PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

RUUDVEGEN 3

Vedlegg

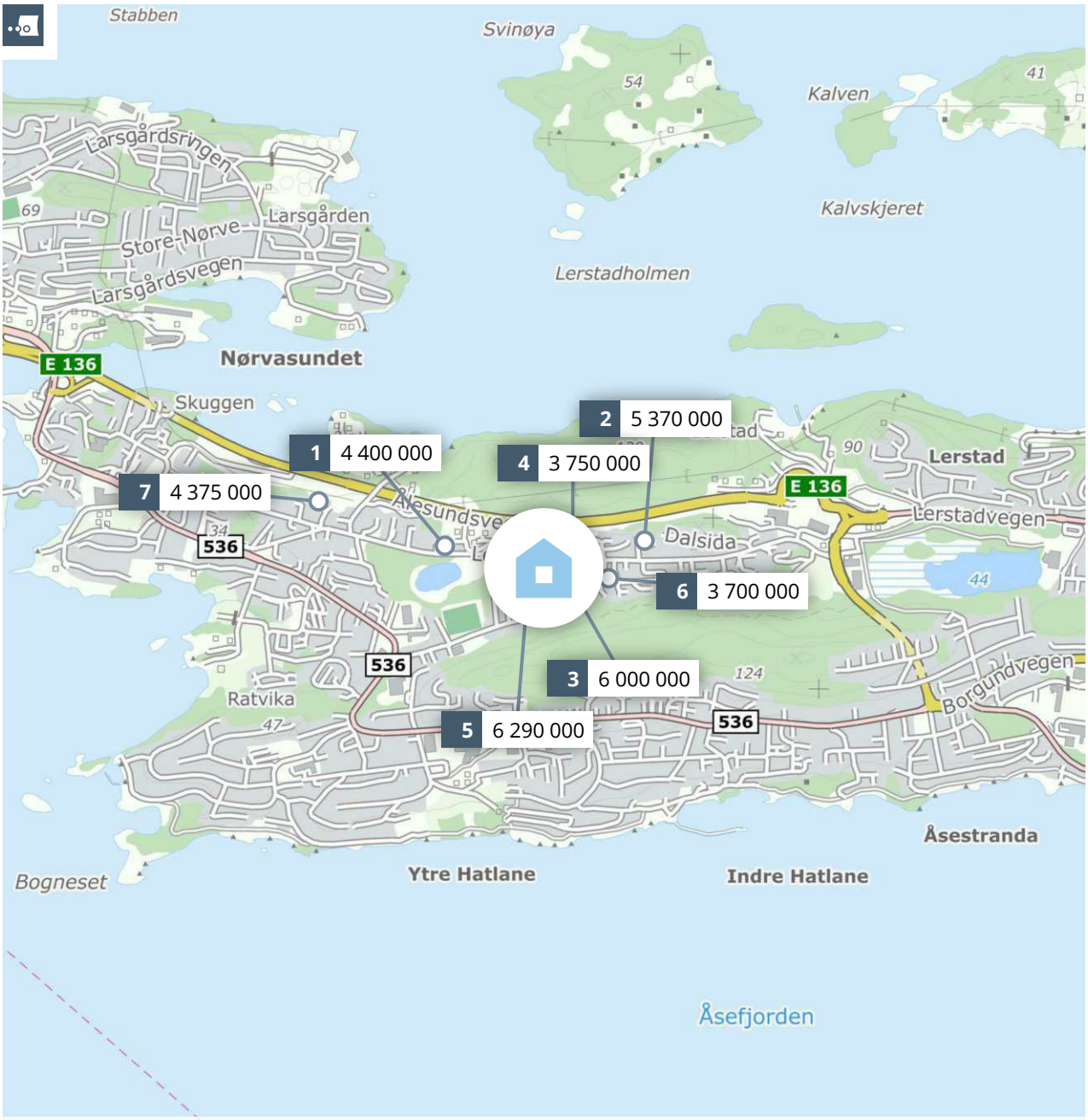
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

RUUDVEGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 21.09.2026

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: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ruudvegen 3, 6014 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 39 BNR 206 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS RATVIK

Verdivurdert til

4 600 000

-	4 600 000	24 599
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	59 m²	- m²	31 m²	270 m²	53 m²

Tomt	1 073 m²
Byggeår	1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerstadvegen 89	125 m²	1910	476 m²	3 sov	18.06.2026	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**35 200**
2	Lerstadvegen 171	201 m²	1976	1 037 m²	3 sov	14.04.2026	4 300 000	**5 370 000**	0	5 370 000	**26 716**
3	Svalevegen 2	250 m²	1980	1 019 m²	3 sov	06.12.2024	6 290 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**24 000**
4	Svalevegen 7	151 m²	1957	988 m²	3 sov	30.04.2024	3 990 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**24 834**
5	Ruudvegen 16	217 m²	1956	1 033 m²	4 sov	09.12.2024	6 290 000	**6 290 000**	0	6 290 000	**28 986**
6	Lerstadvegen 162	143 m²	1958	1 306 m²	4 sov	05.09.2024	3 990 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**25 874**
7	Lerstadvegen 23	224 m²	1985	810 m²	4 sov	20.01.2025	4 390 000	**4 375 000**	0	4 375 000	**19 531**

PrivatMegleren presenterer Ruudvegen 3 - en innholdrik enebolig med god plass over flere plan, beliggende i et etablert og familievennlig boligområde i Ratvika. Her bor man med kort vei til daglige servicetilbud, skoler og barnehager, samtidig som både bysentrum og Moa kun en kort kjøretur unna.

Boligen byr på en praktisk planløsning med blant annet stue, kjøkken, to soverom, to bad, loftsarealer og flere disponible rom i underetasjen. Standarden er hovedsakelig av eldre dato, og boligen byr på et spennende potensial for modernisering.

Fra hovedetasjen er det utgang til en stor terrasse med god plass til flere møbleringssoner. I tillegg er det veranda i tilknytning til et av soverommene. Eiendommen ligger på en romslig tomt på hele 1 073 kvm med gode utearealer og flere bruksmuligheter.

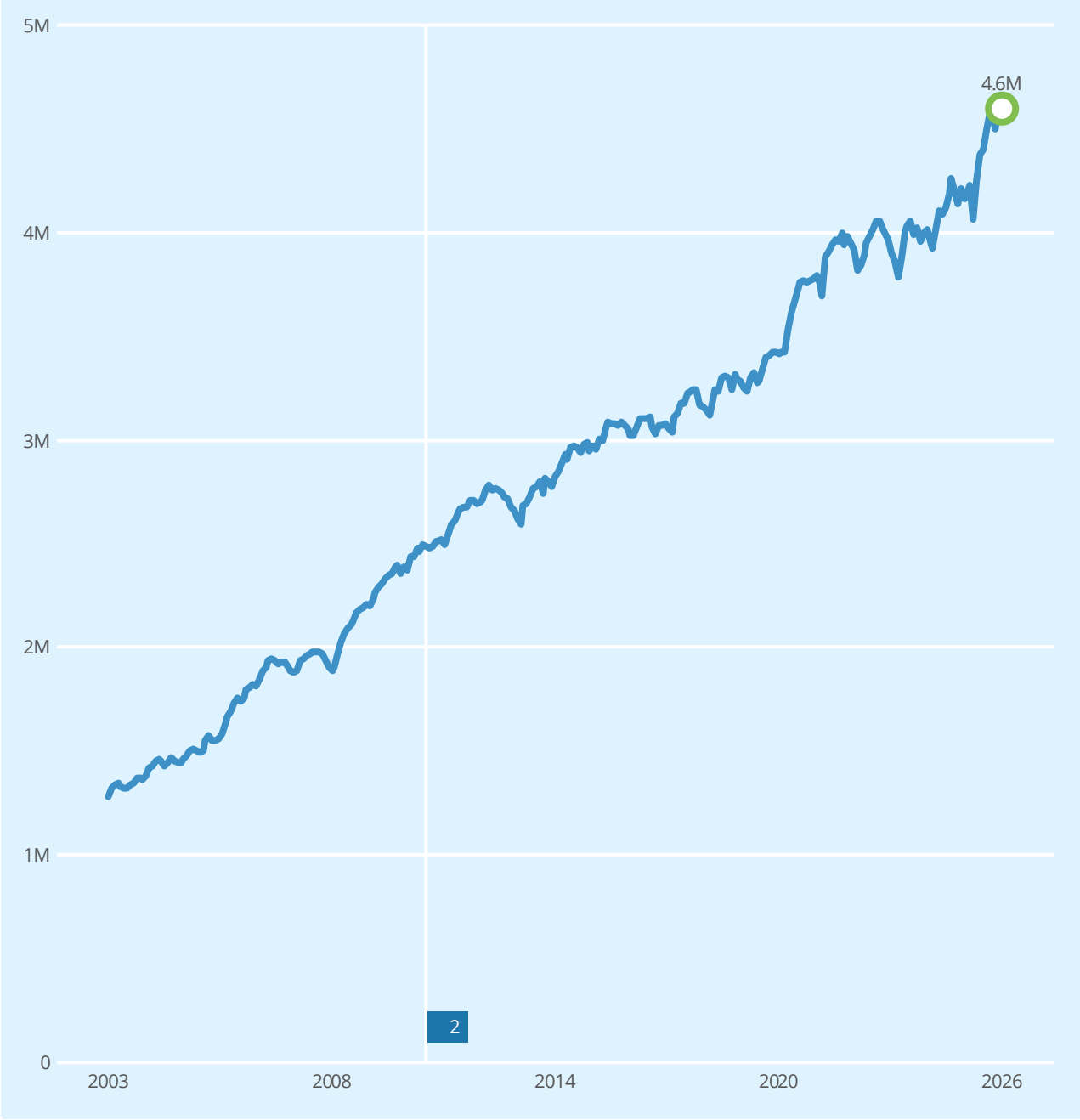
Parkering er godt ivaretatt med både integrert og frittstående garasje med ekstra høyde, i tillegg til parkering på egen gårdsplass.

