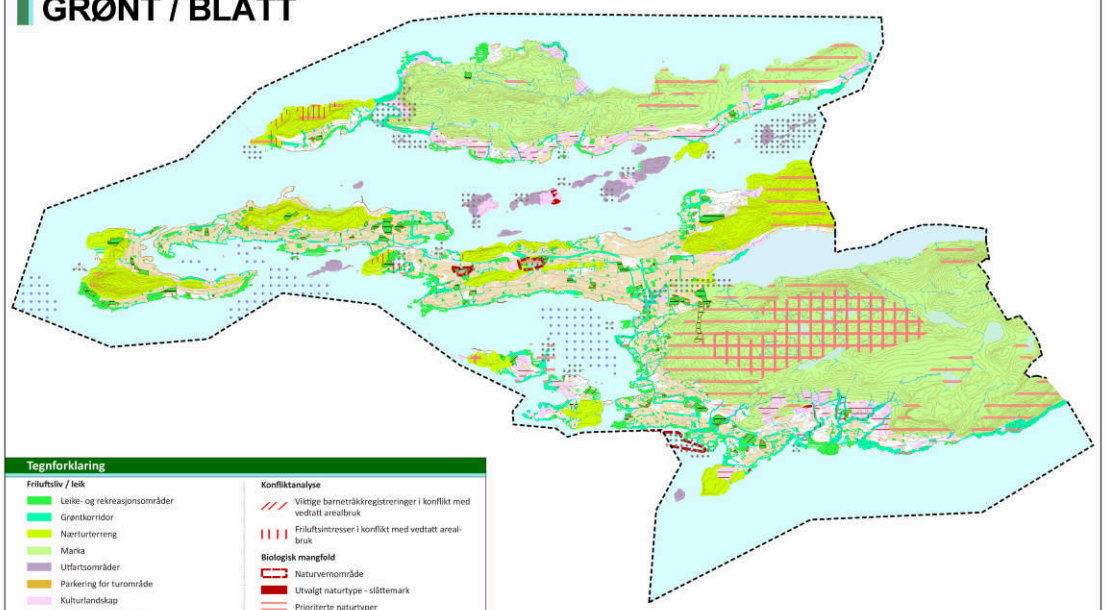
Tegnforklaring
- Snø- og steinskred
- Jord- og flomskred
- Brann, eksplosjonsfare og/eller kjemikalieutslipp

Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Dokumentansvar:	JHF
Grafisk utførelse:	GS
Dato:	10.09.2015
Revisjoner:	
Revisjon A: 25.02.2016	Revisjon C: 12.12.2016
Revisjon B: 12.09.2016	Revisjon D: 19.02.2017

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

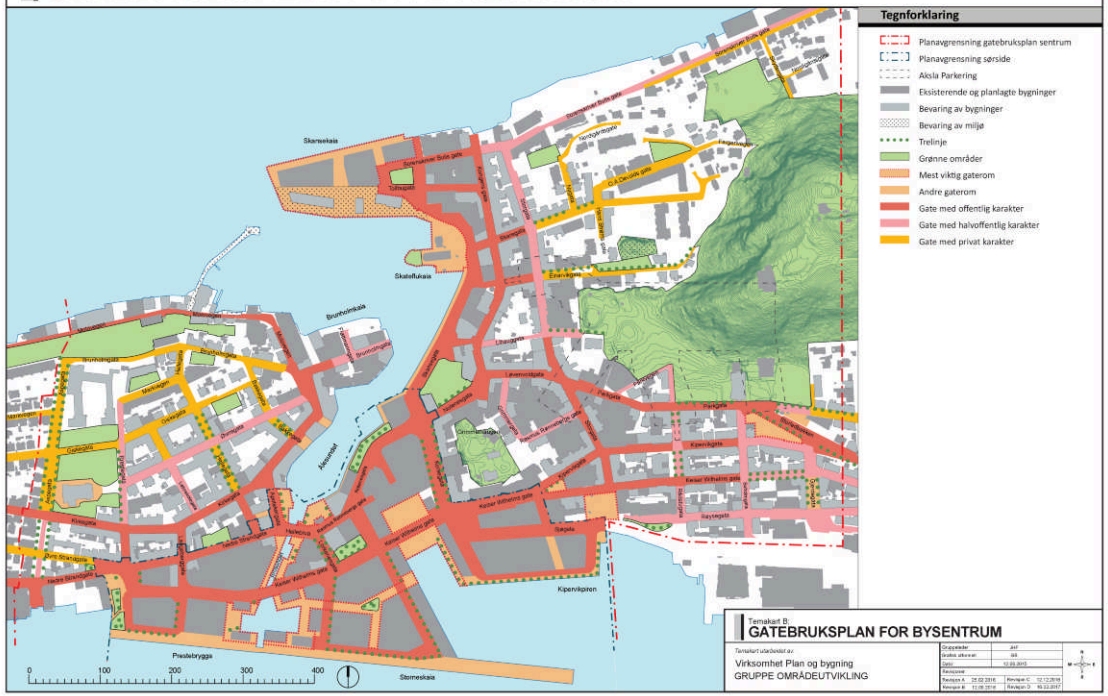
Temakart A:
GRØNT / BLÅTT

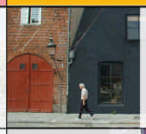
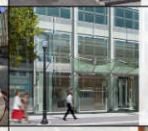
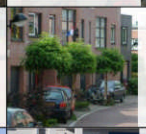
Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE MILJØ / KLIMA / GRØNTSTRUKTUR

