PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

LERSTADVEGEN 14A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse / Byggemeldinger

Byggetegninger

Situasjonskart

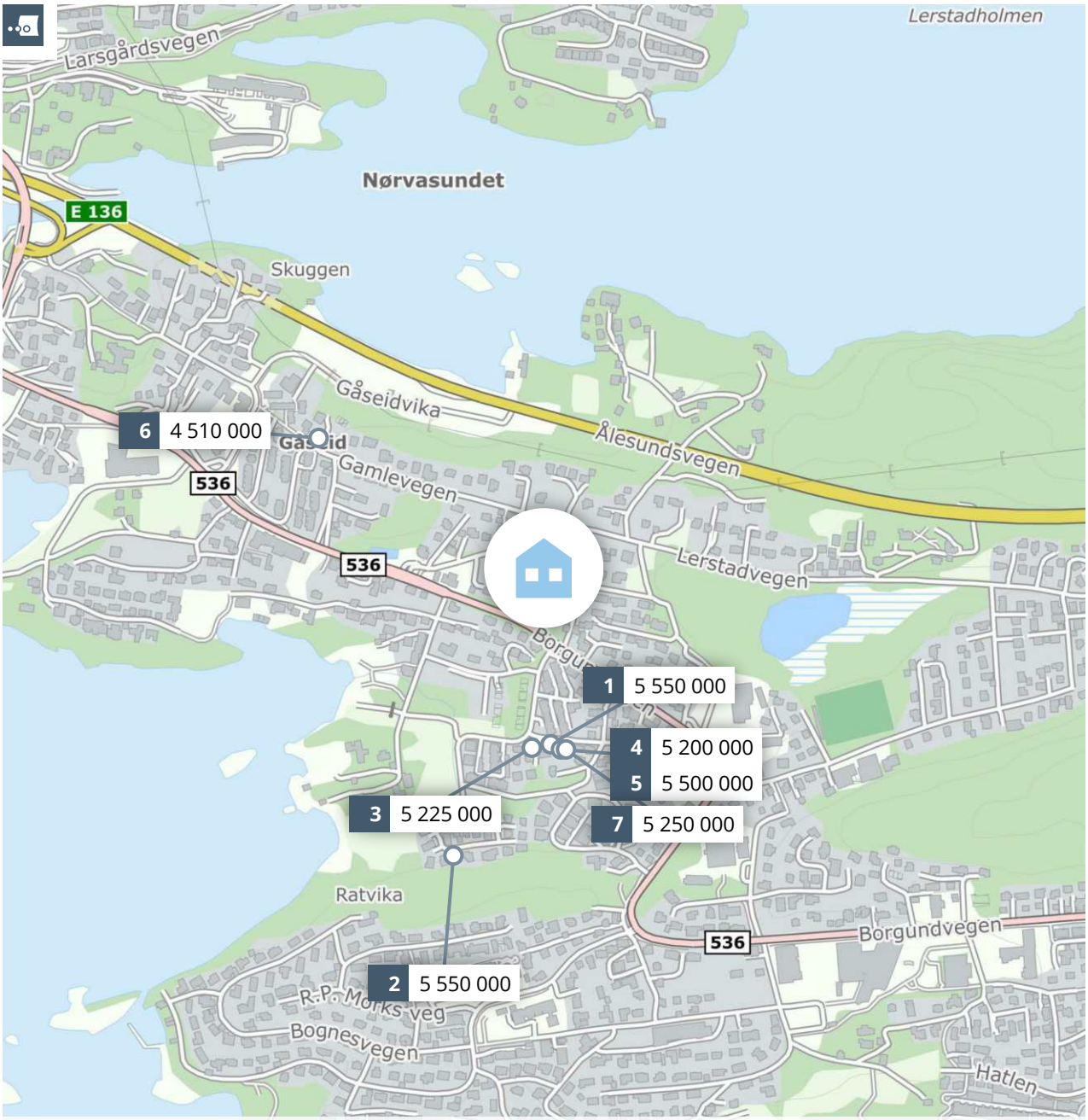
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LERSTADVEGEN 14 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 25.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lerstadvegen 14 A, 6015 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 39 BNR 186 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS RATVIK

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	40 984
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Per Ratviks veg 18 B 101 m² 2016 5 127 m² 3 sov	22.08.2024	5 300 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**54 950**
2	Ratvikvegen 126 A 121 m² 2013 255 m² 4 sov	03.12.2024	5 200 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**45 868**
3	Per Ratviks veg 2 B 107 m² 2016 5 127 m² 3 sov	14.02.2023	5 000 000	**5 225 000**	0	5 225 000	**48 832**
4	Per Ratviks veg 20 A 112 m² 2016 5 127 m² 3 sov	26.09.2022	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**46 429**
5	Per Ratviks veg 20 A 112 m² 2016 5 127 m² 3 sov	09.05.2025	5 600 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**49 107**
6	Gamlevegen 19 A 121 m² 2007 945 m² 3 sov	02.11.2022	4 490 000	**4 510 000**	0	4 510 000	**37 273**
7	Per Ratviks veg 20 B 101 m² 2016 5 126 m² 3 sov	02.03.2026	5 350 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**51 980**

Flott halvpart av tomannsbolig over to etasjer med barnevennlig beliggenhet på Lerstad. Her vil du bo sentralt for daglige servicetilbud, skole, barnehage, kollektivtilbud og fine tur- og friområder. Boligen er sørvendt og har flotte sol- og utsiktsforhold som kan nytes fra markterrassen eller fra verandaen. I front av boligen er det en frodig hage med mye beplantning. I bakkant har man garasje som deles med naboen, 2 boder, samt asfaltert innkjørsel.

1.etasje: Entré, gang, bod, bad/vaskerom og 2 soverom
2.etasje: Stue, kjøkken, soverom og toalettrom

Praktisk kjøkken med takhøy innredning med profilerte fronter og fliser på vegg over laminat benkeplate. Det er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

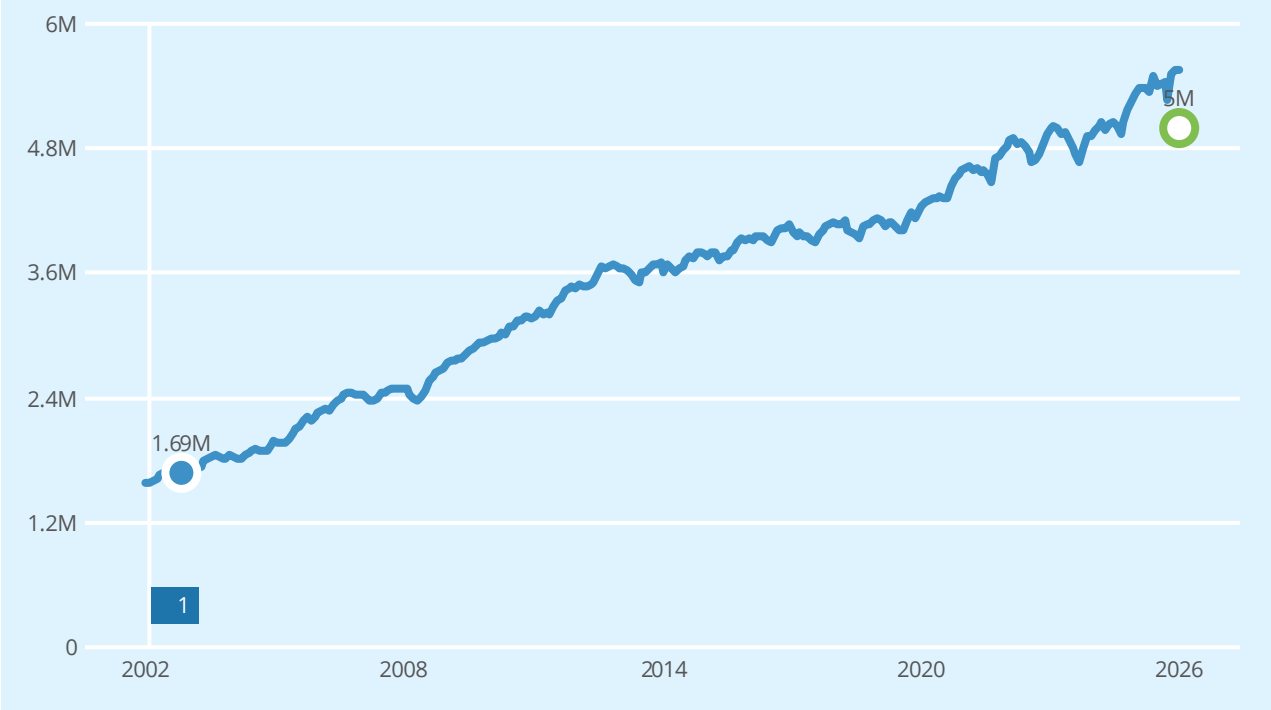
Badet kombineres med vaskerom og har fliser på vegger og gulv, samt elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med baderomsmøbel, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2003		13.08.2003	-	1 685 000	-	1 685 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert verdi gjenspeiler ikke dagens markedsverdi.

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

15
tomannsboliger
til salgs

5.9M
5.7M
5 489 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

35
tomannsboliger
solgt

4 537 000 Prisantydning i snitt
4 513 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 984 Lerstadvegen 14 A
Totalpris 5 000 000
37 645 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd
29 755 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Lerstadvegen 14A , 6015 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 39, bnr. 186, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 21.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1892 **Eiendomsverdi ref nr:** FM7793

Foretak: Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal

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

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Undertak med huntonit sutakstplater. Brannsikret undertak med gips mot naboseksjon. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående og liggende bordkledning. Registrert musesperre.
Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser. Mdf vindusforinger.
Malt profilert hovedytterdør med rundt glassfelt. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Sydvendt veranda på 9 m2 med terrassebord og tett trerekkverk. Levegg. Stor elektrisk markise på verandaen. Dobbelkontakt.
Terrasse sydvest på 24 m2 med terrassebord på bakkeplan.
Støpt gulv på grunn i uteboden. Bindingsverk yttervegger med liggende bordkledning. Yttertak konstruert med tresperrer, undertak med sutaksplater, og utvendig tekket med betongtakstein. Opplagt lys og strøm. Treytterdør.
Vannutkaster på vestveggen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, parkett og flis.
Veggoverflater med malte flater, strie og tapet
Himlinger med hvite himlingsplater.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Boligen har pusset elementpipe. Vedovn på metallplate i stuen.
Sotluke på soverom.
Furu tretrapp med åpne opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.
Hvite vanger/rekkverk.
Hvitmalte trefyllingsdører. 1 dør med glassfelt/sprosser.
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med flis på vegger, og flislagt gulv med varmekabler. Takventil med mekanisk avtrekk. Det er 2 plastsluker i rommet. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, og laminat benkeplate med nedfelt porselensservant. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Wc. Røropplegg for badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite takhøye profilerte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. 1 karusellskap. 1 vitrineskap med glassdør/glasshyller.
Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkettgulv. Malt strie vegger. Hvite himlingsplater. Servantskap og speilskap. Lysarmatur. Wc. Takventil med mekanisk avtrekk/utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Stoppekranog reduksjonsventil i boden.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Veggventil i boden. Motorvifte for mekanisk avtrekk bad og toalettrom plassert på kryploft.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
El-skap med automatsikringer.
Varmekabler i entre og hall.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder. Antas drenert med perforerte plastrør.
Antas støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.
Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

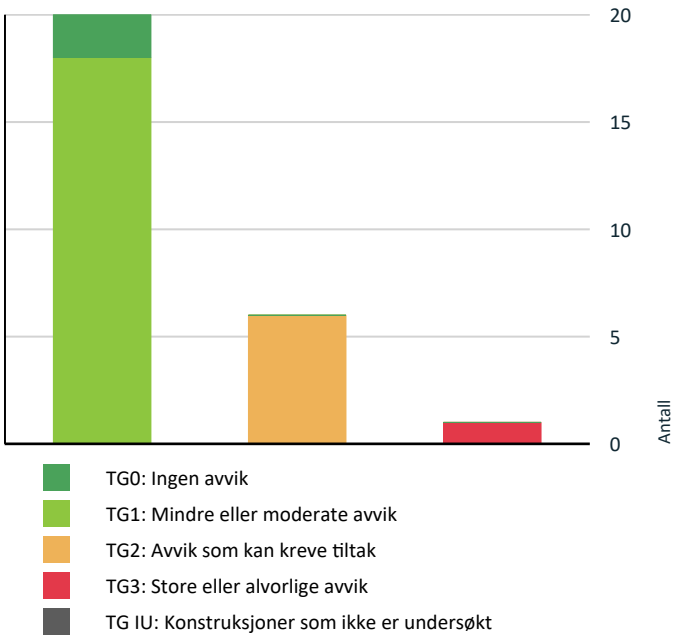
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje m/bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

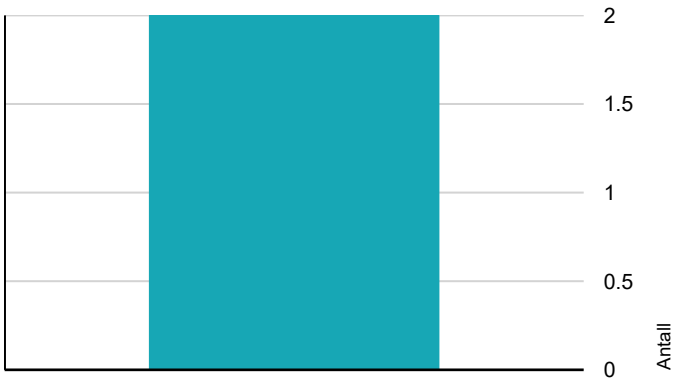
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som 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



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

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindusforinger.	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Undertak med huntonit sutakstplater. Brannsikret undertak med gips mot naboseksjon.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående og liggende bordkledning. Registrert musesperre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser.

TG 2 Vindusforinger.

Beskrivelse

Mdf vindusforinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noen foringer med blemmer, og noen med antydning til krakelering.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Foringer med blemmer og antydning til krakelering vil være naturlig å fornye de kommende år.



Foring på kjøkkenvindu.



Foring stuevindu.



Foring stuevindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt profilert hovedytterdør med rundt glassfelt. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass. Overbygd parti ved hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist andre avvik:

Noe lysåpning mellom dørblad og karm på hovedytterdør. Noe slitt dør.
Det er ikke metallbeslag under terskel på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke noe som tilsier umiddelbar fornyelse av ytterdøren, men alder/slitasjegrad hensyntatt vil det være naturlig å fornye pakninger, samt overflatebehandle/male døren. Hovedytterdøren har takoverbygg og er dels skjermet, men anbefaler metallbeslag under dørterskel

Tilstandsrapport



Noe lysåpning mellom dørblad og karm på hovedytterdør.



Overbygd parti ved hovedytterdør.



Overflate hovedytterdør.



Hovedytterdøren har takoverbygg og er dels skjermet, men anbefaler metallbeslag under dørterskel.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt veranda på 9 m2 med terrassebord og tett trerekkverk. Levegg. Stor elektrisk markise på verandaen. Dobbelkontakt.
Terrasse sydvest på 24 m2 med terrassebord på bakkeplan.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskade på liggende bordkledning rekkverk og levegg. Malingsslitt håndrekke.
Slitt terrasse på bakkeplan. Terrassebord er montert på tremmer helt ned på bakken (ikke skikkelig bjelkelag).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Terrasse på bakkeplan anbefales opparbeidet på nytt med bedre lufting mot bakken.
Råteskadet trekonstruksjon på trerekkverk må fornyes. Malingsslitt håndrekke må overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning på trerekkverk.



Råte/fukt på trerekkverk.



Malingsslitt håndrekke må overflatebehandles.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i uteboden. Bindingsverk yttervegger med liggende bordkledning. Yttertak konstruert med tresperrer, undertak med sutaksplater, og utvendig tekket med betongtakstein. Opplagt lys og strøm. Treytterdør.
Vannutkaster på vestveggen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe mose på taktekking. Tredør noe slitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Taktekking må rengjøres. Treytterdør må påregnes noe vedlikehold.



Taktekking må rengjøres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv, parkett og flis.

Tilstandsrapport

Veggoverflater med malte flater, strie og tapet
Himlinger med hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprukne fliser ved hovedytterdør.
Slitasje på parkett. Stedvis glis mellom parkettbord. Noe knirk i gulv kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger/overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Sprukne flis og bom ved ytterdør.


Glis mellom parkettbord stue.


Slitt parkett ved verandadør.


Parkett kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag. I denne boligen er målingene kun stikkprøver. Boligen var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne leiligheten er tom og alle gulvflater er synlige.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i ene soverom 1.etasje over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entreen over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue 2.etasje over en lengde på ca. 2 m.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Hvite himlingsplater. Halogenspotter med dimming.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt dels flatt gulv ved sluk i dusjhjørnet. Videre er det målt ca. 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Tett bunnlist på dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

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

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/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.



Sluk i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med hvite profilerte fronter, og laminat benkeplate med nedfelt porselensservant. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap.

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Wc. Røropplegg for badekar.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite takhøye profilerte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. 1 karusellskap. 1 vitrineskap med glassdør/glasshyller.



Sårskade på dør ved siden av karusellskap. Må overflatebehandles.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkettgulv. Malt strie vegger. Hvite himlingsplater. Servantskap og speilskap. Lysarmatur. Wc. Takventil med utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Stoppekranog reduksjonsventil i boden.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Hovedstoppekran og vannmåler.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Lufting kloakk til over yttertak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Veggventil i boden. Motorvifte for mekanisk avtrekk bad og toalettrom plassert på kryploft.

Tilstandsrapport



Motorvifte for mekanisk avtrekk bad og toalettrom plassert på kryploft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Blandeventil.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap 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.
   2003

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?
   Nei

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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 Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.



El-skap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder. Antas drenert med perforerte plastrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Antas støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje m/bod



Anvendelse
Garasje m/bod

Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten.

Beskrivelse
Garasje/bod med støpt gulv på grunn. Bindingsverk yttervegger med liggende bordkledning. Yttertak konstruert med tretakstoler, lett undertak, og utvendig tekket med betongtakstein. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Vindu med trekarmer og 2-lags isolerglass. Leddet treport m/portåpner. Malt tredør. Vegg mot nabogarasje er kledd med gips. Opplagt lys/strøm. Noe mose på taktekking (taktekking bør rengjøres). Slitt/treg treytterdør som vil være naturlig å fornye. Noe saltutslag på støpte såler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

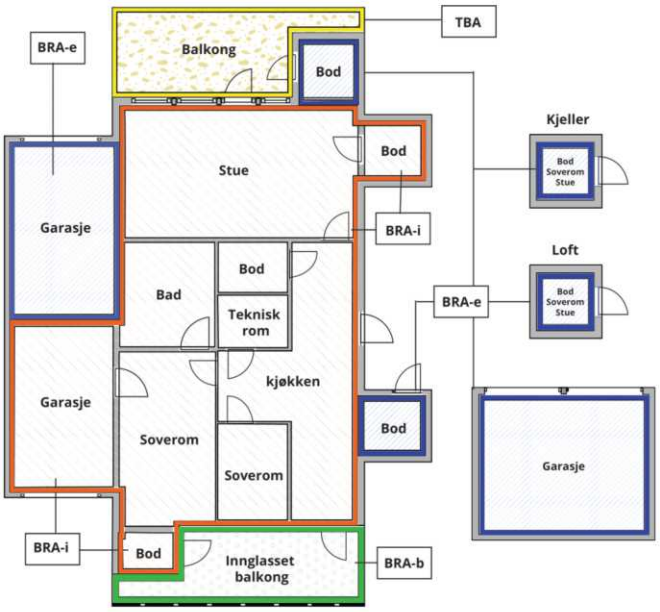
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	61	5		66	
2. etasje	61			61	
Kryploft					
SUM	**122**	**5**			
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, entré	Sportsbod	
2. etasje	Stue m/trapperom, kjøkken, soverom, toalettrom		
Kryploft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger monterte ny bereder.