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



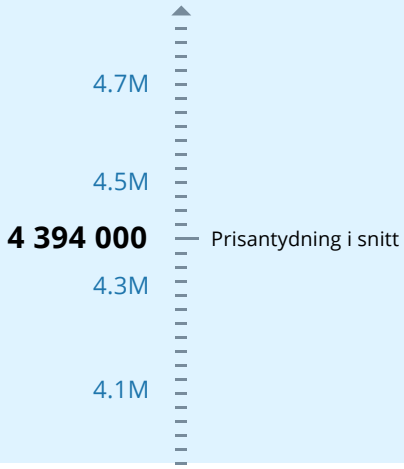
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 6014 ÅLESUND nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Eneboliger solgt i 6014 ÅLESUND siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

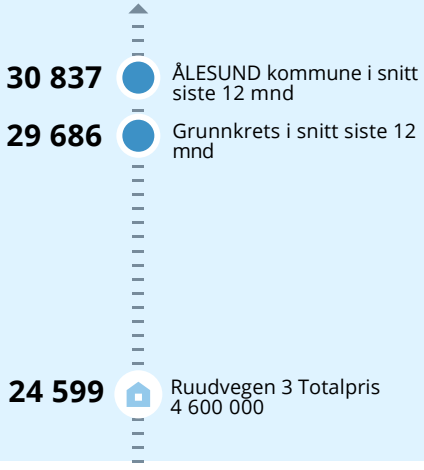


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Ruudvegen 3 , 6014 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 39, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1160 **Eiendomsverdi ref nr:** GO2059

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52606885

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Det er dokumentert med faktura at taktekking ble skiftet i 2004.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det er dokumentert med faktura at nedløp og beslag er skiftet i 2004.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Taket er saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Det ble gjennomført fuktmåling av takkonstruksjon uten funn av forhøyede verdier.

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.

Det er i hovedsak malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeår, det er montert 2 stk nye PVC vinduer på loft i 2016.

Lakkert ytterdør i tre med sidefelt med glass i kjeller, ytterdør i lakkert tre i 1.etasje og balkongdører i 1.etasje er i lakkert treverk.

Det er altan mot vest med støpt dekke i betong og rekkverk med liggende tett kledning i tre.
Terrasse mot nord på understøttende konstruksjon med terrassebord i tre og rekkverk av liggende tett kledning i tre.
Det er opplyst at terrassebord på terrasse mot nord er overflatebehandlet i 2026.

Det er utvendig trapp i betong mot øst og nord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater:

Kjeller:
Innvendige gulv av vinylbelegg i vindfang og gang. Laminatgulv på hobbyrom og kontor.

1.etasje:
Vinylbelegg på gang, ene soverom og kjøkken. Det er parkett på stue og laminatgulv på andre soverom.

Loft:
Det er trepanel på gulv.

Overflater vegg og himling:

Kjeller:
Innvendige vegger av pusset lecamur og malt trepanel.
Innvendig tak har himlingsplater.

1.Etasje:
Innvendige vegger av malt trepanel og tapet
Innvendige tak har himlingsplater.

Loft:
Trepanel på begge soverom, uinnredet loft har malte plater.
Innvendig tak av malte plater.

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik på stue i 1.etasje.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: Usikker.
Det foreligger ikke målerapport.

Det er pipe i lettklinkerblokker, sotluke er lokalisert i kjellerbod og loft.
Det er montert vedovn i kjellergang og peisovn på stue i 1.etasje.

Rom under terreng:
Gulvet er belagt med belegg.
Veggene er innvendig utforede på grunnmur.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved trapp i kjellergang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Det er en lakkert tretrapp med vinylbelegg og teppeflis i stusstrinn.

Innvendige dører er finerdører i kjeller og loft, innerdører i 1.etasje er heltre profilerte dører.
Dør mellom kjøkken og gang i 1.etasje har glassfelt.

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det er blant annet sett etter synlige spor etter gnagere og skadeinsekter, samt forhold som kan indikere aktivitet eller skade. Eier er forespurt om kjente eller tidligere registrerte forekomster av skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen omfatter ikke skjulte eller lukkede konstruksjoner. Eier opplyser at det ikke er observert eller kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten/boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn eller spor som gir mistanke om aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på de kontrollerte områdene.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom med epoxybelegg på gulv, vegger og innvendig tak har trepanel.
Det er montert enkel vask, dusjarmatur, gulvstående toalett og 2 stk plastsluker.
Det er naturlig ventilering og elektriske varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Panel på vegg i våtsone er ikke en godkjent løsning for våtrom, det er montert vindu i dusjens våtsone.

Våtrommet er fra byggeår og er 53 år gammelt og kan ikke lenger garanteres tett.

Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg i kjellergang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulv av malt betong, vegger av malt betong og trepanel og innvendig tak av trepanel.
Det er montert dobbel utslagsvask i plast, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon.

Malt betong er ikke en godkjent løsning for våtrom og kan ikke garanteres tett.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Våtrom › 1.etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom med vinyl på gulv, vegger er flislagt og innvendig tak av himlingsplater.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, overskap med belysning og speil.
Det er elektrisk avtrekksvifte og elektriske varmekabler.
Det er eldre sluk i stål.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Kjøkkenet er opplyst av kontaktperson til å være skiftet i 1990.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenventilator er opplyst av kontaktperson til å være skiftet i 1990.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via veggventiler og periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er luft-til-luft varmepumpe montert på hobbyrom i kjeller, varmepumpe er fra 2019.
Det er luft-til-luft varmepumpe montert på stue i 1.etasje, varmepumpe er fra 2024.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellergang
Skjultåpen installasjon.

Hovedsikringer er skrusikringer og er lokalisert i sikringsskap i kjellergang.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1973.

Det er montert AMS måler i 09.05.2018 og det foreligger samsvarserklæring.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på øvrige arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Det er drenerende masser fra 1973.

Grunnmur av betong, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Forstøtningsmuren mot nord er av betongstein.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra ca. 2010, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra ca. 2010, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er opplyst at vann- og avløpsledningene ble skiftet fra husvegg til kommunalt tilkoblingspunkt. Nøyaktig årstall for når dette ble utført er noe usikkert, men det er vurdert å være rundt 2010.
Arbeidet ble utført i regi av Ålesund kommune.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Basert på byggemeldte tegninger datert 09.06.1970 er det registrert følgende avvik:

Pkt. 1: Det er etablert en skillevegg på rom i kjeller som er markert som "Hobby" deler av rommet er idag nyttet som kontor.
Pkt. 2: Rom som er markert som "wc/dusj" i kjeller er idag tatt inn som en del av vaskerom.
Pkt. 3: Rom som er markert som "Sov" i 1.etasje er idag tatt inn som en del av stuen.
Pkt. 4: Det foreligger ikke tegninger over loftsetasje, idag er det etablert et soverom mot nord og et soverom mot sør.

Pkt. 1, 2 og 3 er ikke ansett som en søknadspliktig endring.

Pkt. 4 er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

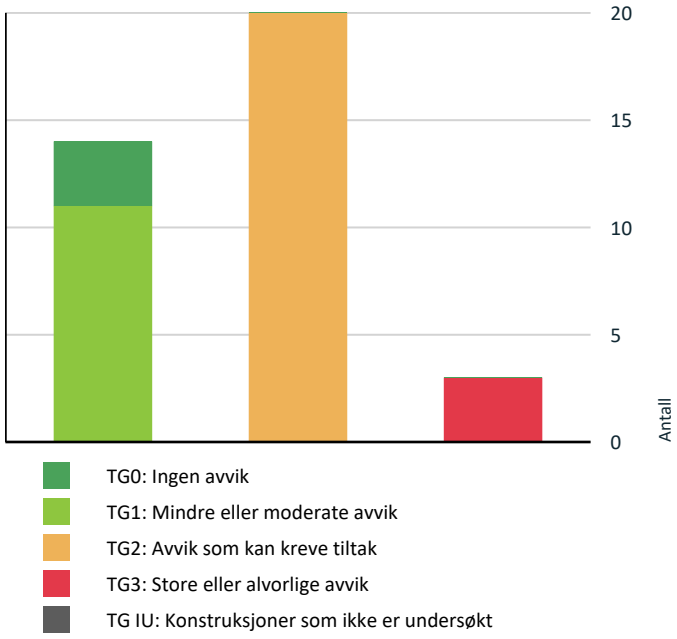
Garasje

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 15.06.2011.

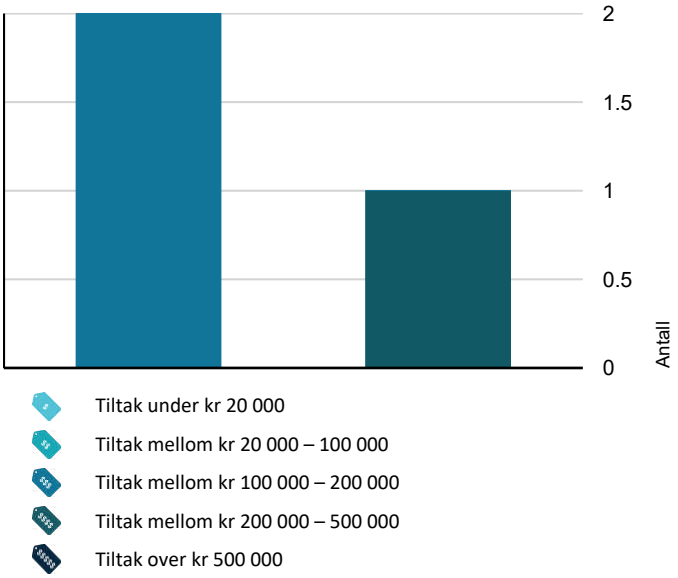
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av deler takkonstruksjonen.
På byggemeldte/godkjente tegninger er takkonstruksjonen vist utført med W-takstoler. Ved befaring fremstår takkonstruksjonen imidlertid som utført med sperrekonstruksjon, og det foreligger dermed et avvik mellom tegningsgrunnlaget og faktisk utførelse.
Takkonstruksjonen er i hovedsak innebygd og har derfor ikke vært tilgjengelig for fullstendig kontroll av dimensjoner, sammenføyninger og lastoverføring. Det ble ved befaring ikke registrert synlige setninger, nedbøyninger eller deformasjoner som indikerer utilstrekkelig bæreevne eller underdimensjonering av konstruksjonen.
På bakgrunn av konstruksjonens innbygging kan bæreevne og dimensjonering likevel ikke dokumenteres eller verifiseres visuelt. Dersom dette skal avklares, må det fremlegges konstruksjonsberegninger/dokumentasjon eller foretas nærmere undersøkelse av konstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert at innfestningspunkt for rekkverk på altan mot vest har rustskader, det er ikke registrert betydelige svekkelser i rekkverk.
Rekkverket på altan og terrasse er målt til 77cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Trapp mot øst fremstår som noe utvasket og værslitt.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert stedvise hull i vegger etter skruer eller liknende.
Det er registrert løs murpuss i kjellergang.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert et høydeavvik på 17mm på stue i 1.etasje målt ved yttervegg mot vest og mot pipe.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det er registrert sotutslag rundt sotluken. Svarte avleiringer på vegg og karm indikerer at sotluken ikke er tett og at røykgasser kan ha lekket ut i rommet.
Luken fremstår slitt og har mangelfull tetting mot omramming.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er registrert stedvise slitasjeskader i stusstrinn.
Åpninger i rekkverk er målt til 13cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 12cm, dagens krav til åpninger mellom trinn er maksimalt 10cm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Det er registert stedvise skader på dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentasjon på service på varmepumpe på hobbyrom siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på altan og terrasse er målt til 77cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm. Gå til side