Dokumentansvar:	JHF
Grafisk utførelse:	GS
Dato:	10.09.2015
Revisjoner:	
Revisjon A: 25.02.2016	Revisjon C: 12.12.2016
Revisjon B: 12.09.2016	Revisjon D: 19.02.2017

Temakart B :

GATEBRUKSPLAN FOR BYSENTRUM

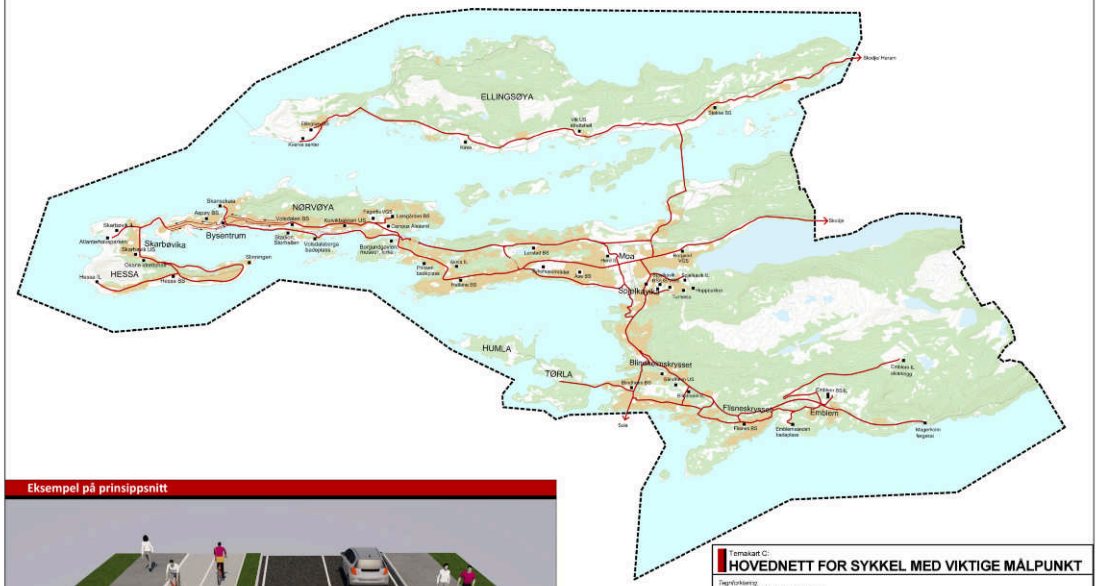


	Nivå 1 - Gate med offentlig karakter	Nivå 2 - Gate med halvoffentlig karakter	Nivå 3 - Gate med privat karakter (boliggate)	Byrom
Funksjoner	 **Aktiv fasade:** Butikker Kontor med aktiv, utadrettet funksjon Kafèer, restauranter Utesteder (plassering spesifiseres nærmere ved rullering av sentrumsplanen)	 **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

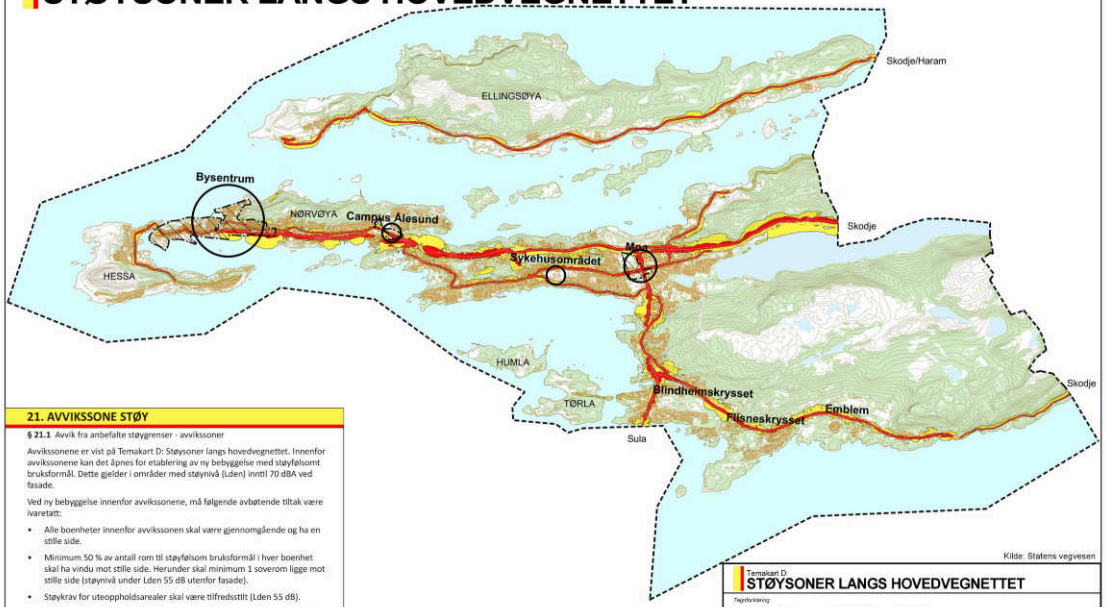
Temakart C:
HOVEDNETT FOR SYKKEL MED VIKTIGE MÅLPUNKT

Tegnforklaring:
Hovedrute (2-vegs)
Hovedrute (1-vegs)
Målpunkt

Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Temakart D:

STØYSONER LANGS HOVEDVEGNETTET



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.