Garasje m/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje m/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Anna Alice Baarholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	39	186		2	1188 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Lerstadvegen 14A

Hjemmelshaver
Baarholm Anna Alice

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig med beliggenhet på Indre Gåseid, ca 6 km øst for Ålesund sentrum, og ca 5 km til Moa/ kjøpesentrene. Barneskole, barnehage, og bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen. Post,bank og dagligvareforretning ca 1 km unna. Ungdomsskole på Kolvikbakken ca 3 km, og kort avstand tilhøgskolen i Ålesund. Flott turterreng i nærområdet til Sunnmøre Museum, Høgnakken, Hatleåsen , og ned mot sjøen til friområde/badeplas

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt som er opparbeidet med grøntareal, hekk og noe beplantning. Asfaltert innkjørsel med lett adkomst fra vei i området. Utsikt fra tomten vestover mot Sukkertoppen, og Runde lengst vest. Også utsikt syd mot Sula/Sulafjellet. Gode solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3342453			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	11.03.2003		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	10.11.2002		Gjennomgått		Nei
Midlertidig Brukstillatelse	09.07.2003		Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	11.07.2002		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.02.2014		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2005		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.10.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260056

Selger 1 navn
Anna Alice Baarholm

Gateadresse
Lerstadvegen 14A

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6015

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 3342453

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260056

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i gulvflis ved ytterdør.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elektriker El,24 skiftet termostat og brytere.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260056

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboen har fått tillatelse til å benytte veien under boligen sin (som vi eier) til garasjen er ferdigbygd.

Document reference: 313260056

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Alice Baarholm	3aca66c41d363c280a3011ac4d0edecea92582da	19.03.2026 14:08:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260056

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Lerstadvegen 14A, 6015 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284487**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19998975**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **186**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **178,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **170,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 835 kWh**

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Norhus Ørsta AsAvd. Ålesund
Lerstadvn.540

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2003/23931/39/186 200201660	29.08.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 39 BNR. 186 - ADRESSE: LERSTADVN.14A
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV TO- MANNSBOLIG

Beliggenhet:	Bydel nr 05 Grunnkrets nr 0502
Søknad av:	18.03.02
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/to-mannsbolig
Tiltakshaver:	Norhus Ørsta AS
Ansvarlig søker:	samme
Byggetillatelse:	12,07.02
Ansvarlig samordner:	Norhus Ørsta AS
Igangsettingstillatelse:	11.11.02

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for **seksjon 2.**

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

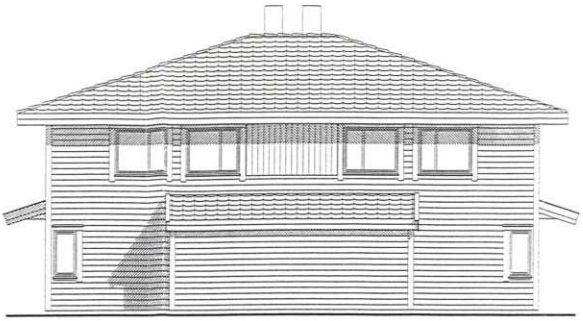
1. Gjenstående arbeider er fullført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

ÅLESUND KOMMUNE
Dato 8639
Mottatt dato: 20020166
Ark.nr: 39/186/42

VEDLEGG E1

SPROSSER	
VINDU	UTE/PALISSENDE
BANDLYSVINDU	
BANDLYSVINDU FAST SPROSSE	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
INNTEGNEDE TERRENGLINJER ER IKKE RETNINGSGIVENDE

FASADER

TILTAKSHAVER : NORHUS
BYGGEPLASS : GÅSEID, ÅLESUND.

NORhus®
NORhus ØRSTA AS

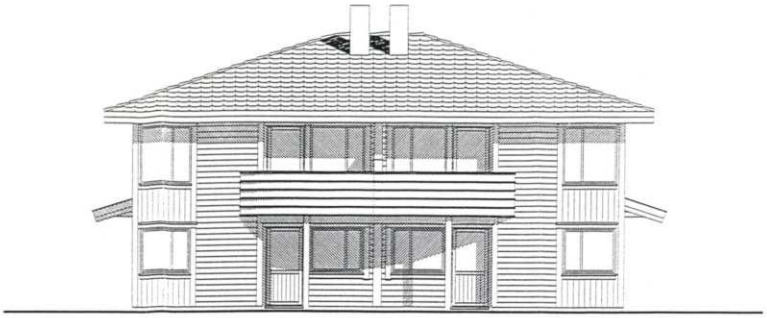
KONSULENT L. HOLSVIK
TYPE FUNKIS
ANSVARSRETT
ARKITEKT

REV.	SIGN.	DATO
MÅLESTOKK 1:100	DATO	11.03.02
	TEGN.	BS.
	KONTR.	
PROSJEKT NR. TL81	TEGN. NR. 21082	

BEARBEIDET AV
TLF. 61 73 73 80
FAX. 61 73 73 50

©Norsk Byggplan as

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

ÅLESUND KOMMUNE
Mottatt dato: 19.03.02
Løpenr: 8639
Arkivsak nr: 2020/1664
Arkivkode: 39/186/42

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
INNTEGNEDE TERRENGLINJER ER IKKE RETNINGSGIVENDE !

FASADER

REV.	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : NORHUS
BYGGEPLASS : GÅSEID, ÅLESUND ,

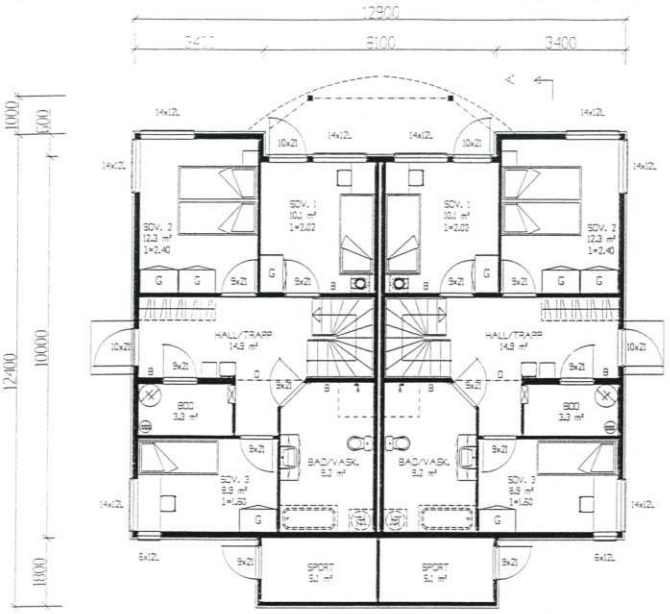
MÅLESTOKK	1:100
DATO	11.03.02
TEGN.	BS.
KONTR.	
PROSJEKT NR.	TL81
TEGN. NR.	21083

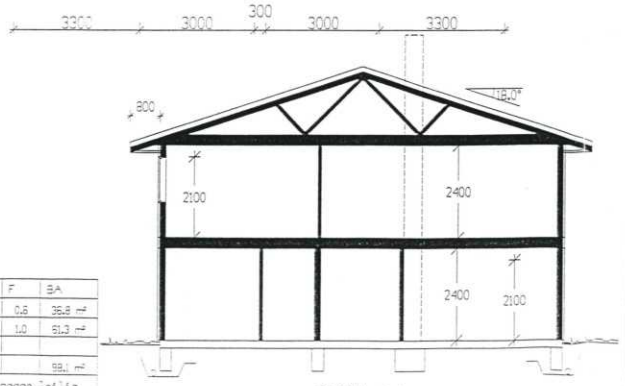
NORhus®
NORhus ØRSTA AS

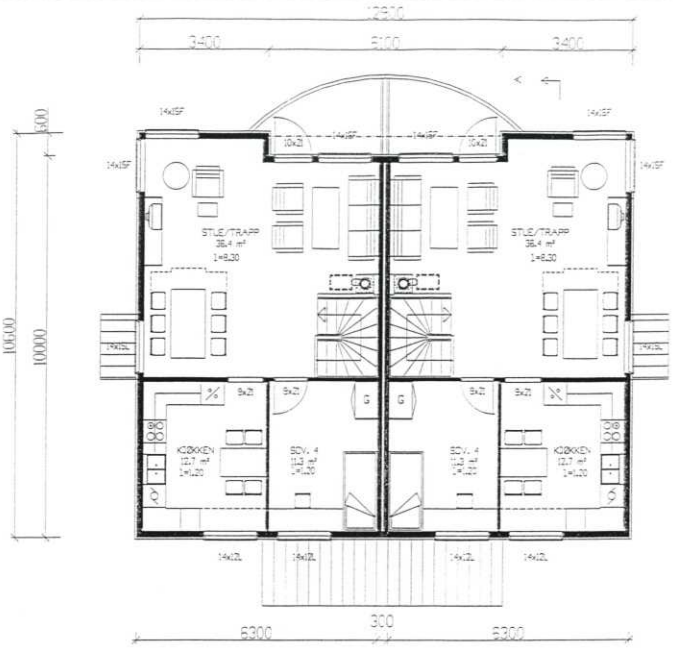
KONSULENT : L. HOLSVIK
TYPE : FUNKIS
ANSVARSRETT
ARKITEKT

© Norsk Byggplan as
BEARBEIDET AV
TLF. 51 78 78 80
FAX. 51 78 78 90

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER !







SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA	F	BA
KJELLER/METN.	61.3 m²	0.6	36.8 m²
1.ETASJE	61.3 m²	1.0	61.3 m²
SPORTSBOD	9.1 m²		
SUM	131.7 m²		98.1 m²
GRUNNFLATE =	144.4 m²	deggs 1et11c.	
BYA =	131.8 m²	deggs 1et11c.	

ÅLESUND KOMMUNE
Nr. 8639
Mottatt dato 20.02.2002
ARK nr. 39/186 L92

PLANER/SNITT

REV.	SIGN.	DATO
	MÅLESTOKK	DATO 11.03.02
	1:100	TEGN. BS.
		KONTR.
	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
	TL81	21081

TILTAKSHAVER : NORHUS
BYGGEPLASS : GÅSEID, ÅLESUND

KONSULENT L. HOLSVIK
TYPE FUNKIS
ØMANSBOLIG
ARKITEKT

NORhus®
NORhus ØRSTA AS

BEARBEIDET AV
©Norsk Byggplan as
TLF. 51 78 79 80
FAX. 51 78 79 90

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Norhus Ørsta As
Pb.120

6151 ØRSTA

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2003/7677/39/186 200201660	29.04.2003

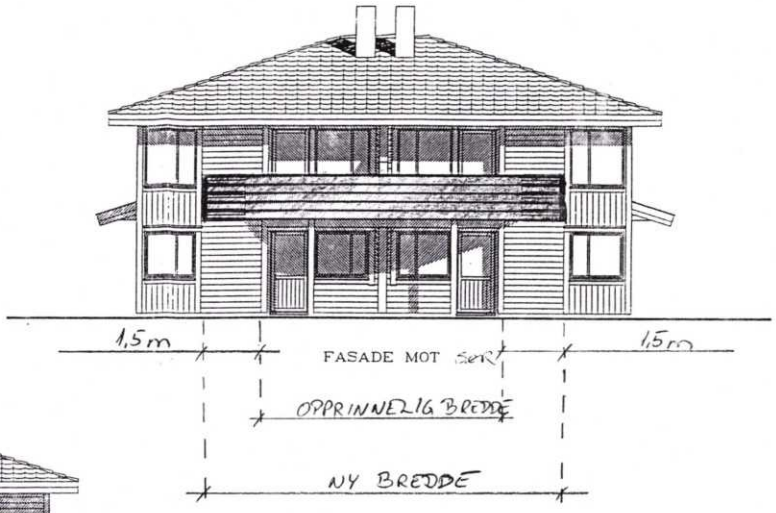
GNR. 39 BNR. 186 - SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS - ADRESSE: GÅSEID

Viser til deres søknad hit vedrørende ovennevnte sak. Det vises også til vedlagt gjenpart av nabovarsel uten merknader fra berørte naboer.
Bygningsmyndigheten anser tiltaket for å ha lite omfang og finner å kunne godkjenne utvidelsen av altanen med 0,5 m.

Med hilsen
Plan og bygningsavdelingen

Lars R Lundanes
Seksjonsleder

Per Bigseth
Avd.ing





FASADE MOT ØST

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SENTRAL
Sak 7677 05.03.03
MAPPE NR.
ARK NR.

SPROSSER	
VINC.	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
INNTEGNEDE TERRENGLINJER ER IKKE RETNINGSGIVENDE

FASADER

		REV.	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NORHUS			MÅLESTokk	DATO 11.03.02
BYGGEPLASS : GÅSEID, ÅLESUND			1:100	TEGN. BS.
NORhus® NORhus ØRSTA AS	KONSULENT L. HOLSVIK			KONTR.
	TYPE FUNKIS		PROSJEKT NR. TL81	TEGN. NR. 21083
	ARKITEKT			BEARBEIDET AV

© Norsk Byggplan as TLF. 51 75 79 80 Fax. 51 75 79 50
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

6 Jun, 2005

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Norhus Ørsta AS
Lerstadveien 540

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 17

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	OA/05/2008-2/ 39/186	02.06.2005

GNR.39 BNR.186 - MELDING OM TILTAK, GARASJE
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS - ADRESSE: LERSTADVN. 540

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om tiltak" datert 18.05.2005 angående bygging av dobbelgarasje med bod på ovennevnte eiendom.

Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre tiltak på bebygd eiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet mht. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Virksomhet for plan og bygning skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

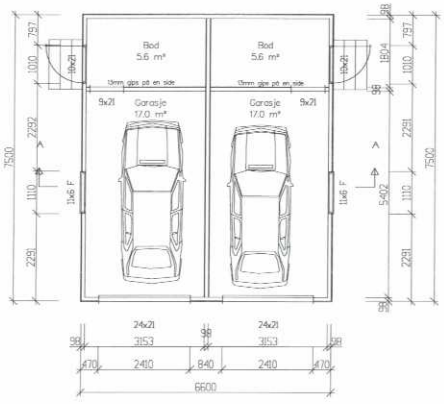
Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

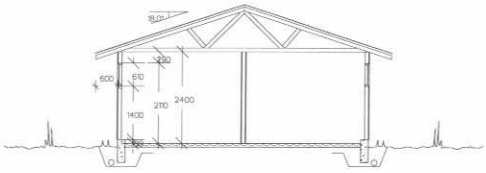
Ole Andersen
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Ferdigmeldingsskjema

VEDLEGG E1









GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☐ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr. ..... Dato .....
X Vilkår datert 3/6-05 OA

BTA = 49,5m²
BYA = 49,5m²
BRA = 46,7m²

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: GARASJE - Rev. GA_203 V/W-
Tegning vedr.: PLANER, SNITT OG FASADER
Prosjekt ID: 05-064
Tegnum: 501
Målestokk: 1:100
Dato: 26.04.2005
Tegnet av: WHH
Tiltakshaver: NOR HUS ØRSTA AS
Byggested: ALESUND Gnr.: Bnr.:
Arkitekt: BYGGER'N VEST HIBA AS - 5353 STRAUME TLF 56380560 - FAX 56380561
Leverandør: E. A. SMITH AS - 6022 ALESUND TLF 70152600 - FAX 70152601

HIBA GARASJE

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

GA 203 V/W-

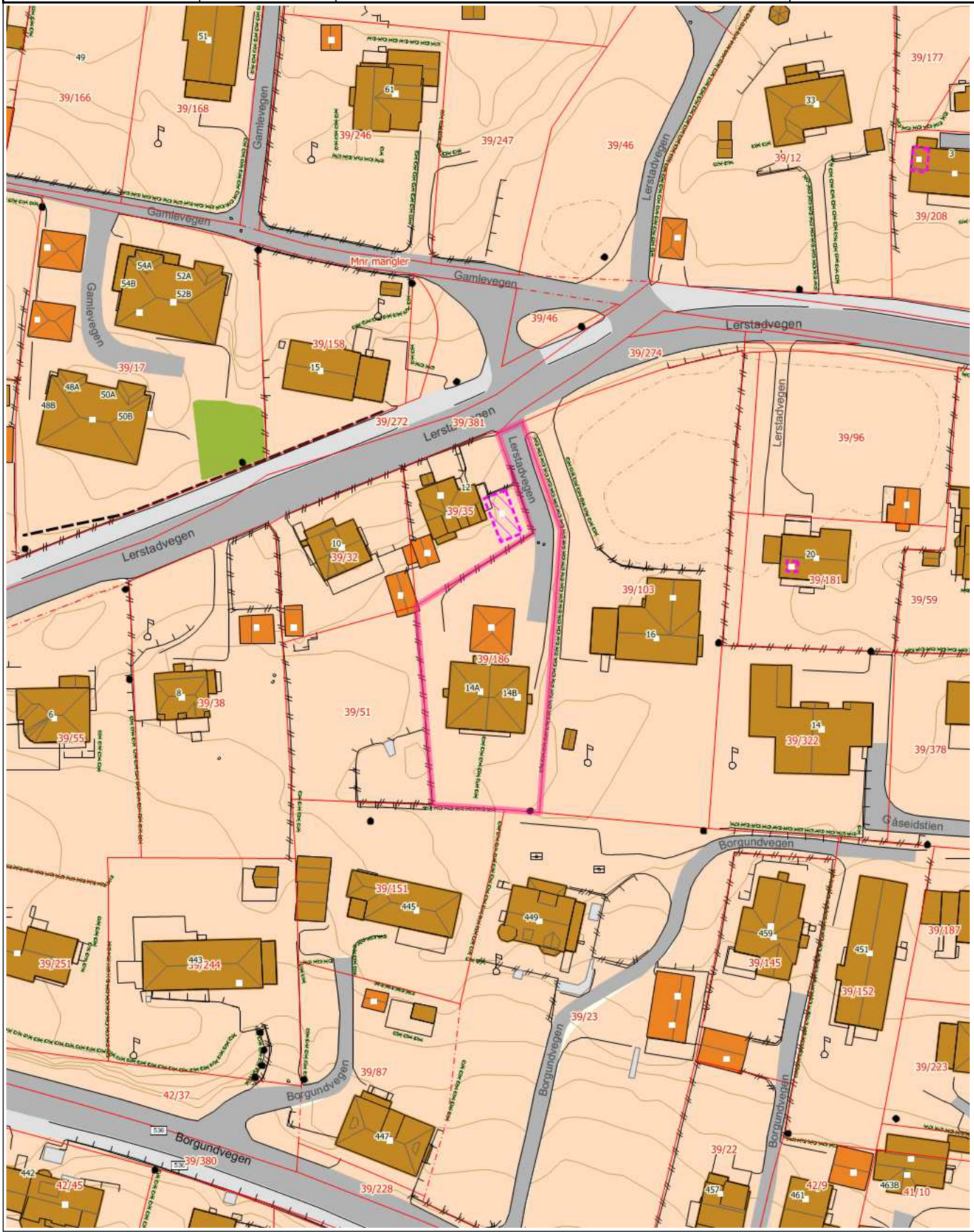
Utgave 2004

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Lerstadvegen 14A 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

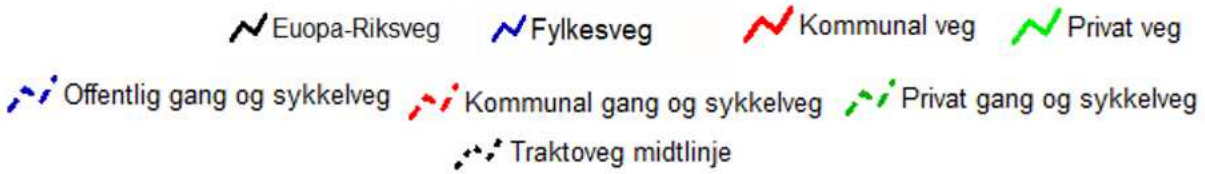
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Skjerm
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Sluk
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