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

Åpninger i rekkverk er målt til 13cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 12cm, dagens krav til åpninger mellom trinn er maksimalt 10cm.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er lokalisert håndslukker på bod i kjeller, håndslukker er vurdert til å være eldre enn 10år.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert varmepumpe på stue i 1.etasje
2016	Modernisering	Skiftet 2 stk vinduer på loft.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Det er dokumentert med faktura at taktekking ble skiftet i 2004.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det er dokumentert med faktura at nedløp og beslag er skiftet i 2004.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Årstall: 2004 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Det ble gjennomført fuktmåling av takkonstruksjon uten funn av forhøyede verdier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av deler takkonstruksjonen.

• På byggemeldte/godkjente tegninger er takkonstruksjonen vist utført med W-takstoler. Ved befaring fremstår takkonstruksjonen imidlertid som utført med sperrekonstruksjon, og det foreligger dermed et avvik mellom tegningsgrunnlaget og faktisk utførelse.
Takkonstruksjonen er i hovedsak innebygd og har derfor ikke vært tilgjengelig for fullstendig kontroll av dimensjoner, sammenføyninger og lastoverføring. Det ble ved befaring ikke registrert synlige setninger, nedbøyninger eller deformasjoner som indikerer utilstrekkelig bæreevne eller underdimensjonering av konstruksjonen.
På bakgrunn av konstruksjonens innbygging kan bæreevne og dimensjonering likevel ikke dokumenteres eller verifiseres visuelt. Dersom dette skal avklares, må det fremlegges konstruksjonsberegninger/dokumentasjon eller foretas nærmere undersøkelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Manglende musebånd i bunn av bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er i hovedsak malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeår, det er montert 2 stk nye PVC vinduer på loft i 2016.

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

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes skifte av vinduer fra byggeår.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes å skifte vinduer fra byggeår.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Værslitt vindu fra byggeår.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Lakkert ytterdør i tre med sidefelt med glass i kjeller, ytterdør i lakkert tre i 1.etasje og balkongdører i 1.etasje er i lakkert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det må påregnes å skifte dører fra byggeår.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes å skifte dører fra byggeår.



Værslitt balkongdør med begynnende råteskader.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altan mot vest med støpt dekke i betong og rekkverk med liggende tett kledning i tre.
Terrasse mot nord på understøttende konstruksjon med terrassebord i tre og rekkverk av liggende tett kledning i tre.

Det er opplyst at terrassebord på terrasse mot nord er overflatebehandlet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at innfestningspunkt for rekkverk på altan mot vest har rustskader, det er ikke registrert betydelige svekkelser i rekkverk.
- Rekkverket på altan og terrasse er målt til 77cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må økes til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Rekkverkshøyde på altan og terrasse er målt til å være 77cm



Rustskader på innfestningspunkt for rekkverk på altan mot vest.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i betong mot øst og nord.

Vurdering av avvik:

• Trapp mot øst fremstår som noe utvasket og værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendige gulv av vinylbelegg i vindfang og gang. Laminatgulv på hobbyrom og kontor.

1.etasje:
Vinylbelegg på gang, ene soverom og kjøkken. Det er parkett på stue og laminatgulv på andre soverom.

Loft:
Det er trepanel på gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendige vegger av pusset lecamur og malt trepanel.
Innvendig tak har himlingsplater.

1.Etasje:
Innvendige vegger av malt trepanel og tapet
Innvendige tak har himlingsplater.

Loft:
Trepanel på begge soverom, uinnredet loft har malte plater.
Innvendig tak av malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert stedvise hull i vegger etter skruer eller liknende.
• Det er registrert løs murpuss i kjellergang.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Lokal utbedring må påregnes.


Løs murpuss i kjellergang.


Stedvise sår i takoverflater.


Stedvise hull etter skruer eller liknende på veggoverflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik på stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et høydeavvik på 17mm på stue i 1.etasje målt ved yttervegg mot vest og mot pipe.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

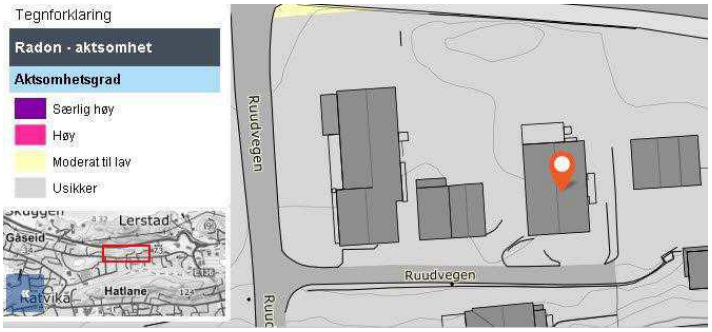
Beskrivelse

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: Usikker.
Det foreligger ikke målerapport.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Området har følgende forekomst av radon: Usikker
Kilde: Norges geologiske undersøkelser.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, sotluke er lokalisert i kjellerbod og loft.
Det er montert vedovn i kjellergang og peisovn på stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sotutslag rundt sotluken. Svarte avleiringer på vegg og karm indikerer at sotluken ikke er tett og at røykgasser kan ha lekket ut i rommet. Luken fremstår slitt og har mangelfull tetting mot omramming.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligerer undersøkelser er anbefalt.



Sotluke på loft.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet er belagt med belegg.
Veggene er innvendig utforede på grunnmur.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved trapp i kjellergang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp med vinylbelegg og teppeflis i stusstrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvise slitasjeskader i stusstrinn.
- Åpninger i rekkverk er målt til 13cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 12cm, dagens krav til åpninger mellom trinn er maksimalt 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 12cm.



Åpninger i rekkverk på innvendig trapp er målt til 13cm.



Slitasjeskade i stusstrinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører i kjeller og loft, innerdører i 1.etasje er heltre profilerte dører.

Tilstandsrapport

Dør mellom kjøkken og gang i 1.etasje har glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Det er registert stedvise skader på dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring må påregnes.



Skade på dørblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det er blant annet sett etter synlige spor etter gnagere og skadeinsekter, samt forhold som kan indikere aktivitet eller skade. Eier er forespurt om kjente eller tidligere registrerte forekomster av skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen omfatter ikke skjulte eller lukkede konstruksjoner. Eier opplyser at det ikke er observert eller kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten/boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn eller spor som gir mistanke om aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på de kontrollerte områdene.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom med epoxybelegg på gulv, vegger og innvendig tak har trepanel.
Det er montert enkel vask, dusjarmatur, gulvstående toalett og 2 stk plastsluker.
Det er naturlig ventilering og elektriske varmekabler.
Panel på vegg i våtsone er ikke en godkjent løsning for våtrom, det er montert vindu i dusjens våtsone.
Våtrommet er fra byggeår og er 53 år gammelt og kan ikke lenger garanteres tett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.



Sluk i dusjsone.



Sluk utenfor dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg i kjellergang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulv av malt betong, vegger av malt betong og trepanel og innvendig tak av trepanel.
Det er montert dobbel utslagsvask i plast, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon.

Malt betong er ikke en godkjent løsning for våtrom og kan ikke garanteres tett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.



Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom med vinyl på gulv, vegger er flislagt og innvendig tak av himlingsplater.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, overskap med belysning og speil.
Det er elektrisk avtrekksvifte og elektriske varmekabler.
Det er eldre sluk i stål.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.



Eldre sluk i stål.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Kjøkkenet er opplyst av kontaktperson til å være skiftet i 1990.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenventilator er opplyst av kontaktperson til å være skiftet i 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



Vannmåler er lokalisert på vaskerom i kjeller.



Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via veggventiler og periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe montert på hobbyrom i kjeller, varmepumpe er fra 2019.
Det er luft-til-luft varmepumpe montert på stue i 1.etasje, varmepumpe er fra 2024.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på service på varmepumpe på hobbyrom siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellergang
Skjultåpen installasjon.

Hovedsikringer er skrusikringer og er lokalisert i sikringsskap i kjellergang.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1973.

Det er montert AMS måler i 09.05.2018 og det foreligger samsvarserklæring.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på øvrige arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap er lokalisert i kjellergang.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er lokalisert håndslukker på bod i kjeller, håndslukker er vurdert til å være eldre enn 10år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1973.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong, fundamentering av grunnmur er ukjent.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren mot nord er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp.