Kilde: Statens vegvesen

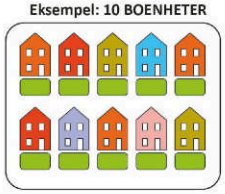
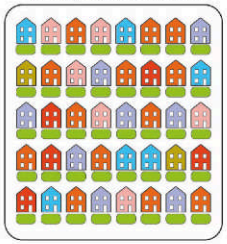
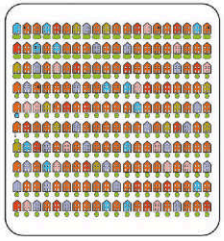
Temakart D:
STØYSONER LANGS HOVEDVEGNETTET

Tegnforklaring:
Støysoner over 65 dB - Rød sone iht T-1442
Støysoner mellom 55 - 60 dB - Gul sone iht T-1442
Avvikssone støy

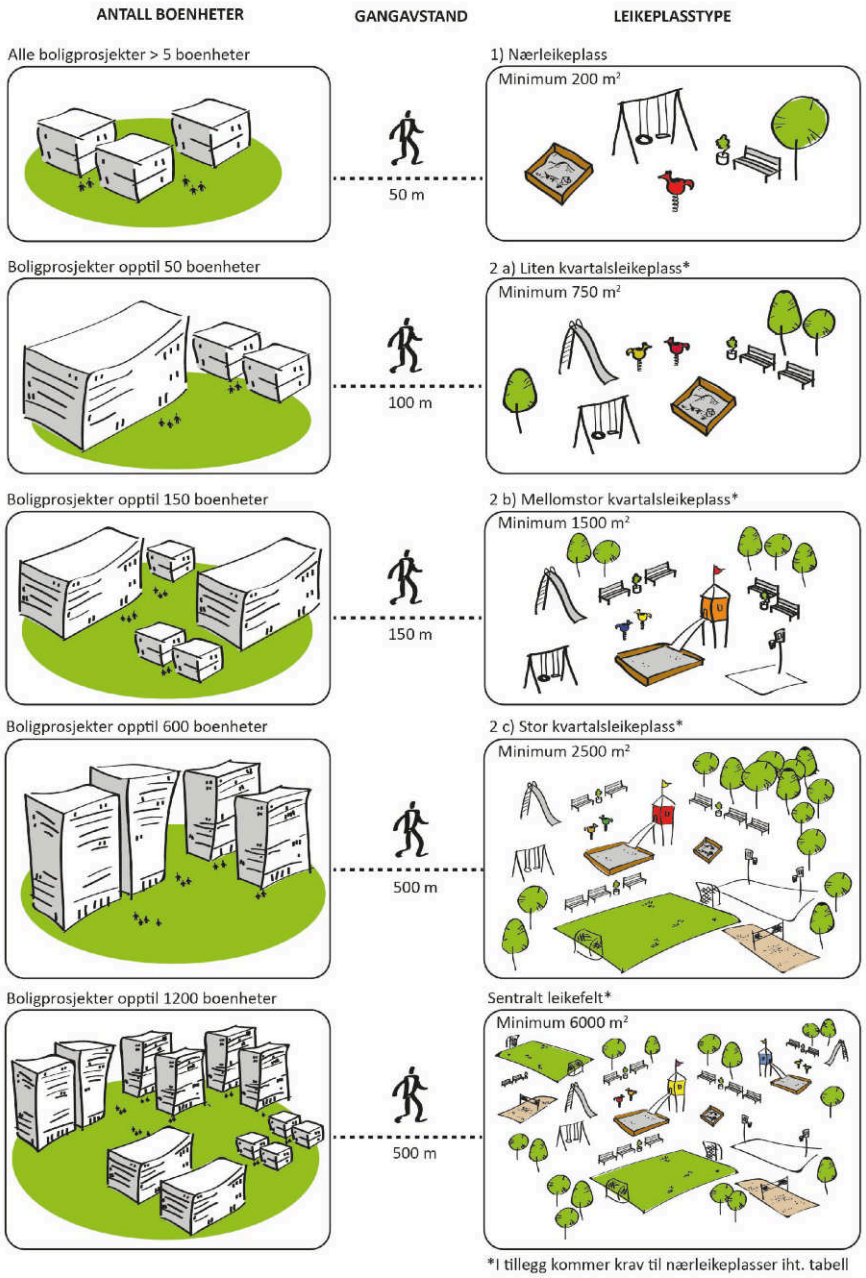
Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