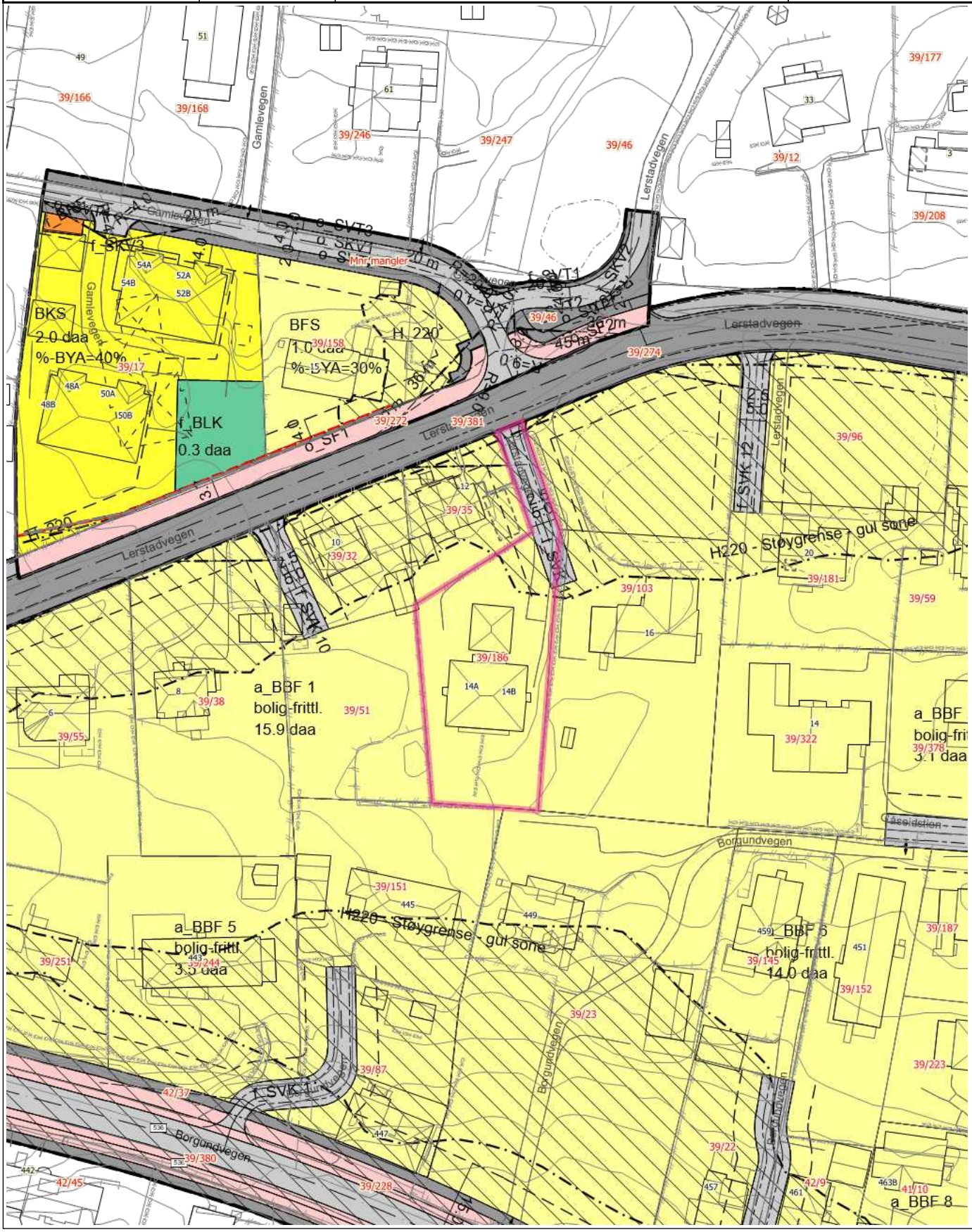
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Lerstadvegen 14A 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

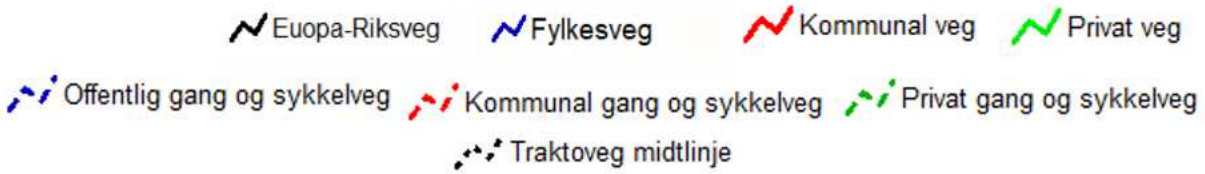
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Skjerm
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Regulert støyskjerm
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

DETALJPLAN
for
GÅSEID – LERSTAD

Rev: 02.05.2013

Innhold:

Innhold: 2
Bakgrunn 3
Grunnlag for planarbeidet 3
Overordnet 3
Godkjente planer 3
Beskrivelse av planområde 5
Planens målsetning 5
Planbeskrivelse del 1 – fra vest til øst i planområdet *sør* for Gamle Lerstadveg .. 6
Planbeskrivelse del 2 – fra øst til vest i planområdet *nord* for Gamle Lerstadveg 14
Arealfordeling mellom ulike arealformål 17
Forhåndsvarsling 18
Avstander 18
Trafikkforhold 18
Risiko- og sårbarhetsanalyse 18
Virkninger av planen jamfør pbl § 4-2 innen planområdet og tilstøtende områder 19
Tilgjengelig friluftareal 19
Landskap, natur og kulturminne 19
Økt trafikk og støy 20
Kjøreadkomst 20
Boligområder 20
Trafikkområde 20
Friområde, turveger, idrettsanlegg og lekeplasser 20
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser 22
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging 22
Støyvurderinger 22
Kraftlinje og magnetfelt 23
Vurdering av planen jamfør naturmangfoldsloven §§ 8-12 24
§ 8 om kunnskapsgrunnlaget 24
Lokalitet Ratvikvatnet 24
Lokalitet Vanberg 27
§ 9 om føre-var-prinsippet 30
§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning. 31
§ 11 om kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver 31
§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder 31

Bakgrunn

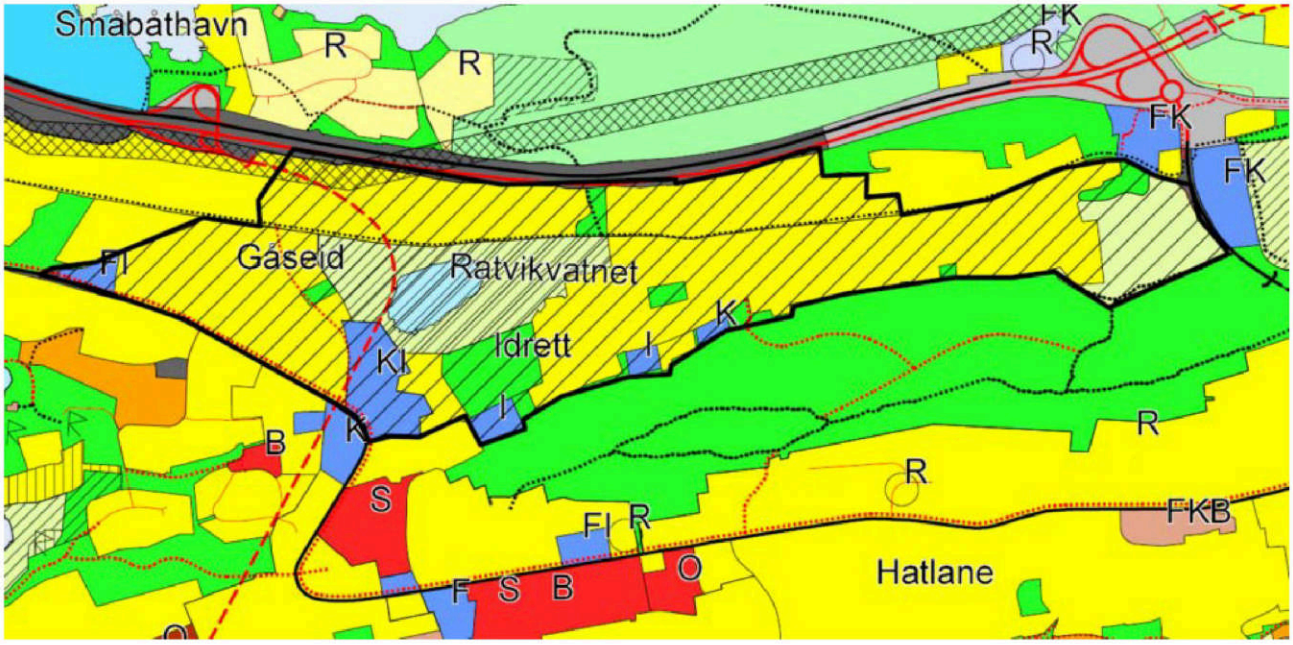
Planarbeidet med reguleringsplan for bydelen Gåseid – Lerstad har, med kortere og lengre avbrudd, pågått siden midten av 1980-tallet. Et planforslag datert 13.11.1985, utarbeidet av reguleringsarkitekt L. Scheldrup ble forelagt bygningsrådet 12.12.1985 og lå ute til offentlig ettersyn i januar 1986. Planarbeidet ble da av ukjente grunner ikke videreført.

Planarbeidet ble så gjenopptatt og varslet igangsatt 26.01.1998. Også her stoppet planprosessen opp, på grunn av andre prioriterte planoppgaver og skifte av saksbehandler ved flere anledninger. Planarbeidet ble tatt opp igjen fra årsskiftet 2006 og et forslag til planen ble utarbeidet i digitalt format. Sluttføring av planprosessen ble prioritert på nytt ved årsskiftet 2009/2010.

Grunnlag for planarbeidet

Overordnet

For område gjelder kommuneplanens arealdel for Ålesund, vedtatt 21.02.2008



Utsnitt av arealplanen med planavgrensing vist som skravert område. Ikke i målestokk.

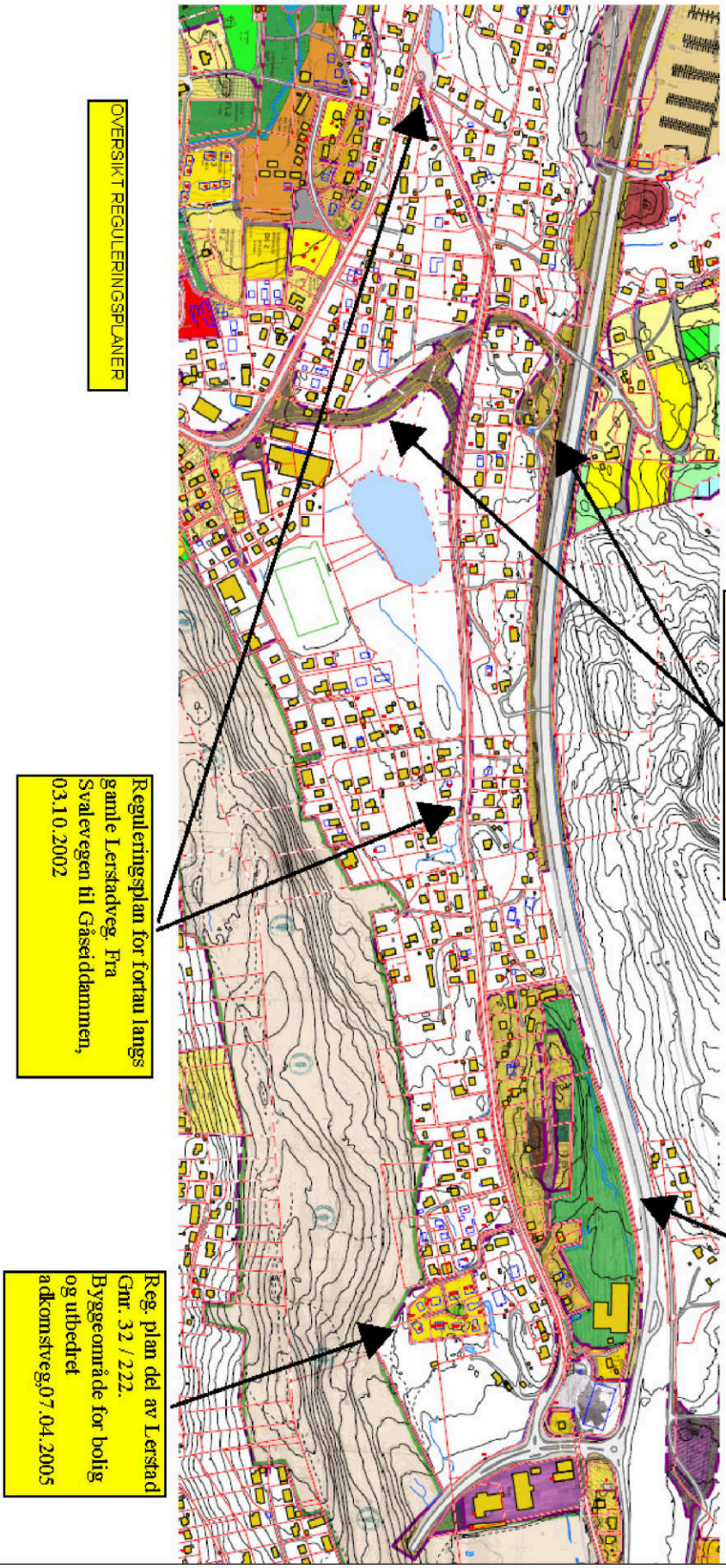
Området er uregulert, men i stor grad utbygget område med i all hovedsak bestående av frittliggende småhusbebyggelse.

Godkjente planer

I vestre del av planområdet er det i 1981 regulert en samlevegforbindelse fra Ratviksvingen til et toplanskryss på innfartsvegen i området der brua til Gåseidneset ligger i dag. Denne vegen er nå uaktuell. Både i tidligere arealplan 1991 og gjeldende arealplan er den tatt vekk, og områdene vil derfor bli tilbakeført til boligformål med tilhørende grønt- og infrastruktur.

Fra Gåseiddammen i vest til Svalevegen er det en ren vegregulering, som ble godkjent i 03.10.2002.. Dette er gjort for å sikre grunn og ha planhjemmel for opparbeiding av fortau.

Oversikt over reguleringsplaner. Reguleringsplan for ny innfartsveg parsell Skuggenhaugen er opphevet, jf arealplan.



I øst omfatter planen Lerstadbakken (S-279) også kollen mellom vegen og E136, som ble godkjent 17.04.1980. Innen for denne planen har et forslag om reguleringsendring vært ute på høring i 2009. Planen er i samråd med forslagstiller "lagt på vent" inntil videre.
Det resterende uregulerte strekningen midt på gamle Lerstadveg mellom disse to planene tas med i foreliggende planforslag. Fortausutbyggingen er nå for en stor del gjennomført, men den siste parsellen fra krysset Gamlevegen/gamle Lerstadvegen til Gåseiddammen gjenstår.

I et område på østsiden av Lerstadbakken godkjente bystyret 07.04.2005 en privat reguleringsplan for et boligområde på 7,0 daa med nærlekeplass. Utbyggingen forutsatte også standardheving av den aktuelle adkomstvegen og krysset med Gamle Lerstadveg. Planen er utbygd og vegopprustningen er gjennomført.

E136 innfartsvegen er regulert med 4 felt på nordsiden av planområdet, og i 2000 ble det etablert en støyvoll (skjerm) på om lag 450 meters lengde på den mest støyutsatte strekningen fra og med turvegundergangen til kollen ved Lerstadbakken. Denne er ikke regulert og arealet til støyvoll/skjerm legges derfor inn i foreliggende plan som annen veggrunn med markering av topp voll/skjerm. Områdene sør for vollen er i alt vesentlig ferdig utbygget, og det forutsettes at opprettholdelse av akseptabel støyskjerming ved fremtidig utvidelse til 4 felt her påhviler Statens vegvesen.

Beskrivelse av planområde

Det dreier seg om et uregulert, men i stor grad utbygget område med i hovedsak frittliggende småhusbebyggelse som strekker seg på begge sider av Gamle Lerstadveg fra Gåseiddammen i vest til Lerstadbakken (Ridesenteret/Shell stasjonen) i øst. Den er begrenset mot innfartsvegen E 136 og friluftsområdene på Høgenakken i nord og friområdene på Hatlaåsen i sør.

Området må betegnes som et meget attraktivt bomiljø med Ratvikvatnet naturvernområde og Ratvikbanen – nå med kunstgrasbane og klubbhus - som viktige miljøfaktorer i vestre del av bydelen. Området grenser også mot Borgundvegen i vest, og i Ratviksvingen og langs Sperre Nakkens veg er det innslag av næringsvirksomhet.

Terrenget stiger østover i planområdet og gjør at mange boliger her har flotte utsiktsforhold mot Borgundfjorden og Sukkertoppen i vest.

Planens målsetning

Reguleringsplan for Gåseid – Lerstad tar sikte på å:

- avklare rammer for frivillig fortetting av eksisterende og ny boligbebyggelse, hovedsakelig innefor rammen av frittliggende småhusbebyggelse. Forslag til arrondering av nye tomter legges inn som retningsgivende rammer for ny tomtedeling og bebyggelse. Generelt tillates eneboliger, og tomannsboliger med en tetthet på max. BYA=30%. Gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde h.h.v. 6 og 9 meter. Planen viser ikke byggegrenser med unntak av områdene langs gamle Lerstadveg (5 meter), d.v.s. at plan- og bygningslovens § 29-4 gjelder (4 meters grensen).

- ivareta lekeplassnormens krav til kvartalslekeplasser og nærlekeplasser og tilkomst til overordnet grøntstruktur ved regulering av offentlige friområder og nye felles

lekeplasser, det siste knyttet til områder med et visst boligfortettingspotensiale, der det stilles vilkår om opparbeiding.

- få en reguleringsmessig avklaring av adkomstveger og felles avkjørsler, i hovedsak basert på eksisterende løsninger, men med en oppgradering til godkjent kommunal gatenorm når det gjelder vegbredder, der dette er mulig. Nye stikkveger til mindre boliggrupper løses i stor grad som private felles avkjørsler.

- forbedre trafikksikkerheten ved å foreslå endret trasévalg og en moderat avkjørselsanering mot samle- og hovedveg der en har bratte og/eller uoversiktlige kryss og avkjørsler. Legge inn restriksjonsområde i forbindelse med frisikt i kryss.

- i tillegg til hovedgangforbindelsen vest – øst på regulerte fortau langs Gamle Lerstadveg tas det sikte på å etablere en enkel gjennomgangsmulighet parallelt med denne lenger sør basert på en kombinasjon av eksisterende og nye stier, veger og grøntområder. Dette er blant annet for å gjøre bydelen lettere å ferdes i for barn, unge og turgåere internt i området og til og fra Ratvikbanen.

- forbedre og sikre adkomsten fra bydelen til friluftsområdene på Høgenakken ved å regulere gangveg og en grønn friområdekorridor (akebakke) på den åpne marka sør for E136 – undergangen.

- forbedre gangvegforbindelsen fra Ratviksvingen og nordover til Gamle Lerstadveg og brua til Gåseidneset ved å legge inn offentlig gangveg/fortau i tilknytning til nytt utbyggingsområde rett vest for Ratvikvatnet.

- opprettholde Ratvikvatnet som naturreservat.