Manglende rekkverk på forstøtningsmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra ca. 2010, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra ca. 2010, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Det er opplyst at vann- og avløpsledningene ble skiftet fra husvegg til kommunalt tilkoblingspunkt. Nøyaktig årstall for når dette ble utført er noe usikkert, men det er vurdert å være rundt 2010. Arbeidet ble utført i regi av Ålesund kommune.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på altan og terrasse er målt til 77cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er målt til 13cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 12cm, dagens krav til åpninger mellom trinn er maksimalt 10cm.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det er lokalisert håndslukker på bod i kjeller, håndslukker er vurdert til å være eldre enn 10år.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må økes til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur av betong.
- Bindingsverksvegger med stående og liggende malt kledning.
- Saltak med sperrer av tre, belagt med pappshingel.
- Innlagt strøm.
- Manuell hengslet port..
- Innvendige vegger med synlig bindingsverk, vegg og delet av tak mot vest er kledd med gips.

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

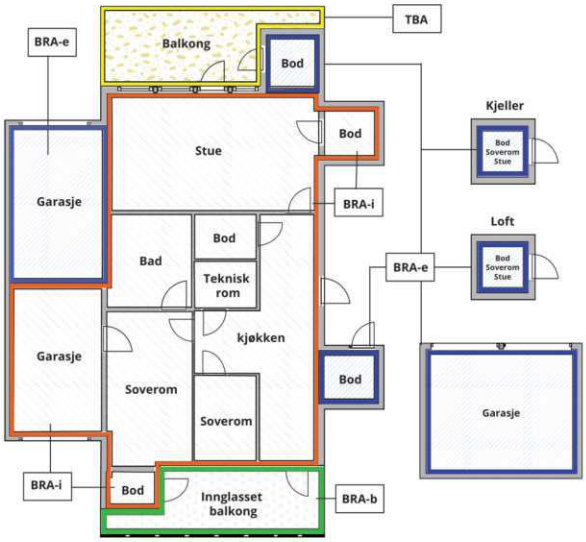
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	53	30		83			83
1.etasje	99			99	31		99
Loft	35			35		53	88
SUM	**187**	**30**			**31**	**53**	**270**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, gang, hobbyrom, kontor, bad, bod, vaskerom	Garasje	
1.etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2, uinnredet loft		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 30kvm.

Terrasse- og balkongareal omfatter terrasse mot nord på 24kvm og terrasse mot vest på 7kvm.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) omfatter areal på loft med en takhøyde under 1.90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 09.06.1970 er det registrert følgende avvik:

Pkt. 1: Det er etablert en skillevegg på rom i kjeller som er markert som "Hobby" deler av rommet er idag nyttet som kontor.
Pkt. 2: Rom som er markert som "wc/dusj" i kjeller er idag tatt inn som en del av vaskerom.
Pkt. 3: Rom som er markert som "Sov" i 1.etasje er idag tatt inn som en del av stuen.
Pkt. 4: Det foreligger ikke tegninger over loftsetasje, idag er det etablert et soverom mot nord og et soverom mot sør.

Pkt. 1, 2 og 3 er ikke ansett som en søknadspliktig endring.

Pkt. 4 er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering"

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 29kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 15.06.2011.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Hilde Rimereit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	39	206		0	1073.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ruudvegen 3

Hjemmelshaver
Rimereit Steinar Bjarne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med flott beliggenhet i Ratvika i Ålesund Kommune, kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har noe skrånende tomt opparbeidet med asfaltert innkjørsel, forstøtningsmurer, plenarealer med stedvis beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	11.09.2026		Gjennomgått	161	Nei
Norges Eiendommer	15.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	18.09.2026		Gjennomgått	2	Nei
NS3600:2025	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260185
Addresse	Ruudvegen 3		
Postnr.	6014	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Hilde Rimereit		
Selgers navn	Steinar Bjarne Rimereit		
Selgers navn	Bård Rimereit		
Selgers navn	Turid Rimereit Aarønes		
Selgers navn	Geir Rimereit		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Steinar Bjarne Rimereit

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Hilde Rimereit

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Hilde Rimereit*

Initialer selger:
H R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ruudvegen 3, 6014 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356205**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178964240**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **271,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **204,99**

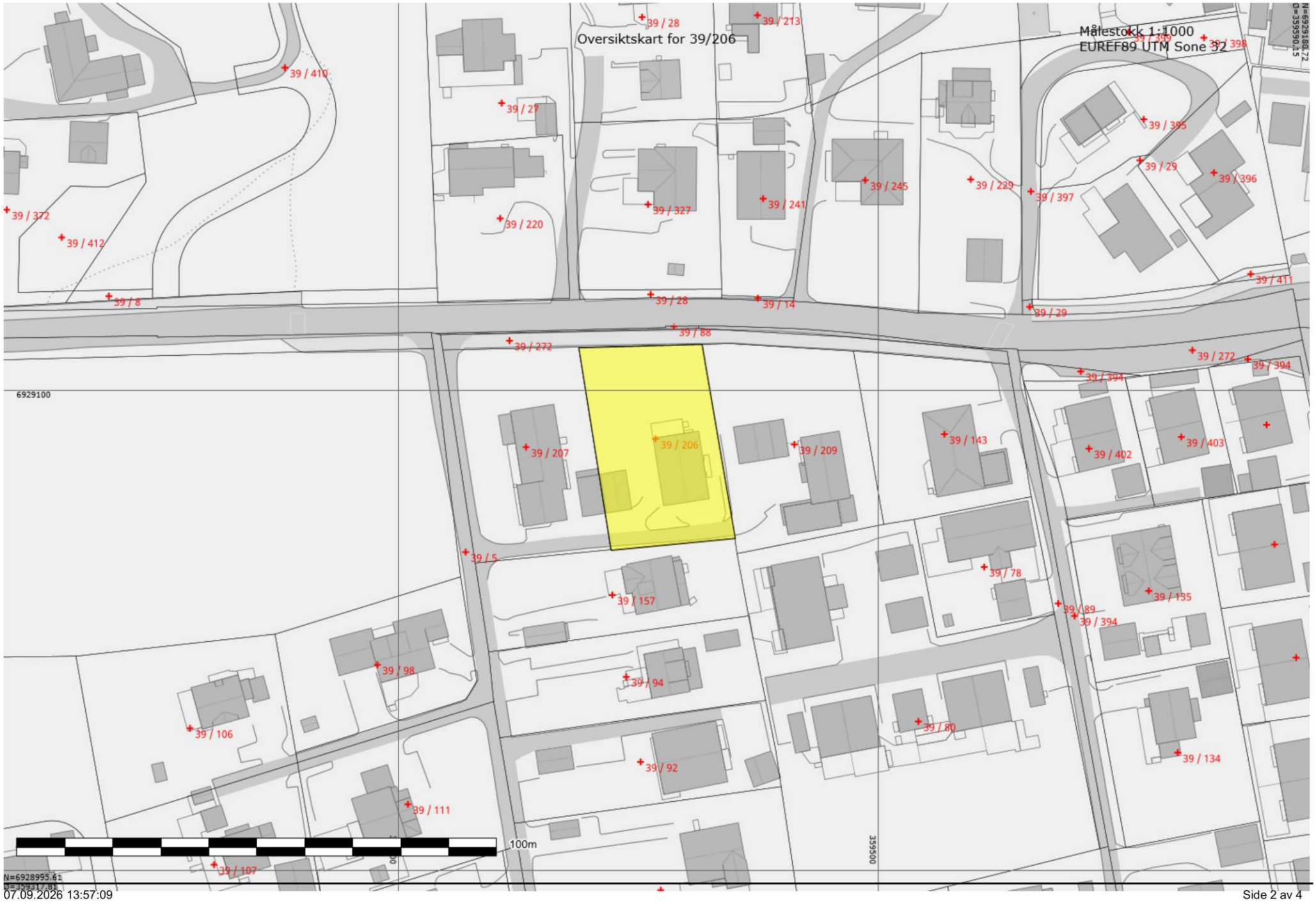
Ålesund kommune

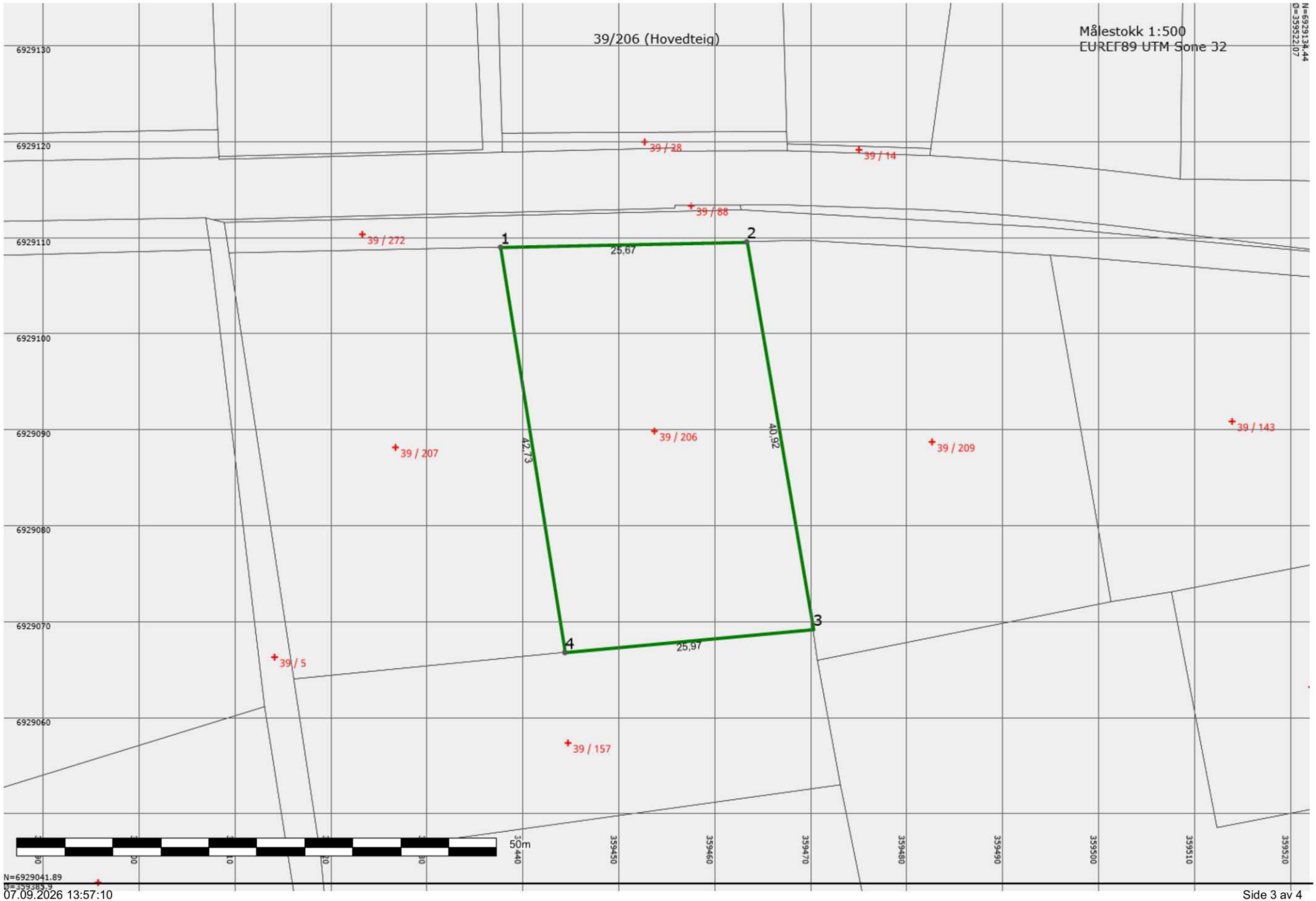
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**39**	**206**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 39/206
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
39 / 206
39 / 207
39 / 209
39 / 143
39 / 5
39 / 157
39 / 78
39 / 135
39 / 98
39 / 94
39 / 80
39 / 92
39 / 134
39 / 106
39 / 111
39 / 107
39 / 28
39 / 213
39 / 410
39 / 27
39 / 372
39 / 412
39 / 220
39 / 327
39 / 241
39 / 245
39 / 229
39 / 397
39 / 395
39 / 29
39 / 396
39 / 411
39 / 8
39 / 14
39 / 88
39 / 272
39 / 394
39 / 402
39 / 403
39 / 89
6929100
100m