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

Regneeksempel

Eksempel: 10 BOENHETER	KRAV LEIKEAREAL	KRAV LEIKEPLASSTYPE	VURDERING
	opptil 50 boenheter: 36 m² pr. enhet *10 x 36 m² = **360 m²*** **Totalt leikeareal:** **360 m²**	**1 stk. nærleikeplass** *min. 200 m²*	**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



*I tillegg kommer krav til nærleikeplasser iht. tabell

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
23 JULI 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 9922

Begjæring[1] om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	158	64		1-2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
971 005 637	Ørskog Bruk AS	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	71		13				25				37				49			
2	B	71		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 142 = nevner: 142

4. Supplerende tekst 7)

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

Doknr: 9922 Tinglyst: 23.07.2003 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
28.05.03	Kåre Furstrand

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sjoholt 28.05.03	Kåre Furstrand.	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
158	64		1-2	i Ålesund kommune

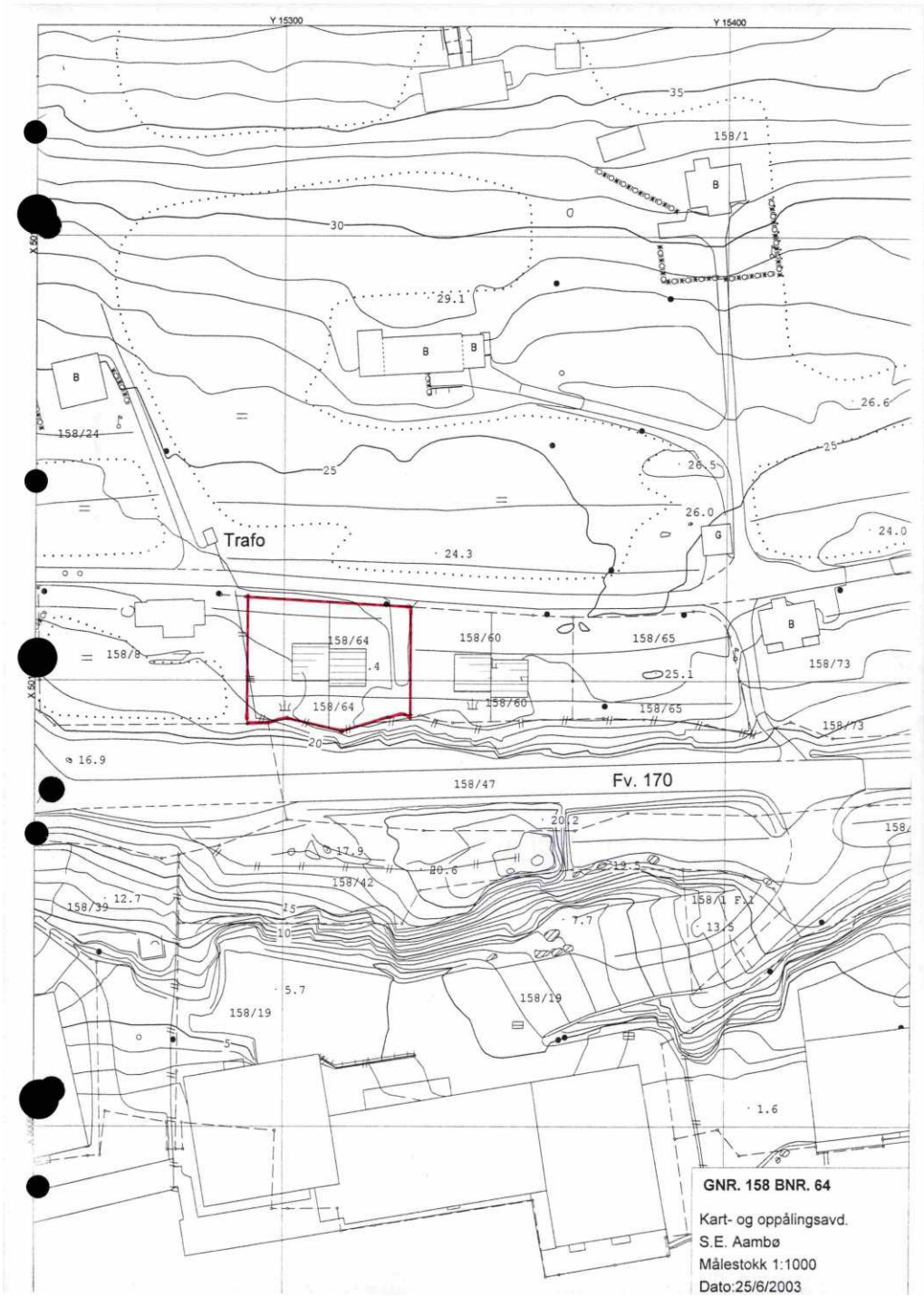
Dato	Stempel og underskrift
27.06.2003	Ålesund kommune TEKNISK SEKTOR Avdeling for kart og oppmåling Stein Egil Aamb... avd.sjef