- ivareta innpassing av 2-sidige sykkelfelt og fortau på den strekningen av Borgundvegen som planen grenser mot, da dette blir del av hovedaksen for sykkel i Ålesund.

- sikre Ratvikbanen med tilhørende klubbhus som idrettsanlegg og viktig forsamlingslokale i bydelen, og samtidig gi rom for konsentrert boligutbygging i kombinasjon med kontor i tilknytning til tilliggende næringsområde.

- opprettholde øvrige småbedrifter og industri/kontor innen samme områder som i dag.

- sikre areal til eksisterende og fremtidige støyskjermingstiltak mot E136 i nord. Tiltakene foreslås ivaretatt av Statens Vegvesen, da dette i hovedsak dreier seg om skjerming av et eksisterende bomiljø som var der før E136 ble etablert.

Planbeskrivelse del 1 – fra vest til øst i planområdet *sør* for Gamle Lerstadveg

BNV – Bensinstasjon ved Gåseiddammen

Eksisterende bensinstasjon (Bunker Oil) avgrenset innenfor dagens areal. Her vil det kunne bli aktuelt med mindre justeringer i forbindelse med fremtidig planlagt reguleringsplan for Borgundvegen med sykkelfelt på strekningen Nørvasundbrua fram til og med krysset Borgundvegen – Gamle Lerstadveg. Dette må imidlertid avklares i egen plan.

BBF 1 Frittliggende småhusbebyggelse, sørsiden av Gamle Lerstadveg fra Gåseiddammen til Gåseidstien

Område som hovedsakelig er ferdig utbygget med frittliggende eneboliger. Det foreslås en moderat avkjørselsanering, der avkjørslene slås sammen parvis med plassering i tomtegrense mellom eiendommene slik at antallet reduseres fra 10 til 5. 4-5 av avkjørslene er allerede er plassert rett ved siden av hverandre, slik at de kan sammenføyes ved enkle tiltak.

Gjennomføringen av denne avkjørselsaneringen må sees på som et langsiktig tiltak, da eksisterende bebyggelse er godkjent med dagens avkjørsler. En kan derfor ikke i utgangspunktet tvinge gjennom en privatfinansiert gjennomføring av dette, med mindre kommunen er villig til å ta kostnadene.

Krav om gjennomføring utløses imidlertid som forutsetning ved større tilbygg eller nybygg innen området, og kostnadene med dette må i regelen belastes det omsøkte nye prosjektet. Hvis det ikke gjennomføres utbyggingstiltak i området, blir en privatfinansiert gjennomføring av avkjørselsaneringen basert på frivillighet.

Anslått fortettingspotensiale FS1: 2 tomter, 1,05 daa og 0,7 daa til sammen 1,75 daa, 2-5 boligenheter.

BBF 6, BBF 8 og BBK 1 Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, nordsiden av Borgundveien mellom Gåseiddammen og Ratviksvingen

Dette området er som BBF 1 i hovedsak ferdig utbygget, men med et noe større fortettingspotensiale ved fradeling av tomter. Spesielt i konsentrert område BBK 1. Etter endt siste høringsrunde har en gått noe bort fra den maksimale fortettingspotensiale i BBF 6 og valgt å opprettholde større deler av dagens situasjon etter merknadene fra grunneierne i området. Avkjørselsanering i tråd med reguleringsforslaget er i større grad allerede gjennomført for deler av BBF 6 og vestre del av BBF 8 i forbindelse med senere utbygging, mens det på østre del av BBF 8 forutsettes gjennomført ved eventuell fortetting.

Et hovedproblem i dette området er at det ikke er utbygget fortau langs nordsiden av vegen, og det er bare en fotgjengerovergang , forholdsvis langt øst i BBF 8. Planen viser tosidig sykkelfelt- og fortausutbygging med total regulert vegbredde 18 meter (kjørebane 6,0, sykkelfelt 1,5m, fortau 4.5 inkl. skulder og grøfte/gjerdeavstand). Gjennomføring vil innebære eiendomserverv på strekningen i en bredde som varierer fra 2,5 – 4.5 meter, men ut fra en foreløpig vurdering synes dette ikke å være konfliktfylt, men vil tvert imot gi en miljømessig og trafikksikkerhetsmessig gevinst for de berørte eiendommene.

På sørsiden av Borgundvegen (SVK 18) innebærer ombyggingen med sykkelfelt også en viss, men mer begrenset utvidelse av det offentlig vegarealet, der eksisterende fortau med tilhørende busslomme skyves i størrelsesorden 0,5 – 1,0 meter mot sør + nødvendig sideareal som i planen er angitt til 2 meter. Ved gjennomføring av sykkelfeltene må en på enkelte steder spesialtilpasse løsninger da en del bolighus er svært nære fylkesvegen.

Større deler av feltene ligger innenfor gul sone (støysone) og vil kreve at tiltak må vurderes og settes inn ved nybygg. Når det gjelder støyforhold for boligbebyggelsen langs Borgundvegen er dette et i hovedsak utbygget område med frittliggende villabebyggelse, der en har gode muligheter for lokal skjerming av uteplasser (ved bruk av lokale treskjermer/gjerder eller ved å legge uteplass på vest eller nordsiden av huset) hvis dette er ønskelig. Også for de 4 mulige nye fortettingstomtene som grenser inn mot vegen anvendes derfor dette som prinsipp.

Ut fra en foreløpig vurdering, synes vi i forhold til eksisterende og fremtidig støynivå å regulere inn kontinuerlige støyskjermer eller voller langs vegen er uheldig. Dette vil endre områdets karakter som et åpent, etablert villastrøk og av mange oppleves som en klar visuell forringelse. Støyskjerming må i hovedsak baseres på lokal skjerming og bygningstekniske løsninger og kun unntaksvis settes opp støyskjermer. Støyskjermer krever i høy grad estetisk tilpasning til omgivelsene.

Helt i østre del av BBF 8 avsettes plass til ny gang/sykkelveg mellom Gåseidstien og Ratviksvingen. Denne plasseres rett vest for industriområdet BKP 1 og vil måtte erverves fra eiendommen 45/50.

Anslått fortettingspotensiale BBF 6 og BBF 8: 5 tomter størrelser 0,45 – 0,75 daa, til sammen ca. 3,5 daa, 5-10 boligenheter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 2, BBF 3, BBF 4, BBF 7, med BUL 2 kvartalslekeplass og BUL 1 felles nærlekeplass – områder i tilknytning til Gåseidstien

Dette området, som ligger vest for Ratvikvatnet, er et av delområdene som har det største fortettings- og utbyggingspotensiale innen planområdet. Gåseidstien i dette området forutsettes lagt i en endret trasé som gir en naturlig tomtearrondering på vest- og østsiden av vegen. Vegen utformes som en fullstandard adkomstveg med fortau, fordi dette inngår i en viktig hovedgangforbindelse mellom Ratviksvingen og Gåseidneset/Lerstadvegen.

Etablering av ny bebyggelse innen området forutsetter at det nye vegsystemet for Gåseidstien etableres, med sidearm mot vest sør for BBF 3, med kostnadsfordeling på de aktuelle tomtene.

Tomtearronderingen er ellers foreslått på en slik måte at den søker å optimalisere utbyggingspotensialet innenfor frittliggende småhusbebyggelse, med en blanding av eneboliger, tomannsboliger og enkelte steder 3 – og 4 mannsboliger. Det vil sannsynligvis være formålstjenlig at de private grunneierne og kommunen (som også eier noe grunn) går sammen om en form for samlet utbygging av området, fordi det forutsetter såpass omfattende felles investeringer og en tomtearrondering som dels går på tvers av dagens eiendomsgrenser.

Innen området er lagt en sentralt plassert kvartalslekeplass BUL 2, på 1,4 daa. Denne vil betjene hele området mellom Gåseidsdammen og Ratvikvatnet, og må derfor innløses og opparbeides av kommunen i likhet med øvrige kvartalslekeplasser og andre offentlige friområder i planområdet. Om lag halvparten av arealet er i dag allerede kommunalt.

Innen områdets nord-vestre del er det i tillegg vist en liten felles (privat) nærlekeplass på som forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt av de 6 tilliggende ubebygde tomtene.

Det kan være naturlig at ovennevnte forutsetninger klarlegges nærmere gjennom en utbyggingsavtale mellom de ulike grunneierne og kommunen.

Anslått fortettingspotensiale: BBF 2, BBF 3, BBF 4 og BBF 7 tilsammen 19 tomter i størrelse 0,45 – 0,75 daa, totalt ca. 12 daa, 19 – 45 boligenheter.

BKP 1 og BKP 2 – næringsområde i Ratviksvingen

Består av to delområder på h.h.v. 9,7 og 4,7 daa med felles avkjørsel fra Borgundvegen i Ratviksvingen. Avkjørselen betjener også to boligeiendommer innen BBF 9 omtalt nedenfor.

BKP 1 eies av Mittet-gruppen. Ålesund kommune eier BKP 2, og har lokalisert virksomhet for eiendomsdrift i lokaler på dette området.

Næringsområdene kan brukes til industri, lager, kontor, men ikke forretningsvirksomhet, heller ikke innen plasskrevende varer på grunn av det nære beliggenheten inn mot bolig- og naturvernområder, samt en avkjørselsløsning i svingen som ikke er optimal m.h.t. økning i trafikkmengde. Foreslått max. byggehøyde 8 meter, Max. BYA: 60 %.

Anslått fortettingspotensiale: BKP 1 er forholdsvis tett utbygget, men villatomten i øst vil gi et visst utbyggingspotensiale. BKP 2 har noe ubebygget areal mot vest.

BBF 9, BBF 10, BBF 11 og BBF 12 – villaområder i Sperre Nakkens veg, vest og øst for Ratvikbanen

Disse områdene betjenes av Sperre Nakkens veg – som reguleres som offentlig adkomstveg i henholdsvis 7,5 og 6,0 meters bredde øst og vest for Ratvika stadion. Sperre Nakkens veg foreslås som i dag fortsatt stengt for gjennomkjøring til Ratviksvingen om lag i planavgrensningen mot vest. Dette av trafikksikkerhetsmessige og miljømessige årsaker. Tre eksisterende stikkveger mot nord, som reguleres som felles avkjørsler, betjener deler av område BBF 9 og BBF 12.

Områdene er i sin helhet utbygget med eneboliger uten påviselig fortettingstomter. Utbygging her vil derfor evt. måtte skje i form av på- og tilbygg eller riving og nybygg.

Anslått fortettingspotensiale: 7-8 større tomter innen området kan egne seg for påbygg til 2-mannsbolig eller generasjonsbolig. Kan gi en boliggevinst på 5-10 boligenheter.

BI 1 Ratvika stadion, BI 2 Klubbhus, idrettsanlegg og BKD konsentrert bolig/kontor

BI 1, selve stadionanlegget – nå med kunstgras - eies av Ålesund kommune og festes av Aksla IL. Del av BI 2, selve klubbhuset 39/119 eies av Aksla IL. Klubbhuset er som kjent også et viktig forsamlings- og utleielokale for denne bydelen.

Vest for klubbhuset ligger bedriften HUFA luefabrikk og bedriftens eiendom 39/192, omfatter også et ubebygget område som dels etter avtale med bedriften, har vært benyttet som parkeringsplass av Aksla IL. Bedriften har i dag liten produksjon, men har kontor og lager som en ønsker mulighet til å opprettholde. Samtidig har de signalisert at de ønsker å vurdere muligheten for utbygging av konsentrert boligbebyggelse over og øst for dagens bygning.

Etter nærmere vurdering foreslås om lag 1/3 av plassen øst for klubbhuset regulert til friområde BI 2, for å opprettholde noe parkeringskapasitet i direkte tilknytning til klubbhuset. Ved befaring i området er det påvist at Aksla vil kunne opparbeide noe mer parkeringsplasser innen friområdeavgrensningen BI 1 som ikke er brukt til baneformål, vest, øst og muligvis også sør for banen. Forslaget er altså å anse som et kompromiss mellom HUFA og Aksla IL's interesser.

Innen BKD 1 vil blanding av kontor, lager og konsentrert boligbebyggelse bli tillatt. Det foreslås at området kan bebygges med terrassehus eller lavblokker med max. gjennomsnittlig byggehøyde 9 meter (terrenget stiger markert i bakkant). Ved en slik bebyggelsesform kreves garasjeanlegg i kjeller eller i 1. etg. bakkant og felles uteareal innen området, for eksempel på taket av garasjeanlegg. BYA: max. 50%, med fratrekk for evt. felles uteareal over garasje.

Anslått fortettingspotensiale: Ved 2 parallelle terrasserte bygningsvolumer med mellomliggende felles uteareal og grunnflate ca. 15 x 35 meter i tre plan vil en kunne få et bruksareal på i overkant

av 3000 kvm eller 25 – 35 boligenheter. Dette vil gi en viss trafikkøkning i Sperre Nakkens veg, men vurderes å kunne gi et positivt tilbud om en noe annen boligtype innen bydelen for eksempel for eldre som ønsker mer lettstelt bolig innen området, med nærhet og utsikt til idrettsanlegget og Ratvikvannet bak dette.

Aksla IL vil sitte igjen med et parkeringsområde på til sammen ca. 1,daa (vest og nord for klubbhuset), men har mulighet for etter behov å opparbeide ca. 1,5 daa øst for banen og 1,3 daa vest og sør for banen til parkering. Til sammen kan dette gi rom for anslagsvis 30 biler ved klubbhuset og 70 biler ved siden av banen. En så stor parkeringskapasitet er sannsynligvis uaktuelt for denne typen nærmiljøanlegg.

<u>BKP 3, BKP 4 og BBF 16 , småbedrifter og frittliggende småhusbebyggelse i østenden av Sperre Nakkens veg</u>

Innen BKP 3 driver Modena Sunnmøre Skifer med salg, bearbeiding og lagring av skifer og andre steinprodukter. Bedriften har anmodet om mulighet for en viss utvidelse inn i friområdet mot sør, samtidig som en har ervervet boligeiendommen i øst, og på sikt vil innlemme denne i bedriftsområdet.

Vi har i planen gått inn for at grensa kan utvides i forhold til dagens eiendomsgrense og formålsgrense i reguleringsplanen for friområdene Hatlaåsen (1978) med ca. 5 meter. Dette er om lag halvparten av den justeringen som er vist i arealplanen fra 1991, og flukter ellers med eiendoms- og reguleringsgrensen for boligeiendommen Sperre Nakkens veg 50. Vi føler at dette gir en viss økning av bedriftens spillerom/lagringsmuligheter i bakkant, uten at det innebærer et for stort inngrep i den bratte åssiden.

Område BKP 4 eies av Rewaco AS som driver med beis og malingimport, med lager og kontorfunksjoner. Etter at Sperre Nakkens veg ble forlenget fram til bedriften for noen år siden (tidligere adkomst via Svalevegen) opplever bedriften varelevering som uproblematisk. De har ingen konkrete utvidelsesplaner på dagens lave 1. etasjes bygg, men en viss ekspansjon østover, samt evt. påbygg av en kontoretasje kan være aktuelt. Samme høydebegrensning og BYA som BKP 1 og 2 ovenfor foreslås for både BKP 3 og 4.

Mellom bedriftene ligger FS16 med 3 eneboligeiendommer som er fullt utbygget, kun med mindre påbyggingsmuligheter.

Anslått fortettingspotensiale: Bedriftene har visse ekspansjonsmuligheter, i hovedsak østover i forhold til eksisterende bygg. Ikke påregnelig fortettingspotensiale med nye boligenheter i FS16.

<u>Frittliggende småhusbebyggelse BBK 2, BBF 13, BBF 14, BBF 15 og BUL 3 Kvartalslekeplass mellom Ruudvegen og Svalevegen</u>

BBF 13 og BBF 14 består av utbygde eneboligeiendommer, mens BBK 2, BBF 15 og BUL 3 pr. i dag (39/80 og 39/82) ligger som en ubebygget grønn lunge i bydelen. Vi har hatt en dialog med Norhus som representerer grunneier, og en har her vært innforstått med at deler av arealet er aktuelt til kvartalslekeplass. Etter en nærmere drøfting bl.a. med kommunens grøntfaglige instanser og barnerepresentanten, har en kommet til at det mest verdifulle området for lek og opphold, er den skogbevokste kollen i sør.

Det innstilles derfor på at denne i sin helhet (1,7 daa) beholdes til friområde, mens de lavereliggende og flatere delene kan bebygges med småhusbebyggelse. Nordhus har laget planforslag med en firemannsbolig. Dette er lagt inn i feltet BBK 2. Friområdet erverves av

kommunen etter forhandlinger med grunneier. På et tidligere tidspunkt tilbød Norhus kommunen vederlagsfri overdragelse hvis skissert utbyggingsprosjekt kunne gjennomføres i forkant av reguleringsplanprosessen. Etter nærmere drøfting, fant vi det formelt riktig å avvente reguleringsvedtak, selv om kommunen her kunne spart ervervskostnader.

Anslått fortettingspotensiale: I en foreløpig skisse til utbygging i henhold til denne arealdisponeringen har Norhus vist en utbygging med 2 stk 2 mannsboliger og en 4 mannsbolig, altså totalt 8 boligenheter. Vi snakker altså om i størrrelsesorden 4 til 10 boligenheter på dette området, alt etter valg av boligtype og størrelse. Området for øvrig har et visst fortettingspotensiale på de største tomtene, anslagsvis 4-8 boligenheter. Totalt altså 8 – 18 nye boligenheter for hele kvartalet.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 17 og BBF 18 øst for Svalevegen

BBF 17 består av 3 utbygde eneboligeiendommer, mens BBF 18 (39/46 og 39/210) er et helt ubebygget område, som er foreslått inndelt i til sammen 6 boligtomter, som kan bebygges med ene- eller tomannsboliger. Ved 3- eller 4 mannsboliger, vil en annen tomteinndeling kunne være aktuell. Som vilkår for utbygging av alle 5 tomtene som grenser til felles avkjørsel på østsiden, forutsettes at denne avkjørselen opparbeides til regulert kommunal standard for felles avkjørsel, med regulert vegbredde 5 meter (kjørebane 2,5 meter) og vendehammer.

Det foreslås ikke nærlekeplass for dette området, da det ligger nær både BUL 3 og GF 1 i nabokvartaler.

Anslått fortettingspotensiale: Innen BBF 17 maksimalt 1 ny boligenhet som fortetting av lavt utnyttet tomt. Innen BBF 18, 6 til 16 boligenheter, alt etter valg av boligtype. Totalt altså 7 til 17 boligenheter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 19, BBF 20, BBF 21, BBF 22 og GF 1 og GT 3 Turveg

Villaområdene er alle utbygde uten ledige enkelttomter, men enkelte med et visst fortettingspotensiale på grunn av romslige tomter/lav utnyttelse i dag.

Område GF 1 er et noe myrlendt naturområde, som også i gjeldene reguleringsplan for friområdene på Hatlaåsen og Åsemulen (1978) er regulert til friområde og del av den kommunale eiendommen 38/3. Området har verdi som "hundremetersskog" og gangforbindelser vest – øst og mellom bydelen og Hatlaåsen, som her har et slakere terrengfall enn ellers med stiforbindelse og kontakt med opparbeidet ridesti.

GT 3 er avsatt som en tre meter bred friområdestripe for å ivareta den gjennomgående tur/gangmuligheten vest-øst i planområdet. Her er en eksisterende sti/barnetråkk og forslaget er drøftet med representant for den mest berørte grunneier 38/72. Stikorridoren berører også marginalt 38/75 i nordøst, men det er her snakk om en smal stripe på ca. 0,5 x 15 meter, altså ca. 7,5 m2.