39/206 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6929134.44
Ø=359522.07
6929130
6929120
6929110
6929100
6929090
6929080
6929070
6929060
39 / 28
39 / 14
39 / 88
39 / 272
39 / 207
39 / 206
39 / 209
39 / 143
39 / 5
39 / 157
1
2
3
4
25,67
42,73
40,92
25,97
50m
359440
359450
359460
359470
359480
359490
359500
359510
359520
N=6929041.89
Ø=359383.9

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ruudvegen 3 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ruudvegen 3 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ruudvegen 3 6014 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

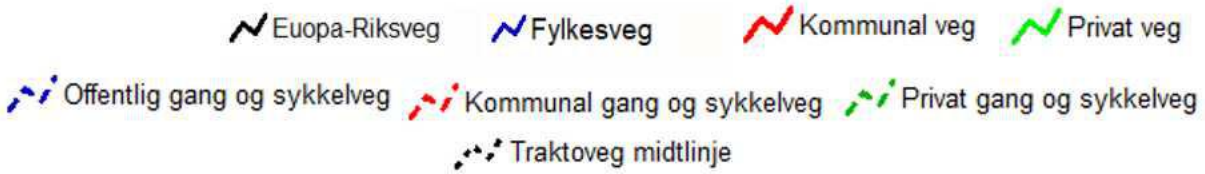
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Gangveg
- Bygg godkjent revet
- Sti
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Skjerm
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Elv og bekk
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Elv og bekk
- Bolig
- Veg
- Fortau
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Skjerm
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp

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

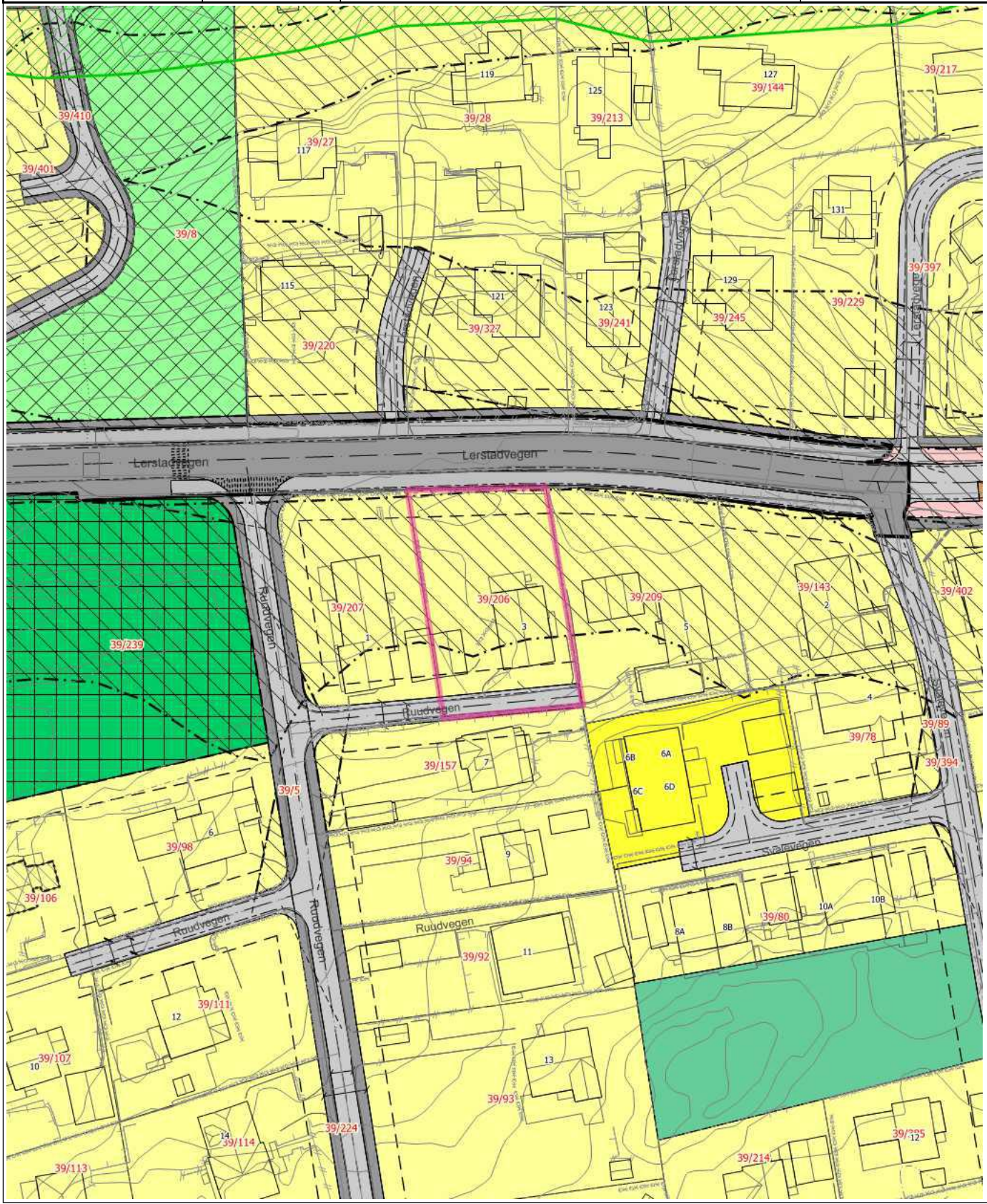
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ruudvegen 3 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

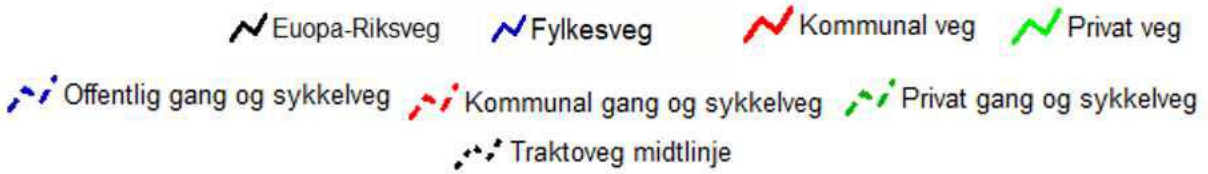
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Skjerm
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- Påskrift reguleringsplan
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Holdeplass eller plattform
- Turveg
- Friområde
- Naturvern