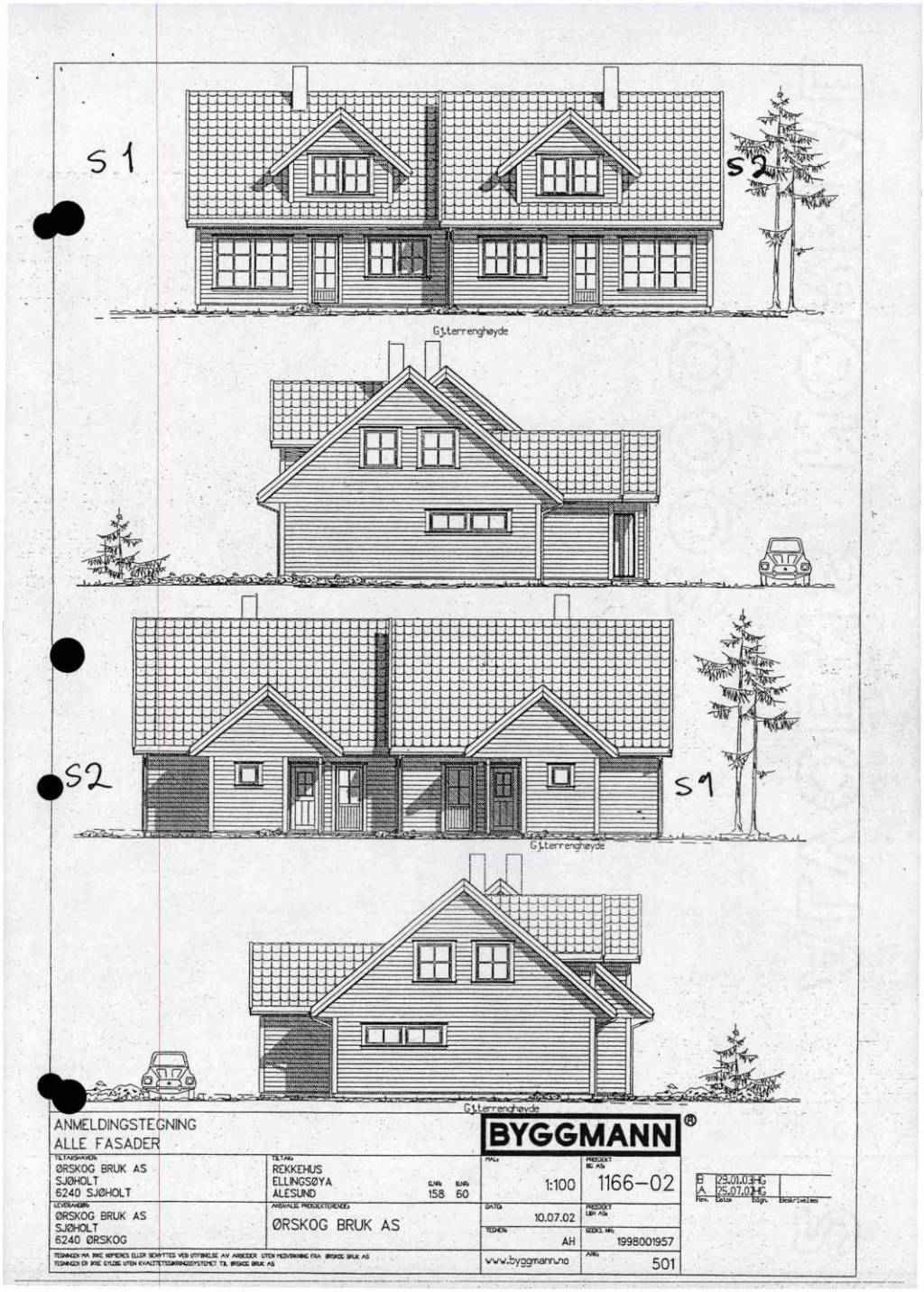
Noter:

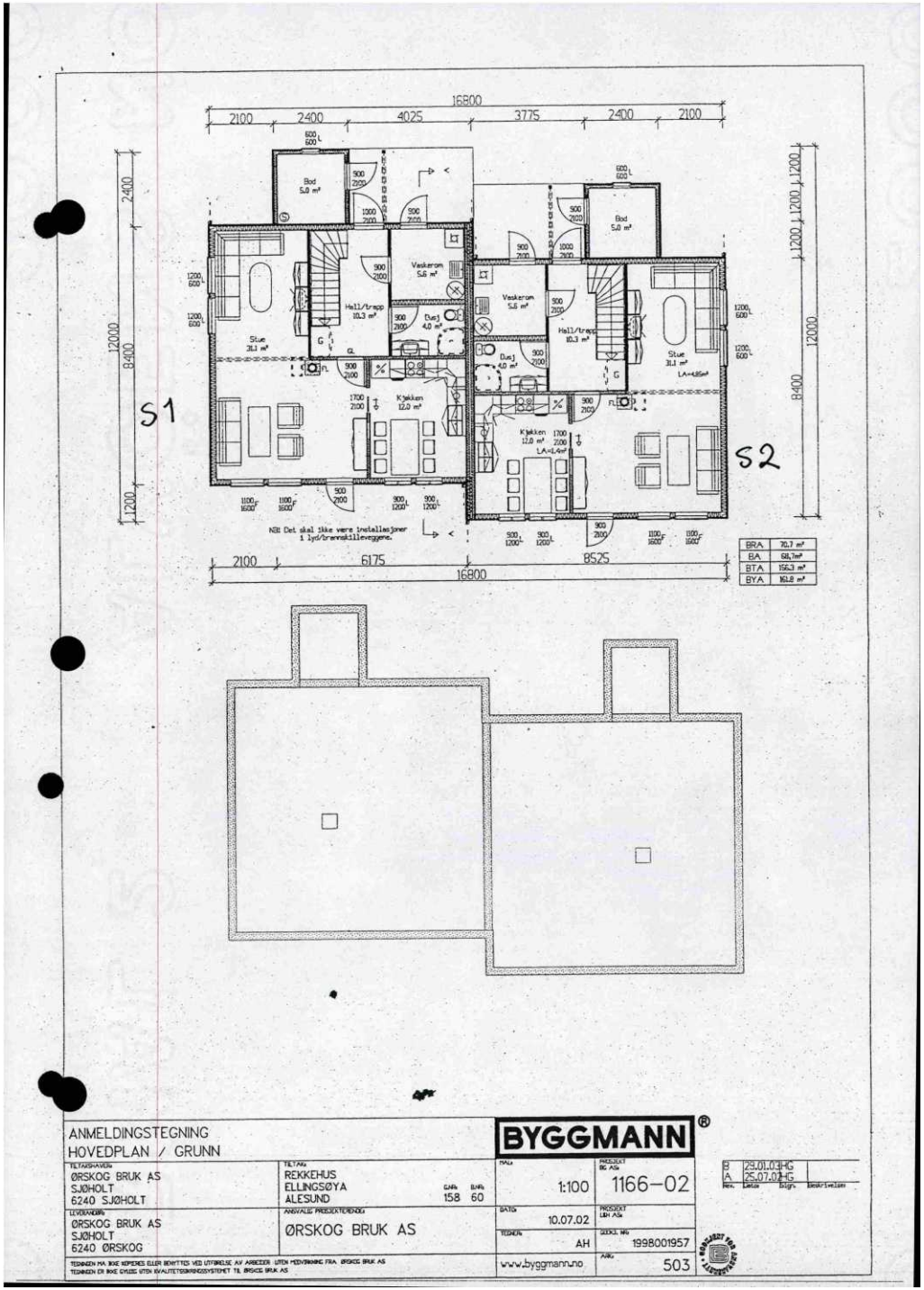
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

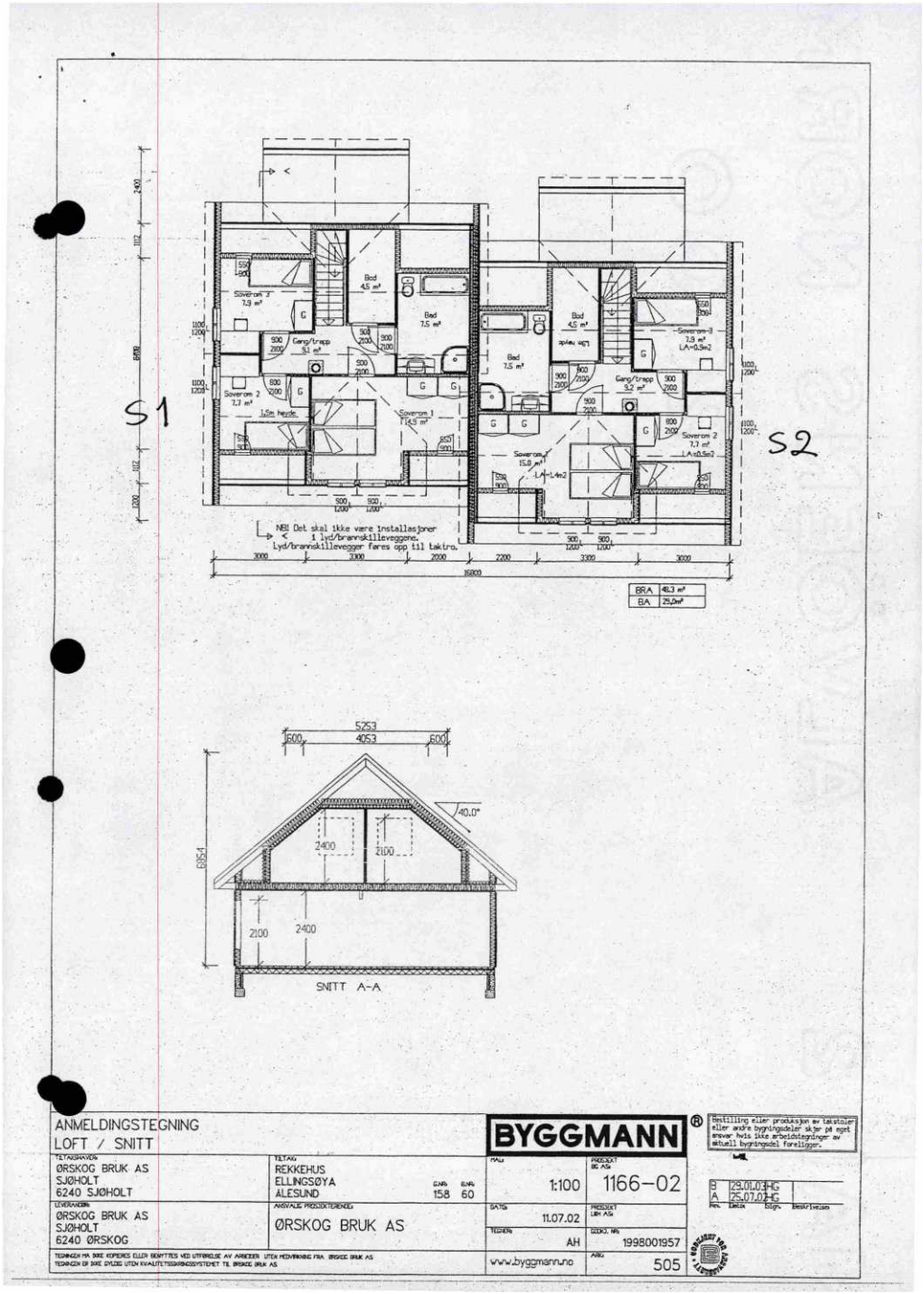
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
28.05.03	Kåre Furstrand