Fortettingspotensiale: 3-5 boligenheter ved "eplehagefortetting" på eksisterende utbygde større tomter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 23 - A, BBF 23-B og BBF 24, Felles lekeområde BUL 4, Trafo og felles gangareal/trapp – tidligere bl.a. Rosendal gartneri

Rosendal gartneri (38/12) ble drevet fram til midten av 1960-tallet og bebyggelsen benyttet til lager for LOG fram til 1980-tallet. Arealet er derfor i arealplanen fra 1991 fortsatt disponert til formål "Serviceindustri", men har i de senere år vært ønsket regulert til boligformål.

I dialog med grunneier er det lagt opp til en viss justering av eksisterende vegsystem, ved at felles avkjørsel som i dag også betjener eksisterende boligeiendom BBF 24, trekkes noe sørover (der tidligere gartneribygg fortsatt ligger) for å gi en mer fornuftig arrondering av område BBF 23-b, som ligger i sørskråningen som med dagens vegføring blir for smal for normal utbygging.

BBF 23 og BBF 23 - A-b er på planen vist med 8 nye boligtomter som kan bebygges med eneboliger eller tomannsboliger. Eventuelle 3- og 4 mannsboliger vil sannsynligvis kreve en annen tomtedeling. Det forutsettes at felles lekeområde BUL 4 og oppgraderte og justerte felles avkjørsler ferdigstilles samtidig med utbygging av områdene BBF 23 og BBF 23-b.

BBF 24 er en meget stor, nesten herskapelig boligeiendom (38/34) på 3,4 daa. Planen viser mulighet for fradeling av tre tomter. Ved eventuell etablering av disse, kan naboområdet BBF 23 - A og 23-b sette betingelse om kostnadsdeling av etableringskostnadene for en rimelig andel av felles avkjørsler og lekeplass.

I områdets nordøstre hjørne er det regulert inn en eksisterende trafokiosk, og øst for denne en felles gangforbindelse, som må utføres som en trappeforbindelse på grunn av sterkt skrånende terreng. Dette er del av den omtalte gangforbindelsen vest-øst gjennom bydelen, samtidig som det gir de tilliggende boligområdene større bevegelsesfrihet i nærområdet og derfor må ansees som en del av infrastrukturen som kreves opparbeidet.

Det foreslås at det stilles krav om opparbeiding av trappa med en nøktern turvegstandard fordelt mellom de nye boligområdene sør og nord for trappa, slik at områdene i sør (BBF 23, BBF 23-b og evt. nybyggdel av BBF 24) har ansvaret for opparbeiding og vedlikehold av søndre halvdel av trappa, og områdene i nord (FS 25, nybyggdel av BBF 26 og BBF 27) har tilsvarende ansvar for nordre halvdel av trappa.

Det kan være naturlig at ovennevnte forutsetninger klarlegges nærmere gjennom en utbyggingsavtale mellom de ulike grunneierne og kommunen.

Anslått fortettingspotensiale: BBF 23 og BBF 23-b: 8-20 nye boligenheter. BBF 24 3-6 nye boligenheter. Totalt 11 – 26 boligenheter.

<u>Frittliggende småhusbebyggelse BBF 26, BBF 27,BBF 28 og BBK 3, felles lekeområde BUL 5, BUL 6 og og felles gangveg GT 4</u>

Område BBF 25 (2 tomteparseller), vestre nybyggdel av BBF 26 (4 tomteparseller) og konsentrert småhusbebyggelse BBK 3 forutsettes betjent med ny offentlig avkjørsel fra Gamle Lerstadveg.

Øvrige nybyggdeler av BBF 26 (4 tomteparseller) og BBF 27 (4 tomteparseller) betjenes fra eksisterende adkomstveg i øst, som forlenges vestover i området, med felles avkjørsel. Nødvendig opprustning og nyopparbeiding til regulert standard forutsettes opparbeidet parallelt med utbyggingen.

Felles gangveg GT 4 som knytter de to delområdene omtalt ovenfor sammen og felles lekeplass BUL 5, forutsettes også opparbeidet parallelt med utbyggingen. Felles lekeplass skal opparbeides selv om hele området ikke bygges ut under ett, og foreslås ferdigstilt innen 6 boligenheter gis brukstillatelse. BBF 27 og tilstøtende nybyggdelen til BBF 26 står for opparbeiding og

vedlikehold. Tomteparsellene er også her tilpasset ene- og tomannsboliger og kan måtte justeres ved valg av andre boligtyper.

Anslått fortettingspotensiale: BBF 25, BBF 26 og BBK 3 som betjenes av ny offentlig avkjørsel: 7 tomteparseller, 6-12 frittstående boligenheter og en 3.3 daa stor konsentrert bebyggelses tomt. Øvrige nybyggdeler av BBF 26 og BBF 27: 8 tomteparseller, 8 – 22 boligenheter. For øvrig 1-2 boligenheter mulig ved "eplehagefortetting" på utbygde tomter.. Totalt 16-43 boligenheter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 29, BBF 30 og friområde GF 2

Er et stort sett eksisterende boligområde. En har endret en del i området med tanke på tomta øst for nå regulerte BUL 6. Området er prøvd å tilpasset mest mulig i forhold til eierinteressene i område. I tillegg er allerede opparbeidet tursti i området gitt.

Anslått fortettingspotensiale: Området har da 3-4 ubebygde tomter, samt 2-3 større bebygde tomter, som til sammen vil kunne gi et fortettingspotensiale på 5 – 10 boligenheter.

Felles småhusområde BBF 30 og felles lekeområde BUL 7

Boligområdet avgrenses av felles avkjørsel i vest og nyopprustet offentlig adkomstveg i øst, knyttet til område under utbygging med eneboliger og tomannsboliger, der bystyret godkjente privat plan (S-539) i 2005.

Området er også helt i sør bygget ut på slutten av 1990-tallet i form av et forholdsvis tett tun med 5 eneboliger, og øst for disse ligger en to mannsbolig og en enbolig.

Det gjenstår ellers to ledige ubebygde tomter 38/42 og 38/246. Det er godkjent en fradeling og byggetillatelse for en enebolig og en tomannsbolig fra den store villaeiendommen 38/11 på over 3 daa. Ytterligere en boligtomt vil kunne fradeles og etableres fra 38/11 nord for stikkvegen til de allerede omsøkte boligene.

Ut fra det øvrige av dette områdets karakter med forholdsvis tett utnyttelse og innslag av tomannsboliger, vurderes det som nå er foreslått som en akseptabel fortetting. Evt. kan det stilles krav om en opprustning av eksisterende felles avkjørsel i henhold til nå regulert kommunal standard i 5 meters reguleringsbredde, inklusiv skuldre.

Innen området er også en liten opparbeidet felles privat lekeplass BUL 7, som foreslås opprettholdt.

Anslått fortettingspotensiale: 3 – 8 boligenheter på ubebygde tomter inklusiv omsøkt prosjekt.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 31, konsentrert småhusbebyggelse BBK 4 og jord- og skogbruksområde LL 1 og LL 2 – "Lerstadkollen".

Boligområdet inneholder villabebyggelse på forholdsvis romslige utsiktstomter, samt et bolighus på 38/144 som er inndelt i 6 mindre boenheter/hybler. Samme eiendom har en romslig ubebygget del i sør. Det er lagt opp til noe fortetting samt satt av plass til en felles lekeplass med tilkomster.

I tillegg til regulert adkomstveg i vest og felles avkjørsel opp på kollen fra øst, har noen av boligene supplerende eller eneste adkomst (dels med garasje her) direkte fra Gamle Lerstadvegen på nordsiden av kollen, som vi ikke ser noe i vegen for å opprettholde.

Jord- og skogbrukseiendommen eies og drives av Arne Lerstad og sønn, som begge bor innenfor BBF 32 grensende mot Jordbruksområdet. Jord- og skogområde skjøttes som en landbrukseiendom med et visst husdyrhold. Dette er en betydelig miljøfaktor for områdets barn og unge, som deltar i aktiviteter knyttet til en form for privat barnebondegårdvirksomhet. Besøk fra barnehager og skoleklasser fra Lerstad/Gåseid og friluftsakvititeter i skogen er viktige elementer i dette.

Grunneier ønsker å videreføre denne driften og aktivitetene, noe som må sies å være entydig positivt for bydelen og nærmiljøet. Ved utbygging av de nye boligene rett vest for landbruksområdet var også dette en målsetting, og det er derfor bevisst satt igjen et 25 – 30 meter bredt skogsbelte mot landbruksområdet som gjør at dette forhåpentligvis er tilfredsstillende skjermet.

Anslått fortettingspotensiale: 2-4 boligenheter i hovedsak innen den nevnte eiendommen 38/144.

Planbeskrivelse del 2 – fra øst til vest i planområdet *nord* for Gamle Lerstadveg

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 32 og BBF 33 – vest for Lerstadbakken/"Kirkehaugen"

Vestsiden av en kolle som i følge Krogsæter gikk under navnet Kirkehaugen fordi en kunne se 7 kirketårn herfra. Det sier noe om utsiktsforholdene, spesielt mot vest fra den aktuelle bebyggelsen som ligger noe lavere en toppen av kollen, som i hovedsak er regulert til boligformål i plan fra 1980 (S-279). Block Watne som har erververt det meste av kollen, har en reguleringsplan som ble vedtatt i 2009.

BBF 32 og BBF 33 er i stor grad utbygget, faktisk uten ledige enkelttomter og med forholdsvis begrenset fortettingspotensiale. Helt i vest er det nylig fradelt og bygget ut to tomannsboliger (Gamle Lerstadveg 147 a-d).

Anslått fortettingspotensiala: 2- 4 boligenheter ved "eplehagefortetting".

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 34, BBK 5, felles lek BUL 9 og BKB 1

Dette er et område med et stort ubebygget hageareal til Gamle Lerstadveg 145 (38/410) der det i tidligere planutkast var foreslått et større friområde. Etter nærmere vurdering mener vi at bl.a. nærliggende kvartalslekeplass BUL 3 dekker dette behovet, men det forutsettes et felles privat lekeområde BUL 9 (0,5 daa) som nærlekeplass knyttet til ny bebyggelse i området.

Ideelt sett skulle også de to tomannsboligene (Gamle Lerstadveg 147 a-d) som allerede er bygget i naboområdet BBF 33 vært med på dele opparbeidelse og drift av denne plassen. Planen legger opp til ytterligere i form av et konsentrert område BBK 5.

Sør for platået som Gamle Lerstadveg 145 danner, skråner terrenget markert ned mot Lerstadvegeen. Her ligger BKB 1 Gamle Lerstadveg 141, tidligere butikk og bolig. Bygningen er i mur og har et mer urbant preg, og vil kunne utvides ved påbygg både mot vest og øst. Hvis ønskelig, kan eksisterende 1. etg fortsatt her brukes til forretning/kontor og boliger. Utnyttelse og høyder som boligområdene for øvrig.

Vest for BKB 1 ligger en bratt og smal tomt 38/5, som eies av kommunen og inngår i BBF 34. Ved å se denne i sammenheng med øvrig ny bebyggelse innen BBF 34 i nord, kan denne inngå i en felles utbygging til boligformål, under forutsetning av at denne får adkomst fra ny felles avkjørsel i nord.

Anslått fortettingspotensiale: BBF 34 og BBK, 10 – 20 boligenheter, 1-4 innen BKB 1. Totalt 12-24 boligenheter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 35, BBF 36 og BUL 10

Dette er en stor villaeiendom Gamle Lerstadveg 137, (39/29 med tilleggsparsell 39/217) på totalt nesten 4 daa, der eier etter eget utsagn ikke har planer om noen fortetting. Ved å erverve noe tilleggsareal mot nord i tråd med tilliggende tomters avgrensning, vil det her være mulig å skille ut tre tomter. Vi går også inn for at det i tilknytning til disse etableres en liten nærlekplass på 0,1 daa. I forbindelse med en eventuell utbygging, vil eksisterende avkjørsel kreves utbedret til kommunal standard mht bredder og stigningsforhold i krysset mot Gamle Lerstadveg.

Anslått fortettingspotensiale: 3-6 boligenheter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 37

Dette området er bebygget med eneboligbebyggelse med et begrenset fortettingspotensiale.

Anslått fortettingspotensiale: BBF 36, 2-4 boligenheter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 38 og Turveg/grønnstruktur GF 3

Dette er den sentrale delen av Vandbergtunet, et gårdsanlegg som fortsatt omfatter arealer også på nordsiden av E 136 Høgenakkens vestside, som nås via undergang for tur- og landbruksdrift rett nord for GF 3. Gårdsanleggets omfattende hageanlegg mellom Gamle Lerstadveg og E136 er vakkert beplanet og godt skjøttet og fremstår som et parkanlegg.

I dette inngår også den åpne marka GF 3, som fremstår som en grønnkorridor med sti mot turvegundergangen, men hvor ferdselen altså pr. i dag skjer over det en kan kalle innmark eller et større privat hagenalegg. Marka brukes også i noen grad som ski- og akebakke, selv om denne har en noe farlig avslutning mot Gamle Lerstadveg.

Grunneier har i utgangspunkt ønsket å bebygge område GF 3 med 4-5 boliger og vist til mulig felles lekeareal (tidligere ballslette sør for kolle, adkomst fra Ruudvegen) innenfor naturresevatet ved Ratvikvannet som evt. erstatningsareal. Administrasjonen er enig i at ballsletta, som er ei tidligere slåttemark, som nå gror igjen med skog og ikke inngår i selve våtmarksområdet kunne vært en fint tilskudd til leketilbudet i området. Vi gjorde derfor en henvendelse til fylket angående dette, men fikk et entydig negativt svar fra fylket 26.10.2006. Dette vil derfor ikke bli forfulgt videre i denne reguleringssaken.

Uavhengig av dette mener vi imidlertid at GF 3 må beholdes som en uhyre viktig overordnet grønn forbindelse mot fra bydelen mot Høgenakken. Vi foreslår imidlertid en løsning der det også opparbeides en sikker kjørbar gangveg mellom grøntområdet og tun/boligbebyggelse i vest. Denne vil både kunne gi en forbedret turforbindelse med større grad av universell utforming, og samtidig adkomst til 2 nye boligtomter nordøst og øst for tunet som er uavhengig av å kjøre gjennom tunet på eksisterende avkjørsel her.

Det forutsettes at både friområder og gangvegen innløses etter forhandlinger, der en eventuell fremtidig bruksrett for boligtilkomst til tilliggende boligtomter kan inngå i avtalen, alternativt en kostnadsdeling på opparbeiding av denne mellom boligene og kommunen.

Også lenger vest i området er det mulig å skille ut 4-5 større tomter til boligformål som kan betjenes av eksisterende felles avkjørsel.

Anslått fortettingspotensiale: 6-12 boligenheter, ved ene- og tomannsboliger.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 39

Dette området betjenes av en meget bratt avkjørsel rett ut i Gamle Lerstadveg. På grunn av det bratte terrenget, er det her vanskelig å få til en helt optimal løsning, men etter vurdering av flere varianter, har vi kommet frem til det som er vist på planforslaget. Det foreslås her at en slår avkjørselen sammen med den til Vandberg-tunet slik at vi får en slakere og sikrere avkjørsel ned mot hovedvegen. Vegen blir likevel brattere enn ønskelig lenger oppe, men endringen er i alle fall en betydelig trafikksikkerhetsforbedring.

På grunn av uheldig og vel forholdsvis nylig godkjent garasjebygging er det ikke mulig å slå sammen avkjørsler fra de to husene Gamle Lerstadveg 89 og 91 og den ubebygde mellomliggende tomten som grenser direkte mot Gamle Lerstadveg. Her må en derfor akseptere direkte avkjørsel for hvert hus. For den fjerde på rekken, den ubebygde tomten 39/104 forutsettes det at adkomsten tas via ny felles avkjørsel med Vandberg.

Anslått fortettingspotensiale: Det er mulighet for 1-2 boligenheter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 40 og konsentrert bebyggelse BBK 5 og BUL 11

Området BBF 40 utgjør har en del i nord som et ubebygget område, i hovedsak innenfor 40/3. Området ligger attraktivt til på et høydedrag og er tidligere slåttemark med steingjerder som bør søkes bevart.

Området kan nås ved forlengelse av en eksisterende felles avkjørsel fra Gamle Lerstadveg som også betjener områdene FS 40. Fra denne vil det også være ønskelig med adkomst til ny offentlig kvartalslekeplass BUL 11, som forutsettes etablert sammen med utbygging av BBF 40 og BBK 5 til sammen gi 4 nye tomter hvorav 1 er for konsentrert småhusbebyggelse.

BBF 40 sin nordlige del består står sett av utbygde tomter, med unntak av 39/278.

Anslått fortettingspotensiale: Her ligger til rette for eneboliger og vi anslår boligpotensiale til 5 - 10 boligenheter.

Frittliggende småhusbebyggelse BBF 41

Stor del av BBF 41 er utbygd, men i nordre del av feltet ligger flere mulige tomter. Tilkomst må skje via felles veg SVK 77 eller SVK 78.

Anslått fortettingspotensiale: 2- 4 boenheter.

Arealfordeling mellom ulike arealformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	2,4
Bolig/forretning/kontor	1,0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (48)	262,8
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (6)	14,7
Energianlegg (2)	0,7
Idrettsanlegg (2)	19,4
Kontor/industri (6)	22,0
Lekeplass (12)	7,7
Sum areal denne kategori:	330,7

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annen veggrunn - grøntareal (4)	7,6
Annen veggrunn - tekniske anlegg (38)	11,0
Fortau (16)	3,4
Gang-/sykkelveg (10)	2,4
Holdeplass/plattform (5)	0,5
Kjøreveg (96)	36,3
Kollektivholdeplass (2)	0,2
Leskur/plattformtak (3)	0,0
Sykkelveg/-felt (3)	1,7
Sum areal denne kategori:	63,0

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Friområde (3)	8,5
Grønnstruktur	0,6
Turveg (7)	2,0
Sum areal denne kategori:	11,0

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	Areal (daa)
Landbruksformål (2)	35,8
Naturvern	52,5
Sum areal denne kategori:	88,3

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	13,5
Sum areal denne kategori:	13,5

Totalt alle kategorier:	**506,4**

Forhåndsvarsling

Planarbeidet har foregått over en svært lang periode. Allerede i 1985 ble et planforslag lagt ut til offentlig ettersyn, men prosessen stoppet opp. Planarbeidet ble senere gjenopptatt og varslet igangsatt i 1998. Det har siden vært mange henvendelser omkring reguleringsplanen og i prosessen har det vi vært i dialog med mange berørte grunneiere. Etter ny prioritering i 2006/2007 ble et planforslag utarbeidet i digitalt format. Forslaget har også vært tilgjengelig på kommunen inne internett sider. Ideelt sett skulle planen vært varslet opp start på ny, men sett ut ifra at dette er fortetting, prosessen pågått i lang tid (men mange grunneiere har vært kontaktet) og flere oppstartsvarsler så finner vi likevel å kunne legge planen ut på høring uten ny forhåndsvarsling.

Avstander

Avstander til dagligvarebutikk, skoler etc blir vanskelig å sette opp i en tabell siden det er snakk om et stort planområde. Det ligger dagligvare butikker nær inntil planområde både i vest og øst. Når ny skole etableres på Hatlane vil avstanden til skolen være fra 500m til 2 km.
Ratvika stadion ligger sentralt til i planområdet

Trafikkforhold

Et fortettingspotensiale som ligger på mellom 100-300 boenheter vil resultere i økt trafikk på Lerstadvegen. Utenom ca. 100 meters strekning i vest er det opparbeidet gang/sykkelveg langs nordsiden av Lerstadvegen og dette vil ivareta de myke trafikantenes behov. Planområdet er i stor grad utbygd og større omlegging av avkjørslene er vanskelig og konfliktfylt. Vi har likevel foretatt en viss reduksjon i antall avkjørsler.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Fylkesmannen i Møre og Romsdal si sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet har blitt brukt og gjennomgått. Dette er en grov vurdering av risiko og sårbarhet. Vi har kommentert noen forhold som kan utgjøre en risiko.