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

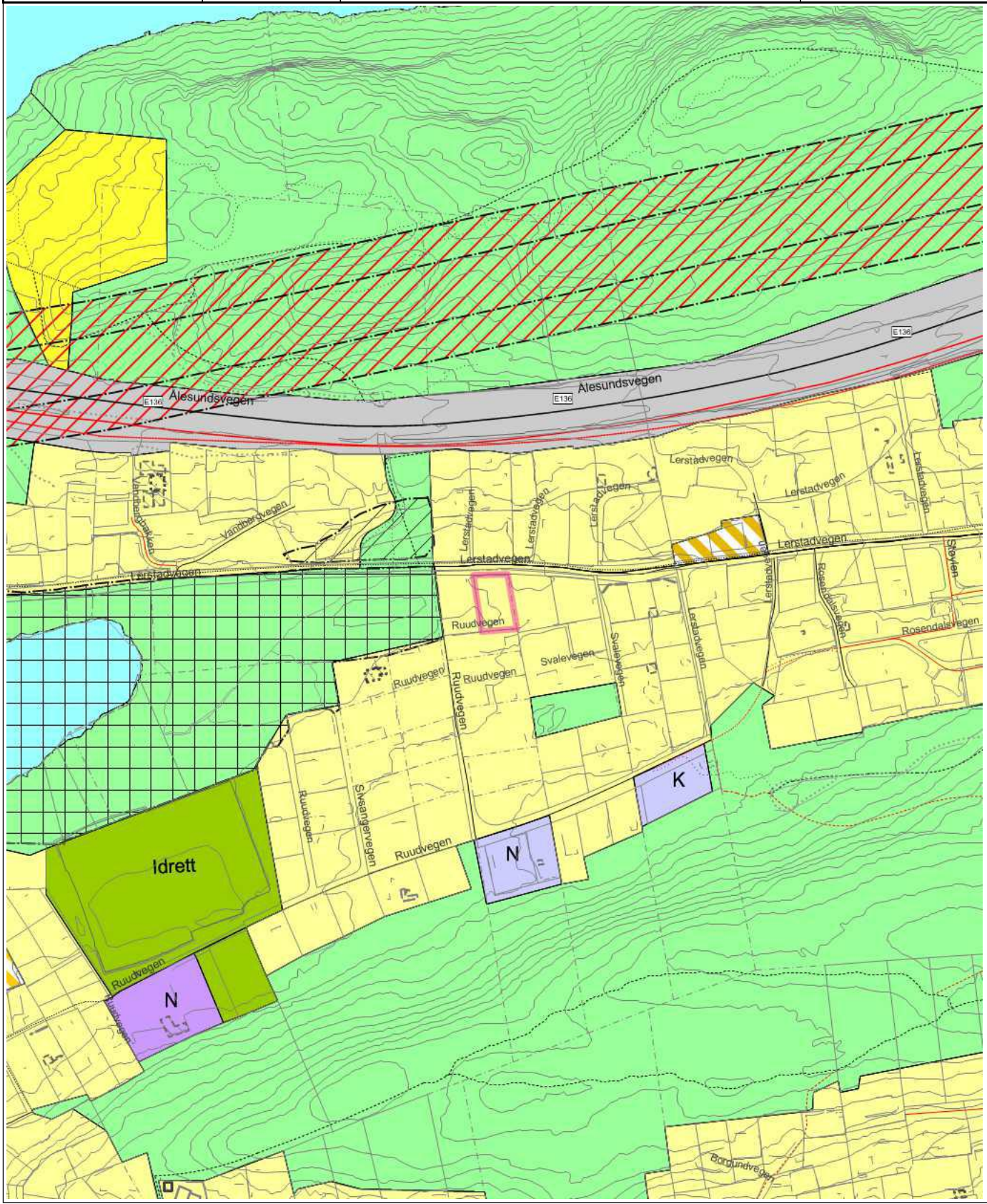
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ruudvegen 3 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Europaveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..

Sti

Traktorveg

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

Skjerm

Idrettsanlegg

Frittstående mur

Loddrett mur

Skjerm

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

Byggetiltak Stikningsberegnet

Fjernveg - På bakken - Nåværende

Fjernveg - På bakken - Fremtidig

Samleveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Fremtidig

Sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for båndleggingsoner

Grense for faresoner

Bevaring naturmiljø

Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Boligbebyggelse - Nåværende

Forretninger - Nåværende

Næringsbebyggelse - Nåværende

Idrettsanlegg - Nåværende

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende

Boligbebyggelse - Fremtidig

Kombinert bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende

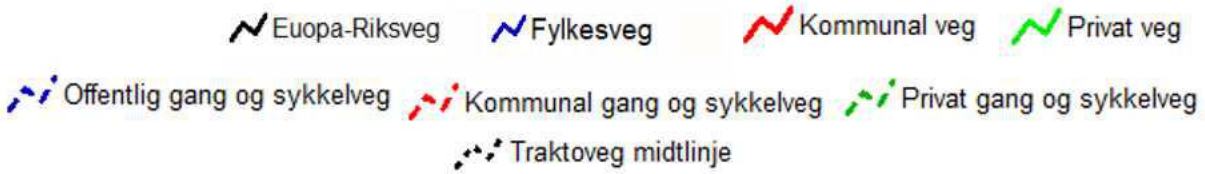
Naturområde - Nåværende

Friområde - Nåværende

Naturområde - Nåværende

Friluftsområde - Nåværende

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

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2012001969	700	06.02.2014	Ålesund bystyre

§ 1. GENERELT

1.1- Gyldighetsområde
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

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

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

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL §12-5, 2.ledd nr.1)
   - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
   - Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)
   - Idrett (BI)
   - Energianlegg (BAE)
   - Lekeplass (BUL)
   - Bolig/forretning/kontor (BKB)
   - Bolig/kontor (BKD)
   - Kontor/industri (BKP)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.2)
   - Kjøreveg (SVK)
   - Gang- og sykkelveg (SGS
   - Sykkelveg/-felt (SS)
   - Kollektivholdeplass (SKH)
   - Annen veggrunn – grøntareal (SAG)
   - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAT)

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.3)
   - Grønnstruktur (G)
   - Friområde (GF)
   - Turveg (GT)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL §12-5, 1.ledd nr.5)
   - Naturvern (LNV)
   - Landbruksformål (LL)

5. bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §12-5, 1.ledd nr.6)
   - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (V)

6. Hensynssoner (PBL §12-6)
   - Sikringssone, frisikt
   - Faresone, høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
   - Bevaring av naturtype
   - Støysone – Rød sone iht. T-1442/2012
   - Støysone – Gul sone iht. T-1442/2012
   - Båndlegging etter lov om naturvern

Forbokstav angir eierforhold:

o_ er areal som skal være i offentlig eie
f_ er areal som skal være i felleseie
a_ er areal som skal være i privat eie eller annet eieforhold.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henholdt til TEK § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Lekeplasser:
For planen gjelder kommuneplanens bestemmelser, lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.6 - Parkering:
Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

3.7 - Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/Tilgjengelighet for alle.

3.8 – Byggegrense:
Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jf § 29-4.

3.9 – Kulturminne:

Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3.10 – Tomteinndeling

Tomteinndeling som angitt i kartet er veiledende, men kan fravikes ved begrunnet fradelingssøknad og kommunen finner det hensiktsmessig ut fra forhold på stedet.

3.11 – Støy

Støybelastning skal beregnes ut fra veileder T-1442/2012. For støyutsatte boligområder skal bygningstekniske løsninger og lokal skjerming brukes foran vanlig støyskjerm. Vanlig støyskjerm mot veg tillates kun når det er dokumentert at bygningstekniske løsninger og lokal skjerm ikke er tilstrekkelig. Unntak fra krav om lokal skjerming gjelder de områdene som grenser mot E136 der det er innregulert støyskjerm i formålsområde SAG 1.

3.12 – Forbud mot grunnboring med mer

Det tillates ikke å bore etter jordvarme, brønner etc. i planområdet vest for o_SVK 22 og friområde GF3. Forbudet kan helt eller delvis oppheves av kommunen når endelig vegtrasevalg for Borgundfjordtunnelen er fastlagt og prosjektert.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BBF):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. For BBF 23 A, BBF 23 B og BBF 24 gjelder gesimshøyde for flatt tak også valmet tak.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA

- % BYA for frittliggende småhusbebyggelse settes til 30 og 35 %
    - 30 % for eneboliger og eneboliger med sokkelleilighet
    - 35 % for frittstående tomannsboliger
        - Differanse BRA mellom boenheter kan være maks 10 %

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,5 m og mønehøyde ikke over 4,0 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse herunder boliger i kjede, flermannsboliger eller lignende.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. For BBK 3 gjelder gesimshøyde for flatt tak også valmet tak for den delen som er nord for BBF 24. (Per i dag del av gnr 38 bnr 34)

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass per boenhet for de enkelte byggeområder.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45%.

I tillegg gjelder følgende krav om MUA (Minste uteoppholdsareal) uavhengig av % BYA.

Krav til MUA settes til 100 m² per boenhet.

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.

Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av MUA. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet. F.eks. skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot nord/nordøst ikke tas med i beregningene.

Arealene som inngår i MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet og skal være slakere enn 1:5.

Sandlekeplass for de minste på egen tomt, samt en forholdsmessig del av felles sandlekeplass og felles uteoppholdsarealer, kan regnes inn i MUA. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

4.3 Kontor/industri (BKP) :

Området skal brukes til kontor-, lager og industrivirksomhet. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Næringsområdet kan ikke brukes til plasskrevende varer. Kommunen kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare og lignende, antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Gjennomsnittlig maksimal gesims- og byggehøyde skal ikke overstige 8 meter. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA= 60%
For område BKP_3 gjelder %BYA=70%

Det eksisterende utbygde arealet for gnr. 44 bnr. 9 og gnr. 44 bnr. 51 som ligger innenfor reservatet, tas med ved beregning av utnyttelsesgrad for BKP 1 ,jf. vedtak i Ålesund byrett 25.09.1990

Krav til parkering

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr.50 m² kontorlokale og 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjons- og lagerlokale. Anviste plasser for funksjonshemmede skal opparbeides i tråd med Statens vegvesen Håndbok 017 B.3.3.3.

4.4 – Bolig/forretning/kontor (BKB)
Området kan brukes bolig og forretning/kontor. Graden av utnytting settes til maks %-BYA=25%

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter.

4.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)

Området skal brukes til bensinstasjon med tilhørende anlegg. Størst tillatt byggehøyde 5 meter. Grad av utnytting settes til maks %-BYA=60 %

4.6 - Anlegg for idrett og sport (BI)

Området BI 1 Ratvika stadion er regulert til fotballanlegg med bane og tilhørende klubbhus BI 2.

Etablering av lysmaster og oppsetting av reklameskilt skal byggemeldes. Reklameskilt langs/rundt fotballbanen skal være av et lyddempende materiale for å redusere støy.

Lysmastene skal være slått av etter kl 22.00.

BI 2 klubbhus
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. Maks %-BYA= 80%

4.7 Lekeplasser (BUL)

I henhold til lekeplassnormen for Ålesund kommune skal det opparbeides nærlekeplasser.

Nærlekeplassene skal minimum inneholde 1 sandkasse og 1 huskestativ.

Lekeplassene BUL 2, BUL 3 og BUL 11 er kvartalslekeplasser og skal i tillegg til kravene for nærlekeplasser inneholde minimum 1 balløkke. Ballbinger bør unngås med tanke på støyproblematikk. BUL 3 er en naturlig kolle og kan ha stor verdi som naturlekeplass. Utstyrskravene må derfor tilpasses i samråd med parkvesenet.

BUL 11 ligger innenfor gul støysone og nødvendige støytiltak jamfør veileder T-1442/2012 må gjennomføres.