S1
S2
Gj.terrenghøyde
S2
S1
Gj.terrenghøyde
Gj.terrenghøyde
ANMELDINGSTEGNING
ALLE FASADER
BYGGMANN
TILTAKSHAVER
ØRSKOG BRUK AS
SJØHOLT
6240 SJØHOLT
TILTAK
REKKEHUS
ELLINGSØYA
ALESUND
GNR 158 BNR 60
1:100
1166–02
10.07.02
AH
1998001957
ØRSKOG BRUK AS
www.byggmann.no
501
B 29.01.03HG
A 25.07.02HG


16800
2100
2400
4025
3775
2400
2100
12000
8400
S1
S2
Stue
Kjøkken
Veskerom
Hall/trapp
Bod
Dusj
NB! Det skal ikke være installasjoner i lyd/brannskilleveggene.
2100
6175
8525
16800
BRA 70.7 m²
BA 68.7m²
BTA 156.3 m²
BYA 161.8 m²
ANMELDINGSTEGNING
HOVEDPLAN / GRUNN
BYGGMANN
TILTAKSHAVER
ØRSKOG BRUK AS
SJØHOLT
6240 SJØHOLT
TILTAK
REKKEHUS
ELLINGSØYA
ALESUND
GNR 158 BNR 60
1:100
1166–02
10.07.02
AH
1998001957
ØRSKOG BRUK AS
www.byggmann.no
503
B 29.01.03HG
A 25.07.02HG


S1
S2
Bad 4,5 m²
Bad 7,5 m²
Soverom 3 7,9 m²
Gang/trapp 5,1 m²
Soverom 2 7,7 m²
Soverom 1 14,5 m²
Bad 4,5 m²
Bad 7,5 m²
Gang/trapp 9,2 m²
Soverom 15,8 m² LA=1,4m2
Soverom 3 7,9 m² LA=0,5m2
Soverom 2 7,7 m² LA=0,5m2
1,5m høyde.
NB! Det skal ikke være installasjoner i lyd/brannskilleveggene.
Lyd/brannskilleveggene føres opp til taktro.
16800
BRA 48,3 m²
BA 25,2m²
5253
600
4053
600
40.0°
6054
2400
2100
2100
2400
SNITT A-A
ANMELDINGSTEGNING
LOFT / SNITT
TILTAKSHAVER
ØRSKOG BRUK AS
SJØHOLT
6240 SJØHOLT
TILTAK
REKKEHUS
ELLINGSØYA
ALESUND
GNR. 158
BNR. 60
LEVERANDØR
ØRSKOG BRUK AS
SJØHOLT
6240 ØRSKOG
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE
ØRSKOG BRUK AS
MÅLT 1:100
PROSJEKT Bc Als 1166-02
DATO 11.07.02
TEGNER AH
GODK. NR. 1998001957
www.byggmann.no
ARK 505
BYGGMANN®
B 29.01.03 HG
A 25.07.02 HG
Rev. Endr. Sign. Beskrivelse


C 1
EKST. HOVEDVANNLEDNING
158/2A
75.5
25
158/1
3695
22,13
158/63
3697
158/64
158/60
3696
BUSS
158/62
Bjørge
Bjørge & Aarseth A/S
30,2 daa

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVEREMBETE
17 MAR 1999
DAGBOKNR. 3151

Erklæring

Som eiere av gnr. 158 bnr. 73 og 4 gir vi herved eier av gnr. 158 bnr. 60, 64 og 65 løyve til å plassere nødvendig kloakkledning over våre eiendommer. Løyve innbefatter også nødvendig vedlikehold. Plassering av kloakkledningen er langsgående på nordsiden av den nye fylkesvegen i ca. 50 m. lengde, og der går ledningen gjennom denne. Løyvet gjelder for nåværende og fremtidige eiere av de nevnte eiendommer.

Ellingsøy, 16 / 3 -1999.