- Skog/lyngbrann kan representere et faremoment for nye boliger, men gjelder også for det etablerte nærmiljøet. Klimatiske forhold, type og størrelse på skogsområdene tilsier at risiko for større skog/lyngbrann er små.
- Radon i inneluft er et mer omfattende problem i Norge enn i mange andre land. Helse og omsorgsdepartementet har satt fokus på radon og regjeringen la fram en nasjonal strategi 01.07.09. Statens strålevern har i 2009 vedtatt å endre sine anbefalinger for radon. Strålevernet anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Viktige faktorer som påvirker radonkonsentrasjonene i inneluft er byggets konstruksjon og tetthet mot byggegrunnen, ventilasjon, geologiske forhold, og klima. Områder med løsmasser og bergrunn som inneholder radiumrike bergarter kan føre til svært høye radonnivåer. Berggrunnen i Ålesund inneholder ikke radiumrike bergarter og slik vil en heller ikke forvente svært høye radonnivåer. Det har ikke blitt foretatt noen registreringer av radonnivået utenom 1998 hvor alle skoler og barnehager ble undersøkt. I tillegg har nye barnehager blitt undersøkt i 2009. Dette gir en indikasjon på radonnivået, men utelukker ikke at det på enkelte steder i kommunen kan ha nivå som overstiger 100 Bq/m3. Ratvikåsen barnehage hadde i årsmiddel på 127 Bq/m3 og høgste nivå på 162 Bq/m3. For andre skoler/barnehager i tilgrensende områder ligger nivåene under 100 Bq/m3.

- Fortettingspotensale ligger spredt over planområdet og det er ikke noen områder som får spesielt stor økning i trafikken, med unntak av Gamle Lerstadvegen. Hvor stor økningen blir avhenger av hvor mange boliger som blir realisert. Økt trafikk på Gamle Lerstadvegen vil medføre økning trafikk på Borgundvegen i vest og til E136 i øst. Etter data fra NVDB (Nasjonal vegdatabank) i perioden 2000-2007 viser få ulykkespunkt på Lerstadvegen og Borgundvegen. Det er heller ikke noen steder som peker seg særskilt ut med mange uhell og hovedvegesystemer er så pass godt utbygd at den takler økningen i trafikken. En viss opprydding av avkjørslene vil være gunstig sett ut ifra trafikksikkerhetshensyn. En fullføring av opprustning av Lerstadvegen (mangler gangveg på vel 100 meters strekning i vest ned mot Borgundvegen) vil gi tryggere gang/sykkelforbindelse.
- Området rundt Ratvikvatnet er fredet som naturvernområde og kan være sårbar for ytre påvirkning. Vår vurdering av fortettingen er at det ikke vil medføre nye tiltak som vil medføre økt sårbarhet for naturvernområde. Ingen nye tiltak for eksempel industri el.l. som kan medføre økt risiko for utslipp av næringsstoffer eller andre stoff som medføre forurensing av vannet. Økt biltrafikk langs Lerstadvegen vil medføre noe mer svevestøv og for så vidt også mer eksosutslipp. Nyere biler og mer miljøvennlige vil langt på kompensere for dette og slik vil belastningen på selve økosystemet bli vesentlig endret.
- Støy er et problem langs Borgundvegen og for planområdet mot nord (mot E136). Det vil være behov for lokale støyskjermings- og fasadetiltak.

En samlet vurdering av risiko og sårbarhet viser at fortettingen i alt vesentlige vil være til liten risiko for nærmiljøet.

Virkninger av planen jamfør pbl § 4-2 innen planområdet og tilstøtende områder

Tilgjengelig friluftareal

Fortettingen vil redusere noe av eksisterende naturområder. Planen har lagt inn både kvartslekeplasser og andre felles lekeplasser delvis i tråd med lekeplassnormen. I tillegg er lagt opp at tilkomst ut til større friområder ivaretas og at det også er muligheter til kunne ferdes til fots mellom de ulike områdene internt i planområdet. Dette dels gjennom vegsystemet og /eller egne nye turvegdrag, se vedlegg 1.

Lekearealene ligger også spredt rundt i planområdet og vil slik være tilgjengelig i rimelig nærhet av boligene.

Landskap, natur og kulturminne

Området er i stor grad utbygd og det ligger heller ikke kjent fornminner innenfor planområdet. Ingen av eksisterende bygg ligger inne i SEFRAK registeret.
Fortetningsområdene ligger heller ikke oppe på eksponerte høydedrag og vi vurderer ikke at framtidig utbygging vil påvirke de mest dominerende landskapsformene i området i noen større grad.
Den nye Naturmangfoldloven har som formål å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern. Naturbasen og Artsdatabasen viser ikke forekomster av arter som blir berørt direkte av fortetting i planområdet. Etter rapporten om biologisk mangfold har vi utenom naturvernområdet rundt Ratvikvatnet et mindre areal med slåttemark (Vanberg slåttemark) som har fått verdien B (viktig). Dette areal ligger innenfor friområdet GF 3 og slik blir dette området sikret rent arealmessig. Problemet for dette

arealet er ellers en hekk som er i ferd med å spise seg ut i slåttemarka og her er behov for en eller annen form for skjøtsel for hindre dette. Når området blir fullt utbygd vil noe mer av den naturlig vegetasjon/kulturlandskapet bli nedbygd, men vil ikke representere noe større tap i forhold til biologisk mangfold.

Økt trafikk og støy

Som nevnt under ROS-analysen vil en økning på mellom 100 – 200/300 boenheter medfører økt trafikk. Dette vil generere økt trafikk langs Lerstadvegen og gir noe mer støy lokalt. Trafikkbelastingen blir spredt over et større areal og ulempene dette påfører omgivelsene vurderes likevel være akseptable.

Kjøreadkomst

Planen legger opp til en viss sanering av antall avkjørsler, noe som er positivt ut fra sikkerhetsvurdering. Største endringene er ny vegtrase for området vest for Ratvikvatnet (feltene BBF 3, BBF 4,BBF 7, BBF 6, BBF 8).

Boligområder

Planen legger opp til en fortetting av eksisterende småhusbebyggelse. Generelt tillates eneboliger, tomannsboliger med maks. BYA = 30 %, der også biloppstilling medtas. For BKD 1 åpnes for eventuelt terrassehus eller lavblokk. Maksimum byggehøyde er satt til 8 meter og BYA=60 %. Potensiale for høyre utnytting i form av tre- eller firemannsboliger er tilstede. Dette har også vært utgangspunktet i vurderingene av fortettingspotensiale for delfeltene (se planbeskrivelsen). Området er i stor grad utbygd med eneboliger og en for stor grad av fortetting er heller ikke ønskelig for beboerne i planområdet.. I utgangspunktet har vi derfor valgt å definere områdene som frittliggende småhusbebyggelse, men ønsker nå i høringsperioden tilbakemelding på de eventuelle områdene som grunneiere kan ha ønske om en noe høyere utnytting som tre- eller 4 mannsboliger. Eventuelle innspill får så bli vurdert og eventuelt legge inn areal som konsentrert bebyggelse der dette kan passe.

Trafikkområde

Kjøreveg
Offentlig veger er merket som o_SVK 1, 2..osv er dimensjonert ut fra Statens vesen sin handbok 017.

Fellesavkjørsler
Fellesavkjørsler er merket med f_SVK 1, 2…osv er dimensjonert etter Ålesund kommunes vegnorm. Generelt er vegbredden på 5,5 meter.

Friområde, turveger, idrettsanlegg og lekeplasser

BUL 2
Sentralt plassert kvartalslekeplass BUL 2, på 1,5 daa. Denne vil betjene hele området mellom Gåseidsdammen og Ratvikvatnet, og må derfor innløses og opparbeides av kommunen i likhet med

øvrige kvartalslekeplasser og andre offentlige friområder i planområdet. Om lag halvparten av arealet er i dag allerede kommunalt.

BI 1 Ratvika stadion
Selve stadionanlegget eies av Ålesund kommune og festes av Aksla IL

BI 2 Klubbhuset
Selve klubbhuset 39/119 eies av Aksla IL.

BUL 3
Kvartalslekeplass på 1,7 daa. Skogbevokst kolle, som må erverves av kommunen etter forhandlinger med grunneier.

GF 1
Område GF 1 er et noe myrlendt naturområde, som også i gjeldene reguleringsplan for friområdene på Hatlaåsen og Åsemulen (1978) er regulert til friområde og del av den kommunale eiendommen 38/3. Området har verdi som "hundremetersskog" og gangforbindelser vest – øst og mellom bydelen og Hatlaåsen, som her har et slakere terrengfall enn ellers med stiforbindelse og kontakt med opparbeidet ridesti.

GT 3
GT 3 er avsatt som en tre meter bred friområdestripe for å ivareta den gjennomgående tur/gangmuligheten vest-øst i planområdet. Her ligger det eksisterende sti/barnetråkk.

GT 6
Turveg liggende mot innfartsvegen og gir muligheter for rundturer fra friområde i øst og ridehallen mot undergangen midt på planområdet i nord. I hovedsak lagt i areal for annen veggrunn. Kan mulig trekkes enda lenger nordover når endelig vegbredde blir fastsatt for innfartsvegen i Ålesund.

GT 7
Samtidig er dette det eneste stedet i dette området, hvor det er mulig å etablere en enkel gjennomgangsmulighet vest – øst som forlengelse av det tidligere omtalte tursti- og barnetråkket gjennom planområdet. Grad av opparbeiding av selve friområdet F7 kan vurderes gjort meget enkelt med den gjennomgående stien og beholde områdets naturlige vegetasjon som et område for lek i naturen

GF 3

En uhyre viktig overordnet grønn forbindelse mot fra bydelen mot Høgenakken. Vi foreslår imidlertid en løsning der det også opparbeides en sikker kjørbar gangveg mellom grøntområdet og tun/boligbebyggelse i vest. Denne vil både kunne gi en forbedret turforbindelse med større grad av universell utforming, og samtidig adkomst til 2 nye boligtomter nordøst og øst for tunet som er uavhengig av å kjøre gjennom tunet på eksisterende avkjørsel her. Området har også et innslag av naturtypen slåttemark som er prioritert. Området har derfor fått hensynssone om bevaring av naturtype.

Felleslekeområde BUL 1, BUL 4,BUL 5, BUL6, BUL 7, BUL 8, BUL 9 og BUL 10.
Felles lekeplasser forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt av de tilliggende ubebygde tomtene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser

De rikspolitiske retningslinjene skal sikre at barn og unge får et oppvekstmiljø som gir trygghet, samt ivareta det offentlige ansvar å sikre barn og unge det tilbud og muligheter som samlet kan gi utfordringer og en meningsfylt oppvekst. Dette innebærer at området skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare. Barn og unge skal kunne skape sitt eget lekemiljø i nærmiljøet – på områder som er store nok og egnet for lek og opphold til alle årstider, for ulike aldersgrupper og med muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
Kommunen skal sette av tilstrekkelig plass til barnehager. Områdene skal være store nok og egnet til formålet. Kommunen skal også legge vekt på et godt oppvekstmiljø i saker som gjelder boligfortetting.

Planområdet er etter vår vurdering tilstrekkelig sikret mot forurensing og støy. Vegsystemene med fortau langs Lerstadvegen og ellers fortau langs ny veg vest for Ratvikvatnet gir akseptabel trafikale forhold. Fortettingen av planområdet har sett av både lekeplasser og annet friareal som både etter plassering, avstand til boligene i stor grad er i samsvar med lekeplassnormen. Det er også lagt opp til muligheter til nye tverrforbindelser mellom delområdene gjennom turveg/turdrag. Planen legger opp til tilkomst både til de større friarealene som Høgenakken og Hatlaåsen.

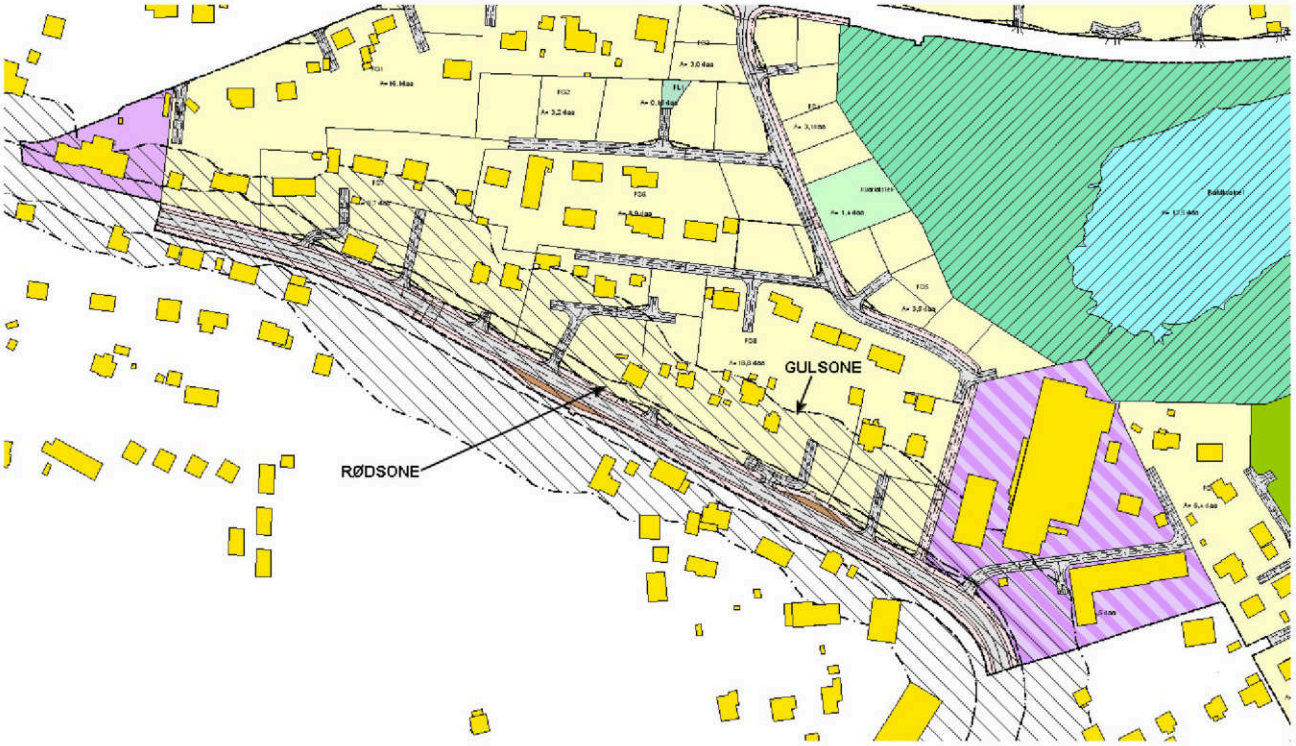
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging

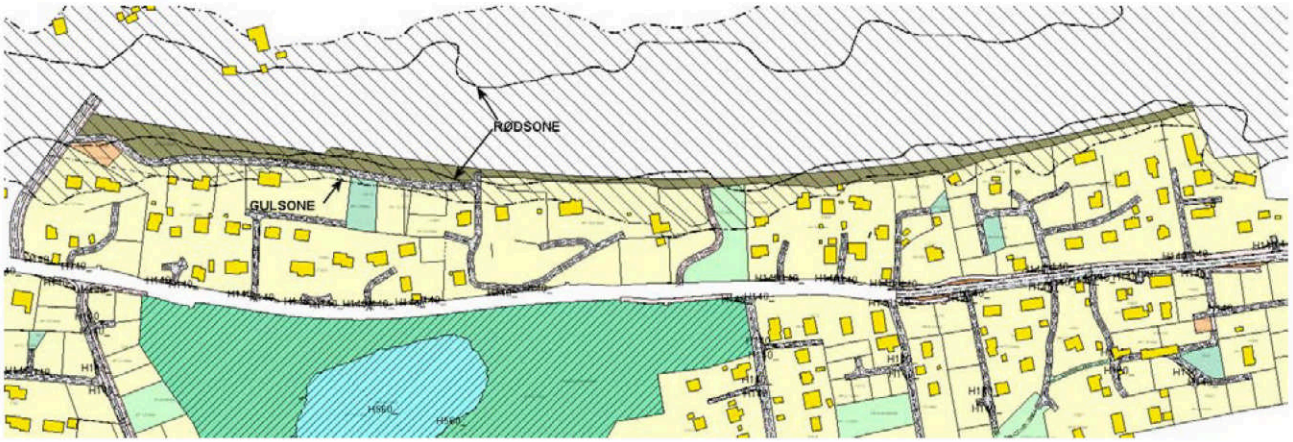
De nasjonale målene er at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.
Planområdet ligger til rette for økt konsentrasjon av boliger, i et allerede etablert boligområde med godt utbygd infrastruktur, rimelig nærhet til mange av de daglige gjøremål og innenfor kollektivtrafikknettet (buss). Fortetting er ønskelig der forholdene ligger til rette for dette. Fortettingen legger opp til ny bebyggelse som ikke avviker i for stor grad i forhold til eksisterende bebyggelse og slik vil fortettingen heller ikke endre karakteren på boligstrøket, noe som kan være et problem i fortettningssaker.

Støyvurderinger

Det er foretatt støymålinger for området rundt Gamle Lerstadveg og Statens Vegvesen har utarbeidet støyvarselskart til kommunene for riks og fylkesveger. Det er benyttet et støyberegningsprogram og grensene må derfor ikke oppfattes som absolutte. Programmet har blitt testet ut og generelt så gir de et realistisk bilde av støysituasjonen. Resultatet langs Borgundvegen og Gamle Lerstadveg viser at her er det støyproblematikk og det er i første rekke områder som er klassifisert som gul sone. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Etablering av andre bygninger med støyfølsomme bruksformål kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå er tilfredsstilt.
Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak. På grunn av områdets strøkskarakter som et villaområde er det ønskelig at en prioriterer bygningstekniske løsninger og lokal skjerming før en kan tillate støyskjermer som en siste løsning. Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme

bruksformål. Langs Borgundvegen har vi en smal og avgrenset sone rundt vegen og vil





Kraftlinje og magnetfelt

Planområdet i nordvest ligger nær en høyspentlinjetrase på 132 kv. I de senere år er det blitt fokusert på magnetfelt og helse. Magnetfelt måles i enheten mikrotesla (µT). Magnetfelt øker mer ved økt strømstyrke og avtar når avstanden til ledningen øker. Slike felt er vanskelig å skjerme seg mot siden de trenger seg gjennom vanlige byggematerialer. Strålvernforskriften stiller krav om at all eksponering skal holdes så lav som mulig. Det er ikke påvist noen sammenheng mellom å bo nær høyspentledning og forekomst av kreft, bortsett fra indikasjoner på leukemi hos barn. Resultater fra internasjonal forskning indikerer at barn som vokser opp i boliger med magnetfelt over 0,4 µT, kan ha økt risiko for å utvikle leukemi. Statens strålevern har på bakgrunn av dette foreslått et utredningskrav for områder som har magnetfelt over 0,4 µT. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet kan bli over 0,4 µT, skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere nivået. Ulike

tiltak skal vurderes opp mot ulike hensyn, ulemper, kostnader etc. For denne planen er det angitt en hensynssone på 25 meter fra linjen. Dette i samråd med Tafjord Kraftnett AS.

Vurdering av planen jamfør naturmangfoldsloven §§ 8-12

Reguleringsplanen berører to områder (Ratvikvatnet og Vangberg) som er viktige for naturmangfoldet og som har betydning for arter som blant annet er vurdert som sårbare og sterkt truede arter som blant annet dvergdykker og vannrikse. Vangberglokaliteten inneholder naturtypen Slåttemark som er en utvalgt naturtype jamfør Naturmangfoldsloven § 52 For bruk av området gjelder derfor i tillegg NML § 53 4. ledd.