4.9 Energianlegg (BAE)

Område for energitekniske installasjoner herunder transformatorstasjoner.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

I tillegg til viste kjøreveger og gang- og sykkelveger/felt, kommer nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar, jf. pbl. § 35. Der vegen får skjeringers/fyllingsutslag større enn 2 meter utenfor regulert formålgrense, skal det settes opp forstøtningsmur i naturstein for å redusere utslaget

5.2 Kjøreveg (VEG)

Kjørevegene skal opparbeides i samsvar med de trasèer og reguleringsbredder som er vist på plankartet, og etter Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007.

Unntaket er SVK 18 (Borgundvegen) som har regulert bredde på 15,0 meter. Dette fordeler seg på kjørebane 6 m, sykkelfelt 2x1,5 m og gangveg/fortau regulert med 3,0 m, dvs 2,5 m fortau og 0,5 skulder.

For å minimere inngrep i slåttemarklokaliteten skal inngrepet gjøres så skånsomt som mulig med oppbygging av tørrmurer med sikring for å redusere skråningsutslag. Vernemyndigheten v/ Fylkesmannen i Møre og Romsdal skal involveres i arbeidet både før, under og etter igangsetting av tiltak.

Det vises til planbeskrivelsens kapittel «Vurdering av planen jamfør naturmangfoldsloven §§ 8-12»

5.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelveg/fortau skal opparbeides i samsvar med plankart og Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007. Gang/sykkelveg reguleres med 5,5 m bredde, dvs 3,0 m gangfelt og 0,5 m skulder på hver side + gjerdeavstand på 0,75 m. Gang/sykkelveger langs etter offentlige kjøreveger reguleres med 2,5 m gangfelt og 0,5 m skulder. Standard for vegen er påført plankartet.

5.5 - Annen veggrunn – grønt areal (SAG)

Dette formålet omfatter større areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m.
Det skal etableres støyskjerm/støyvoll i området.

5.6 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAV)
Dette formålet omfatter nødvendig sideareal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m. og er viktig med tanke på gjerdeavstand og nødvendig snøopplag vinterstid.

5.7 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 36 opparbeides som kantstopp som vist på plankartet

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 18 (Borgundvegen – FV 399) opparbeides som kantstopp med passering for sykkelfelt på baksiden som vist på plankartet.

5.8 Gangveg (SG1)

Gangveg SG1 opparbeides som en trapp med nøktern turvegstandard med sykkelrenne for å kunne transportere sykkel i trappen.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grøntdrag (G)

Ålesund kommune eier tomten. Den er en naturlig del av naturreservatet. På eiendommen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. For skjøtsel av området så viser vi til skjøtselsplan for Ratvikvatnet naturreservat.

6.2 Friområder (GF):
Det er ikke anledning til å bygge synlige kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor friområdene.

GF 1, GF 2, GF 3

Friområdene skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområder for flest mulig mennesker. Turveg av enkel standard etableres gjennom friområdene. Turveg skal legges så skånsomt som råd i terrenget, for å ta vare på naturen i området, men om mulig tilrettelegges for rullestolbrukere.

6.3 Turveg (GT)

Turveger skal være åpne for alminnelig ferdsel.

GT 1, GT 2 er lokale snarveger og reguleres i 2m bredde
GT 3 er forbindelse mellom friområde og reguleres i 3m bredde
GT 4 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 4m bredde
GT 5 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 2m bredde
GT 6 er forbindelse mellom undergangen for innfartsvegenved o_SVK 80 og friområde i øst.
GT 7 er forbindelse mellom SVK 79 og SVK 68. Reguleres i 5 meter bredde med kjørbar bredde 2,5 meter. Gjennomkjøring kun tillatt for renovasjon, vedlikehold og brøyting.

§ 7. LANDBRUKSOMRÅDER OG SJØ OG VASSDRAG

7.1 Landbruksområder (LL)

Områder skal nyttes til jord- og skogbruksformål. Innenfor byggegrensene tillates ikke etablering av nye boenheter eller ombygging med etablering av rom for varig opphold, overnatting eller lignende.

7.2 Naturvern (LNV) og bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

Området tilhører Ratvikvatnet naturreservat. Bruk av området skal skje i tråd med FOR 1988-05-27 nr 389: Forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal.

§ 8. HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg – H_370

Faresone- høyspentanlegg

Ingen tiltak etter planen kan iverksettes i strid med de til enhver tid gjeldende restriksjoner for høyspent ledning som går gjennom området. Tiltak for permanent opphold bør i størst mulig grad unngås og ved planlegging av nye boliger, lekearealer for barn, og offentlige bygg skal styrken på magnetfelt ikke overstige anbefalt utredningsnivå på 0,4 mikroTesla. (Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg, Strålevernrapport 2005:8).

Dette skal dokumenteres og høyeste belastning av kraftlinjene skal legges til grunn. Dokumentasjonen skal medfølge søknad om tiltak.

8.2 Støy

Gul sone – H220 (jf støyvarselskart) er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T- 1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig

utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse/situasjonsplan. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være vist på situasjonsplanen. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Rød sone – H210, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

8.3 Bevaring av naturmiljø – H_560

Området er registrert å inneholde den viktige naturtypen slåttemark. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates. Inngrep i området skal avklares med Fylkesmannen i Møre og Romsdal

8.3 Naturvern – H_720

Ratvikvatnet med kringliggende landområder er et naturreservat. Området ble fredet i 1988 og for områder gjelder egne regler, se forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal (http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/lf/lf/lf-19880527-0389.html)

Eiendommen 39/19

Ålesund kommune eier tomten. Den er en naturlig del av naturreservatet. På eiendommen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. For skjøtsel av området så viser vi til skjøtselsplan for Ratvikvatnet naturreservat.

8.4 Frisiktsoner ved veg

Det stilles krav til frisiktsoner som vist på plankartet.
Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks 0,3 m stammediameter. Høyde måles fra vegplanum. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernes.

§ 9 Fellesområder

Områder under angir hvilke arealer som er i felleseie. Når bestemmelsene angir deler av et område menes den delen av området som på grunn av vegtilknytning og/eller turvegtilknytning har kort tilkomst til det aktuelle området. Om ikke annet er angitt gjelder også disse for eventuelle fremtidige fradelinger samt vedlikehold.

9.1 Felles kjøreveg

Fellesavkjørslene er felles for tilstøtende eiendommer innenfor delfeltene, og ev. framtidige fradelinger fra disse, se tabell:

Avkjørselsveger	Felles avkjørsler for feltene:
SVK 1	BBF 5
SVK 2	Deler av BBF 6
SVK 3, 4, 5, 6, og 7	BBF 7, BBF8, BBK1 og deler av BBF 6
SVK 8	BBF 2, BBF 3 og deler av BBF 6
SVK 9, 10, 11, 12 og 13	BBF 1
SVK 15	BBF 4
SVK 17 og 18	BKP1, BKP2, BBF9, BBF10 og BKD 1
SVK 20, 21, 22 og 23	Deler av BBF 12
SVK 25, 26, 27 og 28	BBF 13, del av BBF 14, BBF 15, BBK 2, BBF 17 og del av BBF 18
SVK 29 og 30	BBF 18 og del av BBF 19
SVK 31, 32 og 34	BBF 20, 21, 22
SVK 33	BBF 23 A og B samt del av BBF 24
SVK 38, 39, 40 og 41	BBF 26, 27 og del av BBF 28
SVK 42, 43, 44, 45 og 46	BBF 28
SVK 47,48 og 49	BBF 30
SVK 50 og 52	BBF 31 og BBK 4
SVK 53, 54, 56 og 57	BBF 32 samt 1 tomt BBF 33
SVK 58, 59, 61 og 62	BKD 2, BBF 33, BBF 34 og BBK 4
SVK 63	BBF 35, 36 og del av BBF 37
SVK 64 og 65	BBF 37
SVK 66 og 67	BBF 38
SVK 68, 69, og 70	BBF 38 samt 1 tomt BBF 39
SVK 71, 72, 73, 74, 75	BBF 39 samt del av BBF 40
SVK 76 og 79	BBF 40 og BBK 5
SVK 77	BBF 41

SVK 51 er fjernet jf. revisjon mars 2013

9.2 Felles gangareal (f_SG)

f_SG1 er felles trapp/gangareal mellom SVK 33 og SVK 37 og er felles for delfeltene BBF 23 A og B, BBK 3 og nybyggdelen til BBF 26.

9.3 Felles lekeplasser (f_BUL)

Område BUL 1 er felles for BBF2 og BBF3.
Område BUL 3 er felles for BBF 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 19 og BBK 2
Område BUL 4 er felles for BBF 23 A og B og BBF 24.
Område BUL 5 er felles for BBF 26, BBF 27 og BBK 3
Område BUL 6 er felles for deler av BBF 28
Område BUL 7 er felles for deler av BBF 28, BBF 29 og deler av BBF 30
Område BUL 8 er felles for deler av BBF 31 og BBK 4
Område BUL 9 er felles for deler av BBF 33, BBF 34, BKB 1 og BBK 5
Område BUL 10 er felles for BBF 35, BBF 36 og deler av BBF 37

9.4 Felles turveg (f_GT)

GT 1 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for BBF2 og deler av BBF6
GT 2 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF6 og deler av BBF 6
GT 3 er felles turveg/snarveg i 3m regulert bredde for BBF 19, deler av BBF 20, BBF 21, BBF 23 A og B og BBF 22, BBF 24
GT 4 er felles turveg/snarveg i 4m regulert bredde for BBF 26, BBF 27 og BBF 28
GT 5 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF 31
GT 7 er felles turveg/kjørbar veg i 5m regulert bredde for deler av BBF 38, deler av BBF 40 og BBK 5

§ 10 Offentlige områder

Arealer definert under skal være i offentlig eie

10.1 Offentlig kjøreveg
Følgende kjøreveger skal være offentlige

SVK 18 (Borgundvegen), SVK 14, SVK 19, SVK 22, SVK 24, SVK 36, SVK 37, SVK 40, SVK 78, SVK 79 og SVK 80

10.2 Offentlig sykkelfelt
Gjelder alle sykkelfelt regulert i planen

10.3 Offentlig gang- og sykkelveg
Gjelder alle regulerte gang og sykkelveger i planen.

10.4 Offentlig fortau/gangveg
Gjelder alle gangveger og fortau i planen med unntak av f_SG 1

10.5 Offentlig turveg
Gjelder o_GT 6 som er en turveg fra friområdet i øst mot undergang ved SVK 80

10.6 Offentlig lekeplasser
Følgende lekeplasser skal være i offentlige eie

BUL 2, BUL3 og BUL 11 som er offentlige kvartalslekeplasser.