Per Svein Bjørge

Elin Bjørge

Som eier av gnr. 158 bnr. 43 gir vi herved eier av gnr. 158 bnr. 60, 64 og 65 løyve til å plassere nødvendige ledninger for tekniske anlegg (vann og kloakk) på vår eiendom. Løyvet innbefatter også nødvendig vedlikehold. Plasseringen av ledninger er langsgående på sydsiden av den nye fylkesvegen i ca. 130 m. lengde og blir der tilkoblet teknisk anlegg som tilhører undertegnede og som godkjenner tilkoblingen. Plasseringen ligger i nordre del av eiendommen. Løyvet gjelder for nåværende og fremtidige eiere av de nevnte eiendommer.

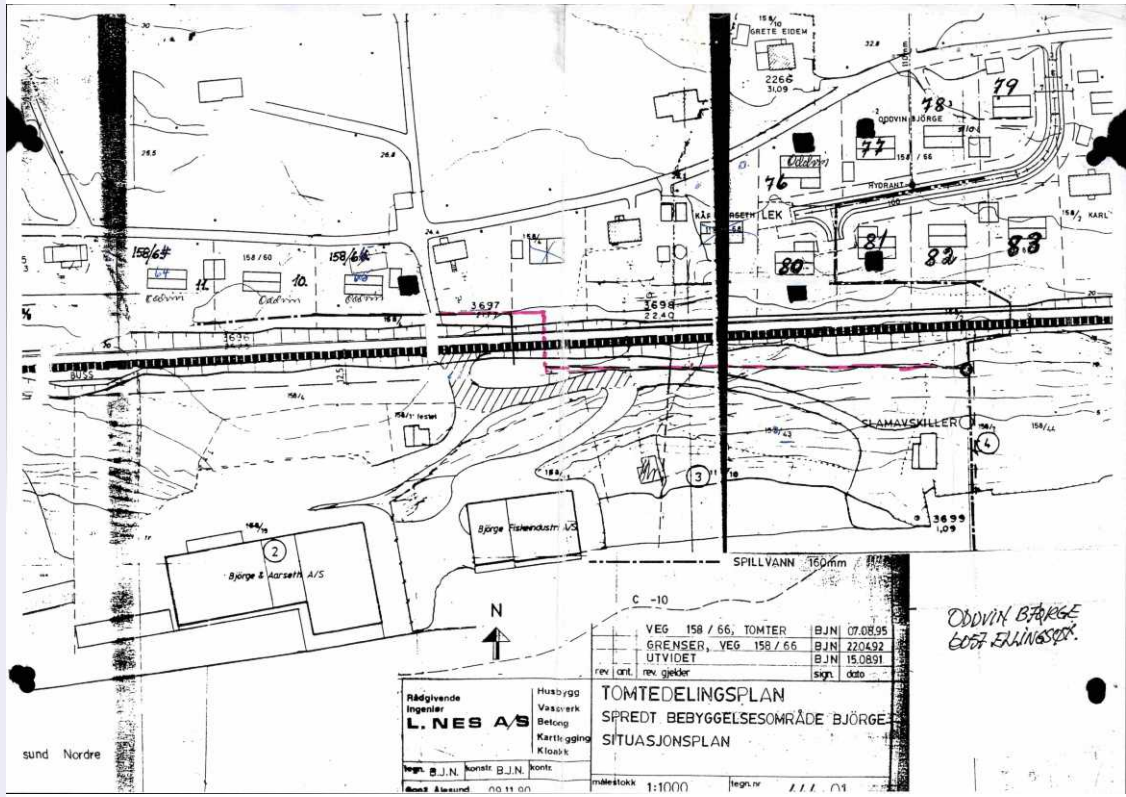
Ellingsøy, 16/ 3 -1999

Doknr. 3151 Tinglyst 17.03.1999 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Oddvin Bjørge AS

Oddvin Bjørge

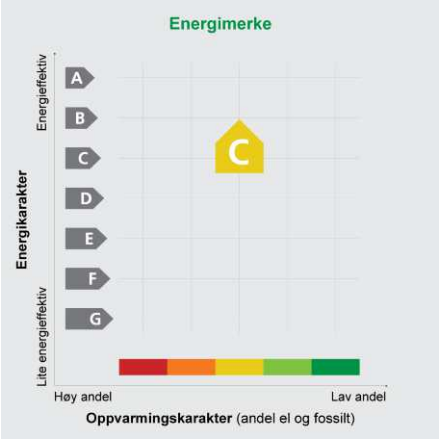
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/3151/58
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 13:31



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Storfarvegen 330
Postnr	6057
Sted	Ellingsøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	113
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	330
Merkenr.	A2022-1389013
Dato	29.04.2022



Innmeldt av	Terese Haugland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storfarvegen 330
Postnr/Sted: 6057 Ellingsøy
Leilighetsnummer:
Bolignr: 330
Dato: 29.04.2022 11:41:18
Energimerkenummer: A2022-1389013
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Terese Haugland

Gnr: 158
Bnr: 113
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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

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: 16250215 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Storfarvegen 330, 6057 Ellingsøy.
Gnr. 158, Bnr. 64, Snr. 1, Ålesund kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 16250215
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2025

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

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

eiendomsmegler1.no