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Lokalitetene som en kommer i kontakt med er:

Lokalitet Ratvikvatnet

Utdrag fra 2001 rapporten

16 Ratvikvatnet
Kartblad: 1219 IV Sykkylven, LQ 592 291 (Tore Frøland)
Verdi, A1, svært viktig.
Områdeskildring: Lite vatn med velutviklet takrørskog som grenser mot (sump)lauvskog og litt myr. Lokaliteten ligger i villastrøk og grenser mot vei i nord og idrettsanlegg og industri i sør. Vatnet har en liten, men fast bestand med dvergdykker (1-2 par). Lokaliteten er relativt næringsrik. Inne i takrørskogen, spesielt i øst, vokser enkelte nitrofile (næringskrevende) arter, som for eksempel mjødurt, vendelrot, stornesle og mye engforglemmegei. Vatnet er sentralt for inntil flere tusen individer låvesvale som overnatter i takrørskogen på høsttrekket. Videre er vatnet viktig for den rødlistede vannriksen, som registreres stort sett hver vinter (Dag Holtan pers. medd.).
Lokaliteten er for øvrig beskrevet i "Utkast til verneplan for våtmark" (Fylkesmannen 1982).
Avgrensning som for Ratvikvatnet Naturreservat.

Utdrag fra 2008 rapporten

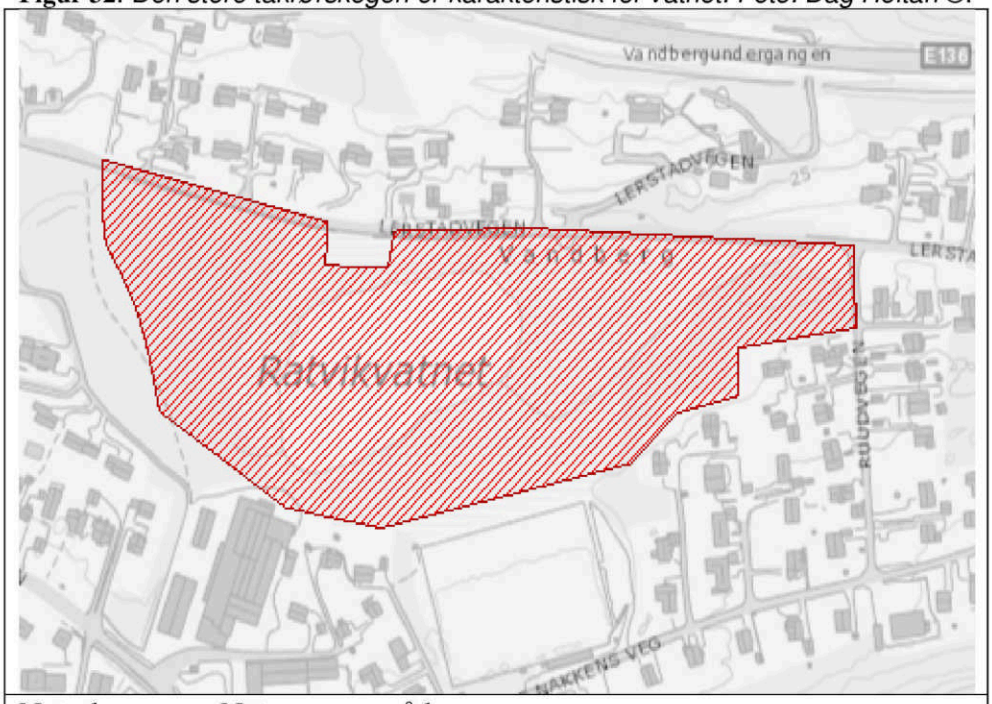
4.2.42 1504-243 Lerstad: Ratvikvatnet naturreservat
UTM: LQ 592 291
Hovednaturtype: Ferskvann/våtmark
Naturtype: E08 Rik kulturlandskapssjø
Utforming: E0802 Kalkfattig utforming
Verdi: B (viktig)
Mulige trusler: Spredning av fremmede arter
Undersøkt/kilder: 06.06.2008, DH; Holtan (2001)
Områdebeskrivelse

Generelt: Beskrivelsen er laget av Dag Holtan 17.11.2008 basert på eget feltarbeid 06.06.2008 og litteraturkilder (Holtan 2001). Lokaliteten ligger ved Lerstadvegen rett øst for Gåseid. Området ligger i boreonemoral vegetasjonssone og sterkt oseanisk vegetasjonsseksjon. Berggrunnen er glimmerskifer og glimmergneis.
Vegetasjon: Mest karakteristisk er den store takrørskogen som omkranser vatnet, som er den største bestanden på Sunnmøre, med starrsump og kildesumpskog i vest og høgstaudeenger i øst. På sørsida er det stort oppslag av myrhatt.
Kulturpåvirkning: Lokaliteten grenser til veger, industriområde, idrettsanlegg og dels boligområder. En del fremmede arter er i framgang på grunn av dette.
Artsfunn: Av relevante karplanter ble det notert andemat, bekkeblom, blærerot, bukkeblad, elvesnelle, engkarse, flaskestarr, hanekam, hesterumpe, krattmjølke, mjødurt, musestarr, myrfiol, myrhatt, myrklegg, myrmaure, myrmjølke, nøkkerose, sløke, småpiggknopp, sumpkarse, takrør, tepperot tettegras, tjønnaks, trådstarr og

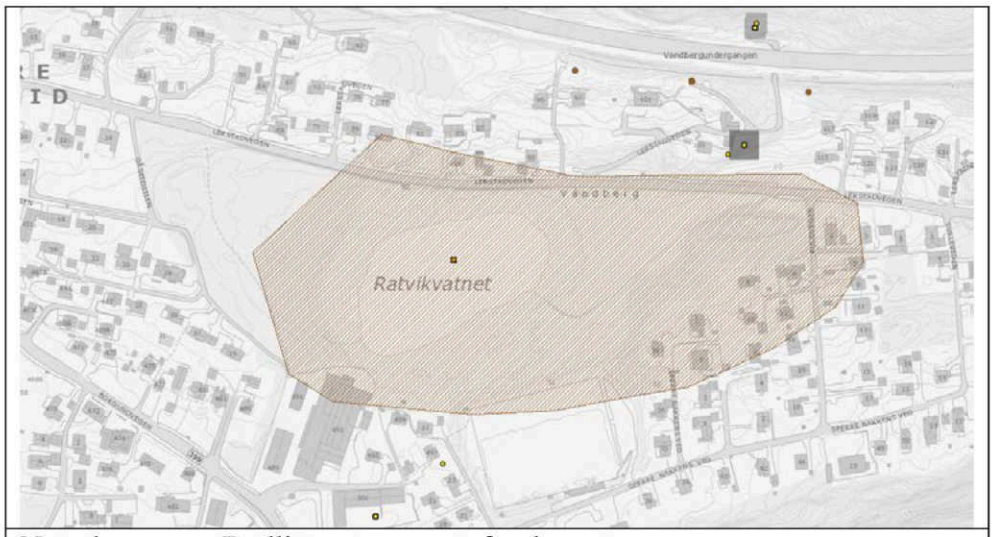
tusenblad. I 2008 ble det registrert spredning av fremmede arter langs Lerstadvegen. Her vokser det for eksempel amerikamjølke, dagfiol, parkslirekne, platanlønn, skvallerkål, spireahekk (inne på den gamle eiendommen som ble revet). Av disse er særlig parkslirekne, skvallerkål og spireahekken uheldige, da de har evnen til å danne store, homogene bestander og skygge ut stedegen vegetasjon. Eksempelvis er spireahekken nå på vei inn i takrørskogen. Av rødlistede hekkefugler kan nevnes en nasjonalt sjelden og fåtallig art som dvergdykker (**NT på rødlista**), tidvis også sivhøne (**NT**). Av andre rødlistearter observeres særlig sangsvane (**NT**) og vannrikse (**VU**) jevnlig, mer sporadisk også andre arter. Vannrikse overvintrer gjerne ved lokaliteten. Ellers er dette den viktigste overnattingsplassen i Møre og Romsdal for særlig låvesvale i trekktida om høsten, og flokker på over 5000 fugler har vært observert.
Prioritering: Lokaliteten får verdi B (viktig) på grunn av at det er en relativt intakt kulturlandskapssjø i lavlandet. Tidligere verdi (A) er for høy, spesielt sett i lys av at dette er en kalkfattig utforming av naturtypen. Som viltlokalitet er imidlertid verdien høyere enn som naturtypelokalitet.
Hensyn og skjøtsel: Her gjelder forskriftene for naturreservat. I lys av de innførte artene nevnt ovenfor er det nå tid for å rydde opp i problemet. Som ansvarlig for forvaltningen av reservatet er dette et ansvar som nå tilligger Ålesund kommune.



Figur 32. *Den store takrørskogen er karakteristisk for vatnet. Foto: Dag Holtan ©.*



Naturbase.no – Naturvernområde



Naturbase.no – Rødlistearter og artsforekomster.



Naturbase.no - Naturtyper

Lokalitet Vanberg

Utdrag fra rapport 2001

29 Vanberg

Kategori: B1 (viktig); eller regional verdi (**)

Naturtype: Kulturlandskap: slåtteenger

Områdeskildring, vegetasjon: Området ligg frå Lerstadvegen og opp på ein haug i ei relativt tørr helling, nokre knausar finst og i området. Mykje av lokaliteten er tidlegare dyrka eller overflatedyrka. Det har ikkje vore gjødsla på lenge, men er framleis slått. Graset blir samla opp og tømt i kantområde. Vegetasjonen er utmagrande med mykje engkransmose i botnen. Det finst steingjerde og ein oppmura terrasse (truleg tidlegare åker). Vegetasjonen er dels engkvein/gulakseng med varierande innslag av englodnegras, kystgrisøyre (god bestand) m.m. Somme parti har ein del smalkjempe.

Kommentarar til funn: Det vart funne 10 naturengplantar. Av plantefunna kan nemnast dikesvineblom, jordnøtt, kystgrisøyre og vivendel. Det vart funne 15 beitemarkssopp, av desse 12 vokssoppartar. Av interessante artar kan nemnast bronseraudskivesopp (*Entoloma formosum*), grå vokssopp (*Hygrocybe irrigata*), spissvokssopp (*Hygrocybe persistens*), og skarlagenvokssopp (*Hygrocybe punicea*).

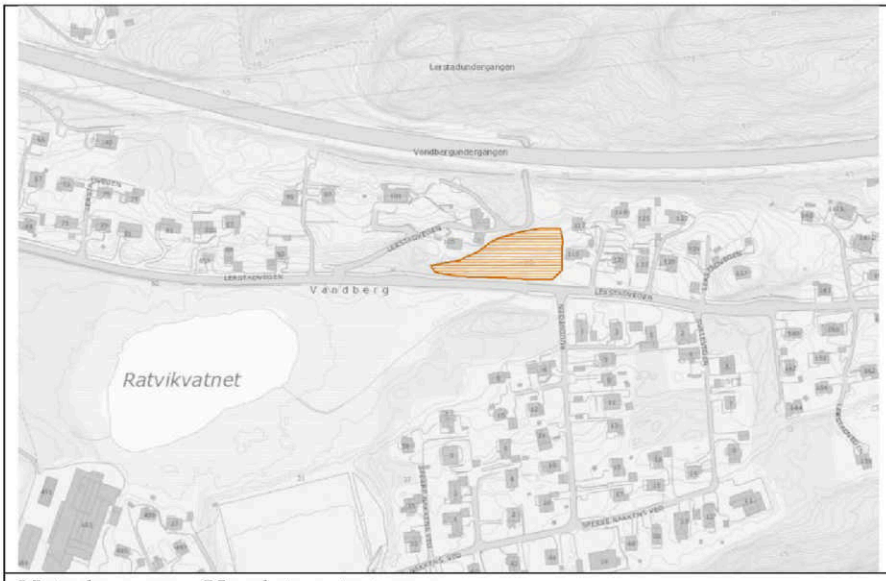
Råd om framtidig bruk: Det er ønskjeleg at lokaliteten i framtida blir skjøtta på ein måte som liknar den tradisjonelle bruken. Det viktigaste er at graset blir hausta og ført bort. Dersom det er muleg å få til etterbeiting, er dette også ønskjeleg. Lokaliteten bør ikkje gjødslast eller utsettast for jordarbeiding. Tre og buskar bør haldast nede.

4.2.43 1504-244 Lerstad: Vanberg slåttemark

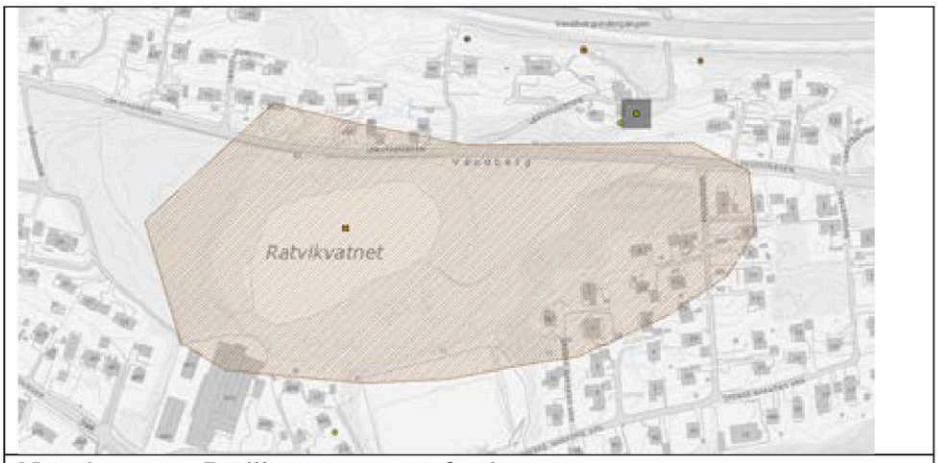
UTM: LQ 593 292
Hovednaturtype: Kulturlandskap
Naturtype: D01 Slåttemark
Utforming: D0104 Frisk fattigeng
Verdi: B (viktig)
Mulige trusler: Opphør av skjøtsel, inngrep, spredning av hekk (!)
Undersøkt/kilder: 05.06 og 13.10.2008, DH & PL; Jordal & Holtan (1999)
Områdebeskrivelse
Generelt: Beskrivelsen er laget av Dag Holtan 17.11.2008 basert på eget feltarbeid 05.06 og 13.10.2008 sammen med Perry Larsen og litteraturkilder (Jordal & Holtan 1999). Lokaliteten ligger ved Lerstadvegen like øst for Ratvikvatnet naturreservat. Området ligger i boreonemoral vegetasjonssone og sterkt oseanisk vegetasjonsseksjon. Berggrunnen er glimmerskifer og glimmergneis.
Vegetasjon: Mest gulaks-engkveineng, men også innslag av en sterkt truet vegetasjonstype som jordnøtt-prestekrageutforming (**EN**).
Kulturpåvirkning: Siden undersøkelsen i 1999 er det kommet fortau i nedre del mot Lerstadvegen, slik at arealet har krympet noe. I tillegg er det uheldig nok lagret noe gress mot naboeiendommen i øst. Her er også en spireahekk i ferd med å spise seg ut i slåttemerka gjennom underjordsrenninger.
Artsfunn: Av karplanter ble bl.a. det notert bekkeblom, blåklokke, blåknapp, bråtestarr, engfiol, engfrytle, engkvein, englodnegras, finnskjegg, flaskestarr, følblom, geitsvingel, gulaks, hårfrytle, hårsveve, jonsokkoll, jordnøtt, knegras, krekling, kvitkløver, kvitmaure, kystgrisøre, markfrytle, myrfiol, nyseryllik, prestekrage, rødsvingel, ryllik, røsslyng, skogsnelle, smalkjempe, smyle, sølvbunke, tepperot, tiriltunge og tveskjeggveronika. I 1999 ble det funnet 28 beitemarkssopper, av disse 17 vokssopper (*Hygrocybe*). Sammen med det store utvalget av vokssopper tyder også funnene av særlig sauevokssopp H*ygrocybe ovina* (**VU på rødlista**) og vranglodnetunge *Trichoglossum walteri* (**VU**) på at dette er en gammel lokalitet med lang hevd uten gjødsling. Andre rødlistearter var halmgul køllesopp *Clavaria flavipes* (**NT**), røykkøllesopp *C. fumosa* (**NT**)(tallrik i 2008), rødnende lutvokssopp *Hygrocybe ingrata* (**NT**), svartdogga vokssopp *H. phaeococcinea* (**NT**) og rødskivevokssopp *H. quieta* (**NT**). Nytt i 2008 ble lutvokssopp *H. nitrata*, slik at her nå er registrert 18 vokssopper. Melrødskivesopp *Entoloma prunuloides* (**NT**) ble også ny i 2008. 30 beitemarkssopper er et høyt tall på en så liten lokalitet.
Prioritering: Lokaliteten får verdi B (viktig) på grunn av at den er liten, intakt og har et høyt innslag av rødlistearter i lavere og midlere kategori.
Hensyn og skjøtsel: Det beste for de biologiske verdiene er om området ikke utsettes for fysiske inngrep. Gresset som slås må ikke lagres i slåttemarka. Det må også gjøres noe for å bli kvitt hekken som er i spredning. Landbrukskontoret forventes å ta et initiativ i så måte i 1999.



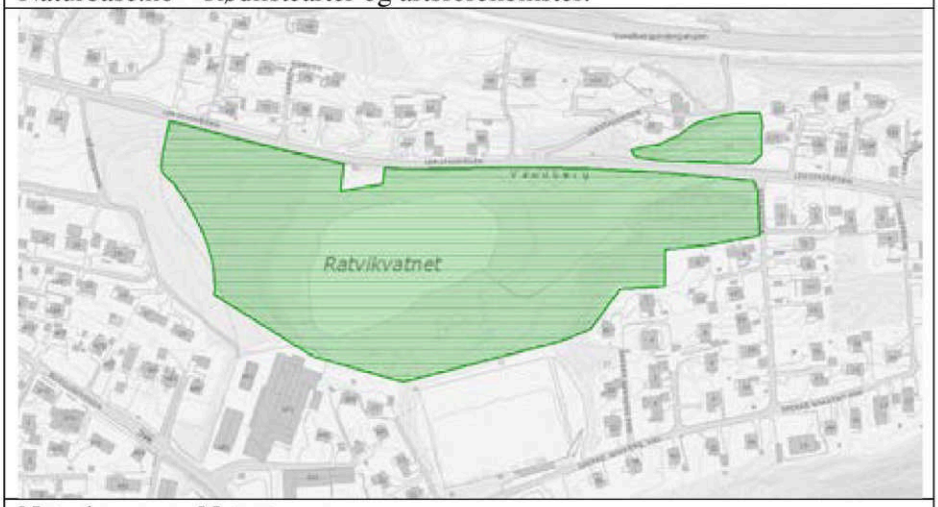
Figur 33. *Slåttemarka ved Vanberg er rik på både planter og sopp. Foto: Dag Holtan ©.*



Naturbase.no – Utvalgte naturtyper



Naturbase.no – Rødlistearter og artsforekomster.



Naturbase.no - Naturtyper

Med informasjonen fra naturbase samt rapportene om biologisk mangfold som ble utarbeidet i 2001 og 2008 er kunnskapsgrunnlaget for vurdering i reguleringsplanen regnet som god nok.

§ 9 om føre-var-prinsippet

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Slik kommunen tolker det vil det være en viss inngripen i Vangberg lokaliteten som er en slåttemark, men den vil ikke være av en slik art at det er risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturnangfoldet. En vil her opparbeide offentlig kjøreveg for 2 boliger som også er tiltenkt turgåere til undergangen som går under E136 samt tursti i nord som skal gå til et friområde i øst. Med å kanalisere trafikken av gående litt strengere samt i planen øke vernet på det resterende området med utlegging til friområde samt hensynssone om bevaring av naturtype vil det være slik at det gjenværende vil være sterkere vernet enn hva som er tilfelle i dag.

For Ratvikvatnet gjelder FOR 1988-05-27 nr 389: Forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal. Kommunen legger ikke opp til endret bruk eller endring av grensene som er gitt av Kongen i statsråd. Boligene i øst samt industri, bolig og idrettsområde i sør

er opparbeidet. Det legges opp til boligbebyggelse på vestsiden av reservatet, men innvirkningen her vil være begrenset og det forutsetter at huseiere respekterer reservatgrensene. Det er derfor langt på byggegrense på 4 meter mot reservatet.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning.

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Det er ikke lagt opp til inngrep i Ratvikvatnet naturreservat og det blir ett inngrep i Vangberg lokaliteten som inneholder funn av sauevokssopp og vranglodnetunge som er regnet som sårbar. I tillegg er det funn av jordnøtt-prestekrageutforming som er regnet som sterkt truet. Kommunen vurderer det slik at den planlagte utbyggingen som er tenkt lagt i en slak s-ving mot vest ned mot hovedvegen samlet sett vil gi det minste inngrepet på lokaliteten og bevare det området som har størst verdi. Hovedelen av lokaliteten er i kommuneplanen avsatt til grøntdrag og en mener at inngrepet kombinert med strenge oppføringsregler for å minimere inngrepets påvirkning på slåttemarka i bestemmelsene, samt påføring av hensynssone i den gjenstående delen slåttemarka vil utgjøre en samlet belastning av slåttemarka som er akseptabel. Vi mener at inngrepet ikke vil forringe eller ødelegge leveområdet for truede eller nær truede arter i området, heller ikke sammen med andre påvirkninger. Andre påvirkninger er regnet som svært usannsynlig da området i planen er regnet som grøntdrag i overordna arealplan samt at området nå i reguleringsplanen får en ytterligere styrking med bruk av planformålet grøntdrag og påført henynssone om bevaring av naturmiljø. Prinsippet om samlet belastning i § 10 blir derfor ikke nærmere vurdert.

§ 11 om kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

For planen vil dette gjelde de nærmeste boligene til Ratvikvatnet samt ved opparbeidelse av veg og tursti ved Vangberglokaliteten. Da området som inneholder naturtypen i hovedsak er definert som grøntdrag i kommuneplanen og selve inngrepet kun omfatter den planlagte vegen vil eventuelle merkostnader som følge av inngrepet kun begrense seg til en dyrere konstruksjonsmetode for å redusere skråningsutslag. Resterende areal på vestsiden av planlagt vei blir frigitt til boligformål og det er snakk om 1 tomt. Dette er vurdert som akseptabelt av kommunen.

Det er også viktig at grunneiere og utførende entreprenører tar tilstrekkelig hensyn til vernelokaliteten og den prioriterte naturtypen og en vil fra kommunen sin side måtte følge opp med jevne mellomrom i samarbeid med Fylkesmannen i Møre og Romsdal for at lokalitetene sin egenart og naturmangfold blir ivaretatt. Eventuelle skadevoldere må bli stilt til ansvar og må bære kostnadene for istandsetting ved inngripen utover det planen legger opp til.

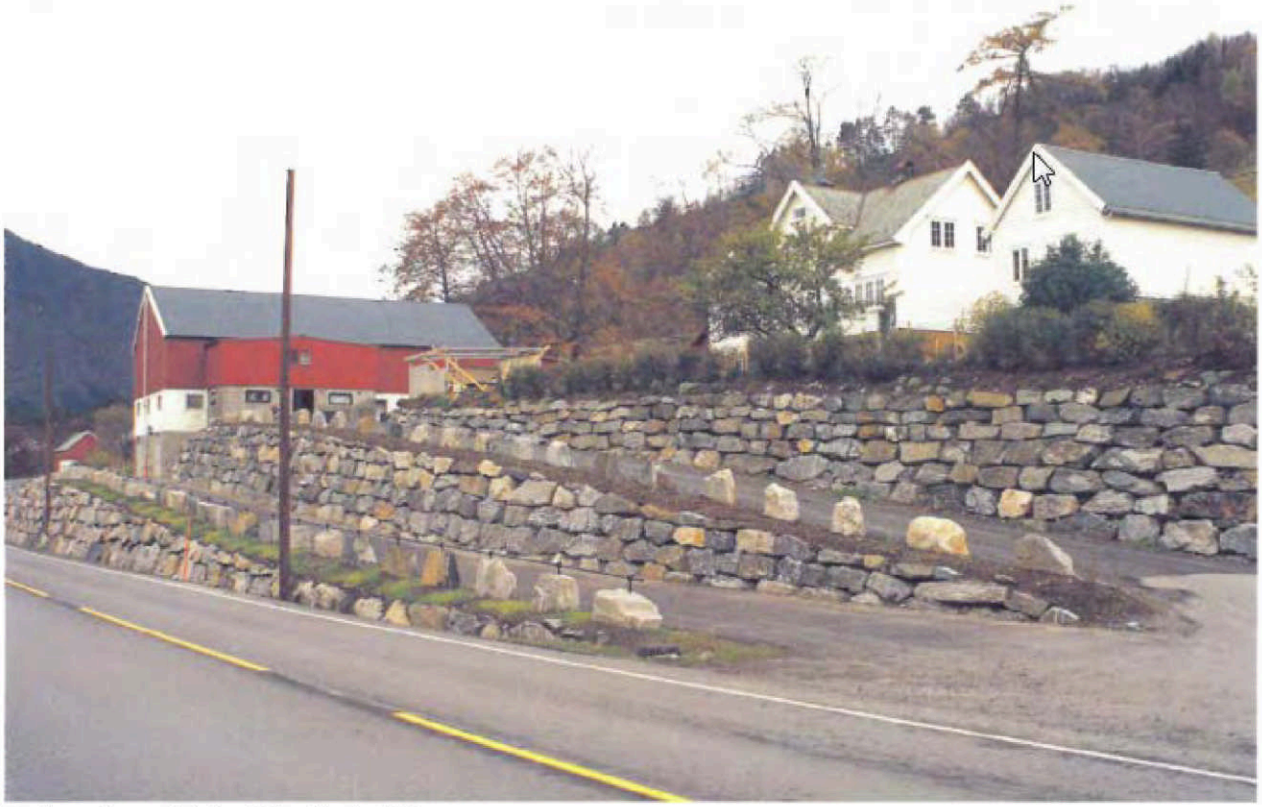
§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det er viktig at i tiden etter planvedtaket at kommunen og Fylkesmannen blir enige om skjøtselstiltak for Vanberglokaliteten for å opprettholde artsmangfoldet som slåttemarka utgjør. I tillegg vil det mest sannsynlig være nødvendig med opplæring av hvilke arter en bør unngå i de hagene som er nærmest lokalitetene for å unngå spredning av uønskede arter som kan innebære en fare for den allerede etablerte biodiversiteten som området utgjør i dag.
Før selve inngrepet skal skje må tiltakshaver i samarbeid med Fylkesmannen i Møre og Romsdal,

forsikre seg om at ansvarlig utførende har valgt riktig byggemetode og gjennomføring for å minimere inngrep og skråningsutslag på slåttemarka.

Før selve inngrepet skal skje må tiltakshaver i samarbeid med Fylkesmannen i Møre og Romsdal, forsikre seg om at ansvarlig utførende har valgt riktig byggemetode og gjennomføring for å minimere inngrep og skråningsutslag på slåttemarka. For selve utføringen av byggingen må en nok lene tungt mot Statens vegvesens håndbok 182 – Tørrmuring med maskin. Den har flere «best practice» caser og vi viser blant annet til side 32 om eksempel på murløsninger som kan være akseptable for inngrepet som er tenkt i slåttemarka. Bruk av tørrmur for å redusere skråningsutslag er gitt i bestemmelsene § 5.2 siste avsnitt. Tørrmurer er det som tradisjonelt har vært brukt for å redusere skjæringer og fyllinger på veganlegg på vestlandet og vil derfor ikke bli et fremmedelement på lik linje med støpt betong om høy kvalitet på utførelsen blir sikret.



Del av figur 34 fra Håndbok 182.

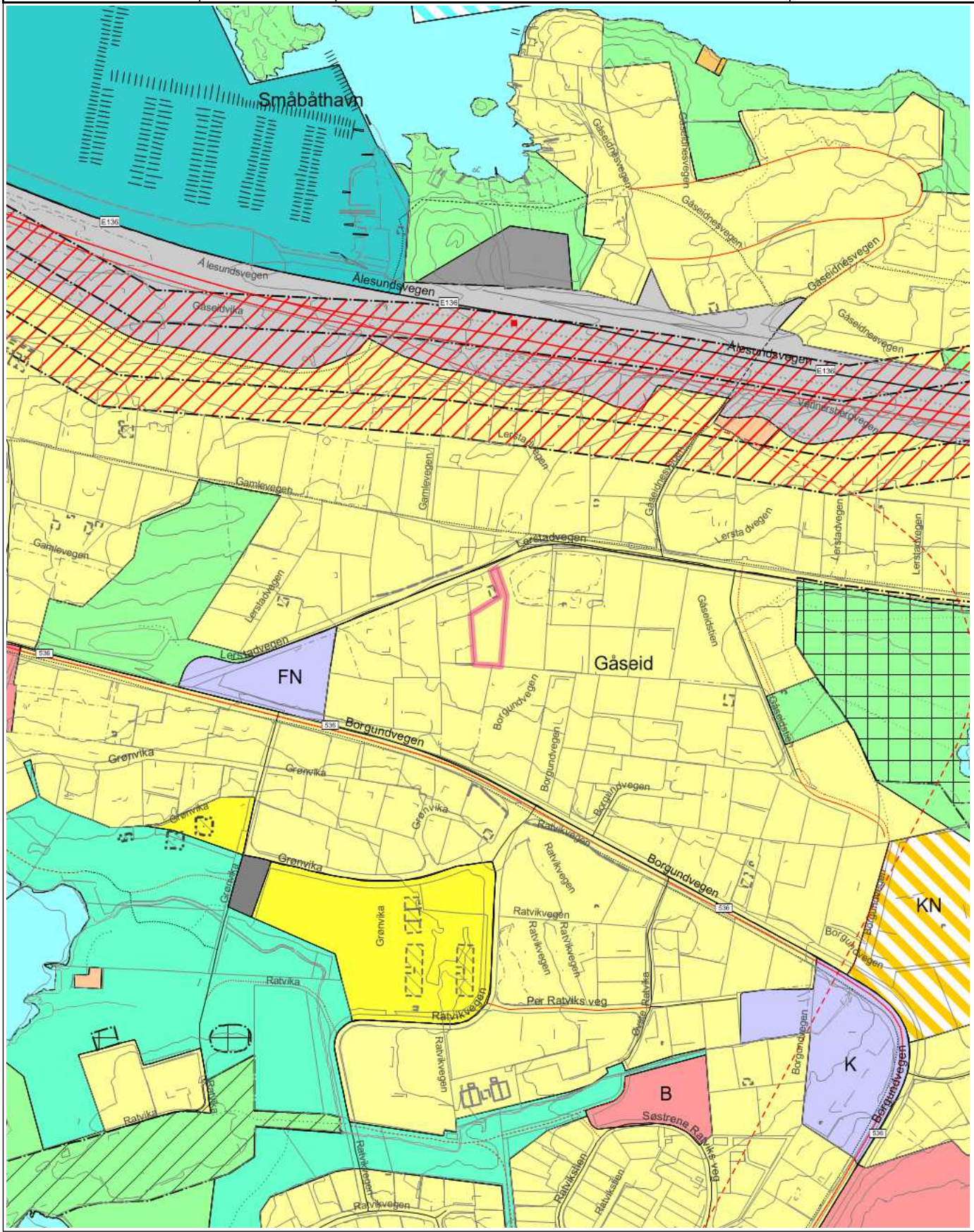
Vedlegg 1: Støykart og støyvurdering
Vedlegg 2: ROS analyse – sjekkliste

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Lerstadvegen 14A 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000

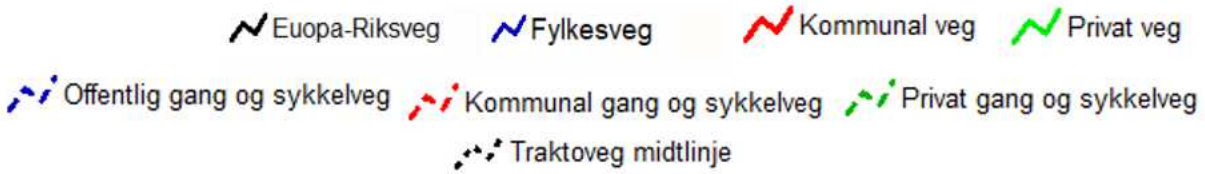


Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - Tunnel - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Trase for teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde
- Kombinerte formål i sjø og

vassdrag med eller uten
tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
12 MARS 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 3195

TINGLYST
12 MARS 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 3195

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	39	186		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
982 018 404	Norhus Ørsta 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	1		13				25				37				49			
2	B	1		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: 2 = nevner: 2

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: 3195 Tinglyst: 12.03.2003 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) [x] 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) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] 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) [x] 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 m v

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) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ørsta, 23.01.03	Norhus Ørsta AS Per S. Hoggen Per S. Hoggen Odd M. Velsvik Odd M. Velsvik	

8. Styrets samtykke m v 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 er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
39	186		1-2	i Ålesund	kommune

Dato	Stempel og underskrift
12.03.2003	Stein Egil Hamb... avd. sjef ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR AVD. FOR KART OG OPPMÅLING

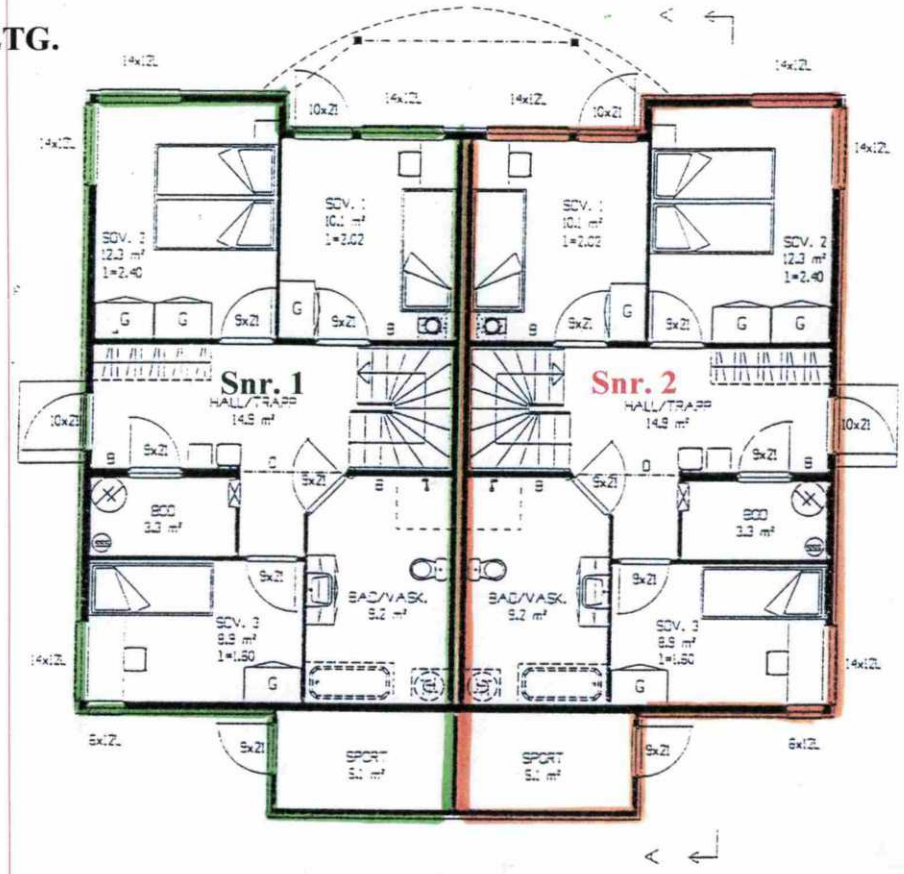
Noter:

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 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.

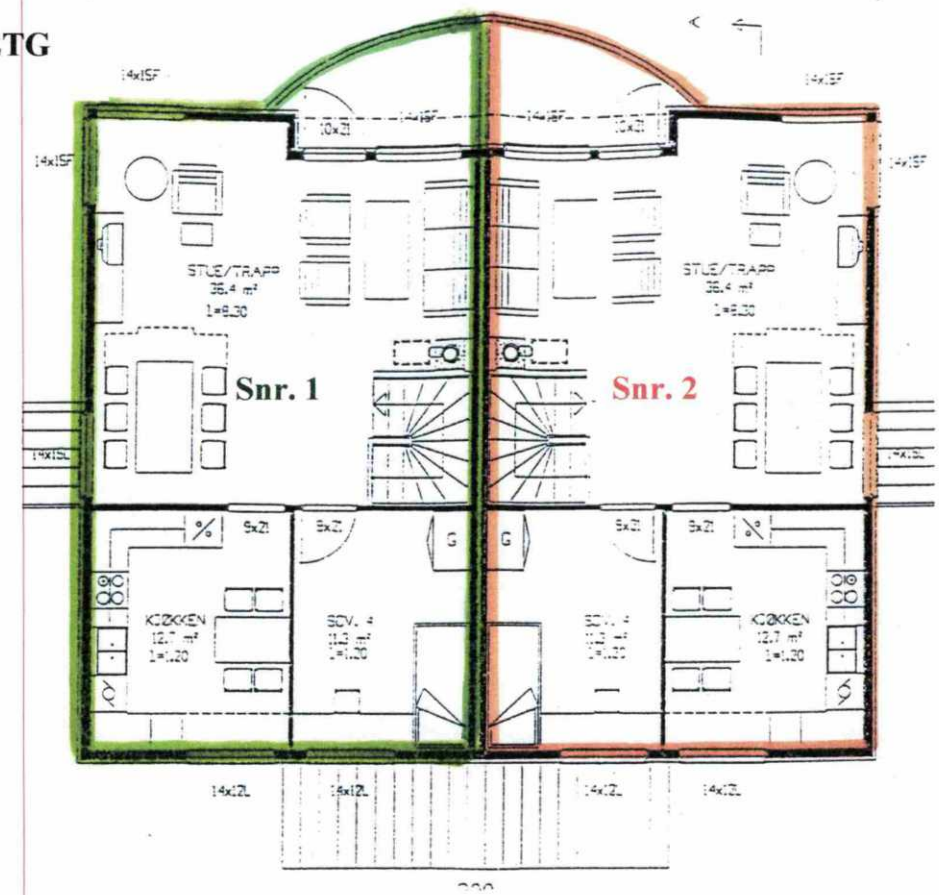
s. 1


VL 150
39/265
39/46
39/232/2
39/273
39/158
39/232/1
39/274
24
15
B
64
Usikker
39/275
200
12
39/102
AF 200
21,4
39/32
12
B
11
10
B
G
39/35
10
39/103
16
B
Gnr. 39 bnr. 186
9
SG 200
OV 200
39/182
7
39/219
8
21,5
24,0
6
39/51
SP 200
OV 200
39/151
65
62
B

U. ETG.


Snr. 1
Snr. 2
HALL/TRAPP
14.9 m²
BAD/VASK.
9.2 m²
SPORT
9.1 m²

1. ETG


Snr. 1
Snr. 2
STUE/TRAPP
36.4 m²
KJØKKEN
12.7 m²

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lerstadvegen 14A, 6015 Ålesund
Gnr. 39, Bnr. 186, Snr. 2, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260056

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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