10.6 Kollektivholdeplass med leskur/plattform

Gjelder alle regulerte kollektivholdefelt i planen med tilhørende plattform og leskur

10.7 Offentlig friområde

GF1 er et offentlig friområde med turveg som forbinder SVK 23, SVK 28, SVK 31 med Hatlaåsen. I friområdets sørøstlige hjørnet er det avsatt et område for naturlek. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som friområde/naturlek tillates.

GF2 er et offentlig friområde som forbinder boligområdene mot Hatlaåsen. Turveg tillates opparbeid som vist i plankartet. Skjøtsel tillates

GF3 er et offentlig friområde. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates.

10.8 Offentlig grøntdrag

G1 er et offentlig grøntdrag i sammenheng med Ratvikvatnet naturreservat

10.9 Offentlig Naturvernområde (LNV) og bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

LNV_1 og V_1 er en del av Ratvika naturreservat.

§ 11 - REKKEFØLGEKRAV

11.1 - Infrastruktur:
Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

~~**11.2 - Skolekapasitet:**~~
~~Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av kommunen med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet~~

11.3 Offentlig lekeplass
Før de nye boligene i området BBF 2, BBF 3, BBF 4 BBF 6, BBF 7 og BBF 8 kan få brukstillatelse skal offentlig lekeplass BUL 2 være opparbeidet.

Før de nye boligene i området BBF 38, BBF 39, BBF 40 BBF 41 og BBK 5 kan få brukstillatelse skal offentlig lekeplass BUL 11 være opparbeidet.

11.4 Felles gangveg:

De felles gangvegene opparbeides samtidig med utbygging av de nye boligfeltene gangvegen er felles for. Det er et krav om at dette gjennomføres ved første utbygging av et delområde, men at kostnaden skal fordeles på alle boligfeltene gangvegen er felles for.

11.5 Felles lekeplass:

De felles lekeplassene opparbeides samtidig med utbygging av de nye boligfeltene lekeplassen er felles for. Det er et krav om at dette gjennomføres ved første utbygging av et delområde, men at kostnaden skal fordeles på alle boligfeltene leikeplassen er felles for.

*

VH Plan og bygning, 26.10.2017

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 06.02.2014, sak 007/14
Rekkefølgekrav § 11.2 utgår jamfør Fylkesmannen i Møre og Romsdal sitt vedtak i klagesak 18.05.2015
§§ 4.1 og 4.2 endret som følge av vedtak av mindre endring, Plan og byggesaksutvalget 07.11.2017 i sak PBU-143/17

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Astrid Eidsvik
- rådmann -

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

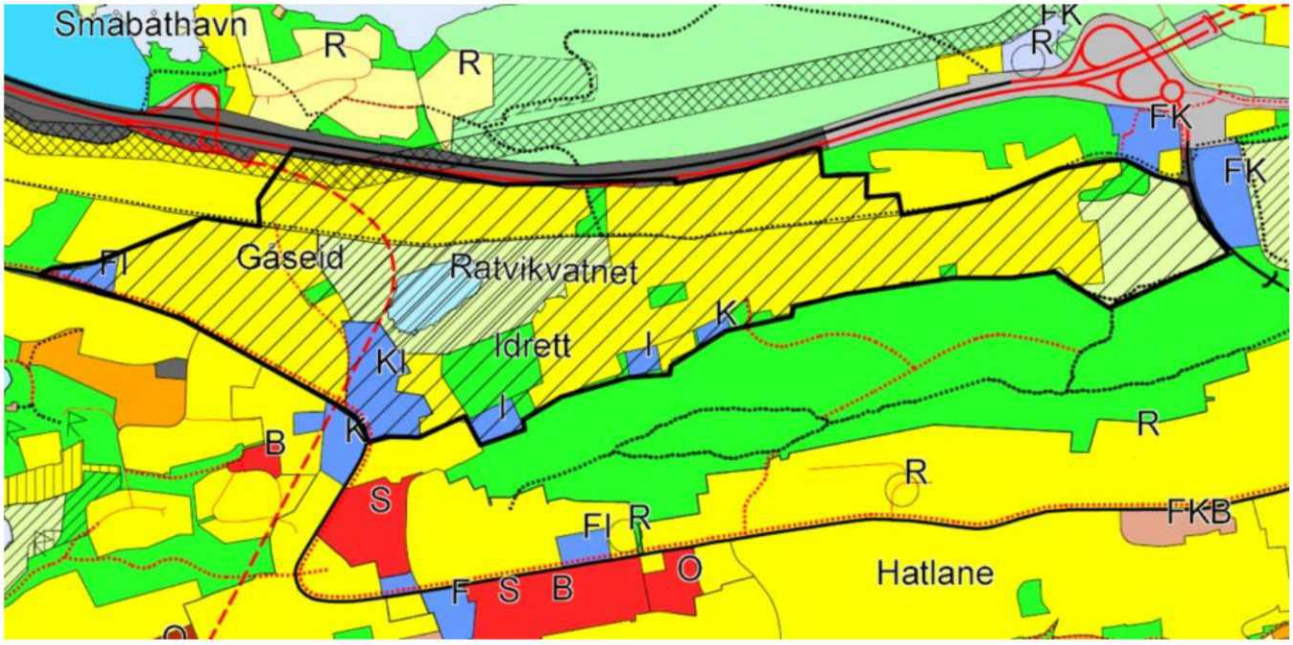
Planarbeidet med reguleringsplan for bydelen Gåseid – Lerstad har, med kortere og lengre avbrudd, pågått siden midten av 1980-tallet. Et planforslag datert 13.11.1985, utarbeidet av reguleringsarkitekt L. Scheldrup ble forelagt bygningsrådet 12.12.1985 og lå ute til offentlig ettersyn i januar 1986.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

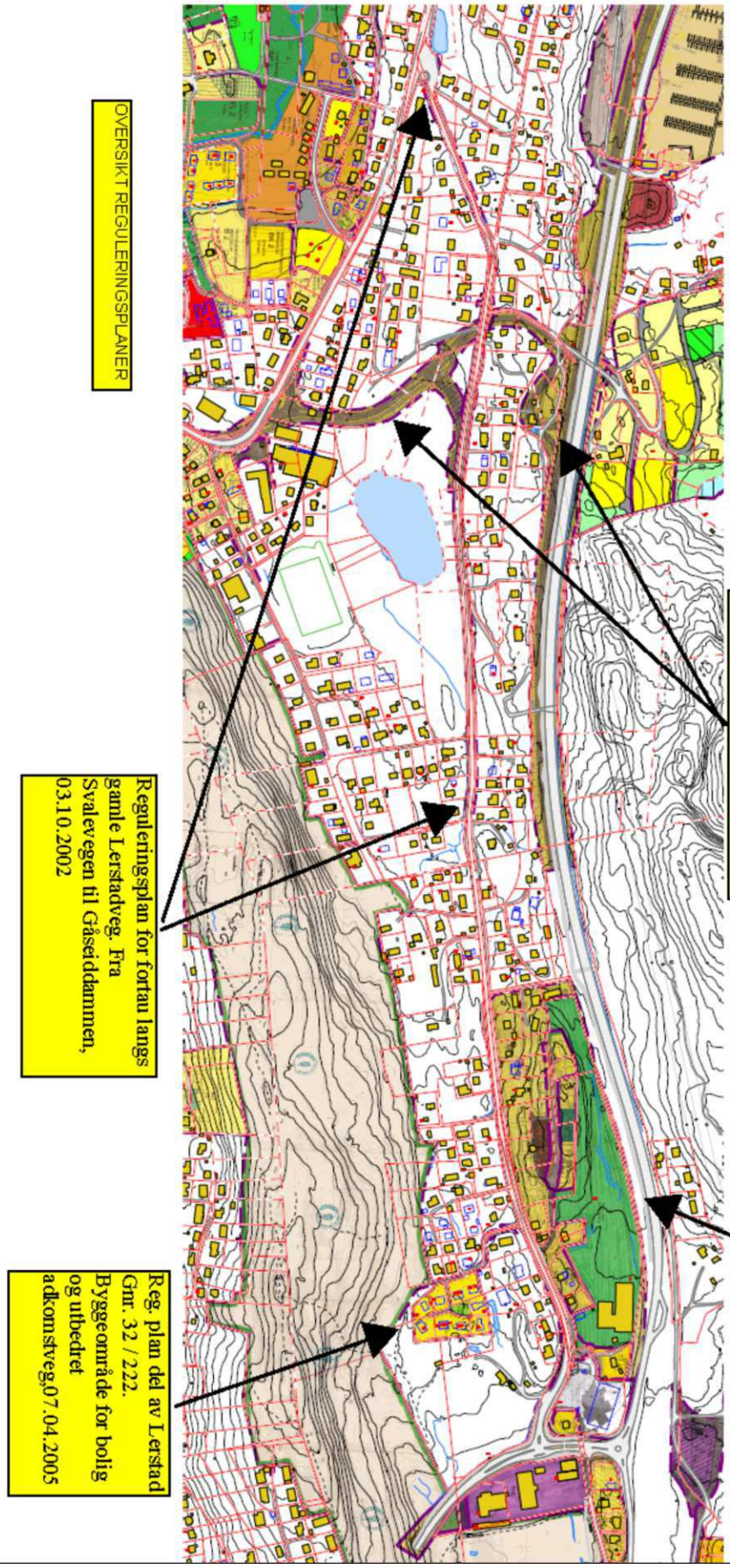
Området er uregulert, men i stor grad utbygget område med i all hovedsak bestående av frittliggende småhusbebyggelse.

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.

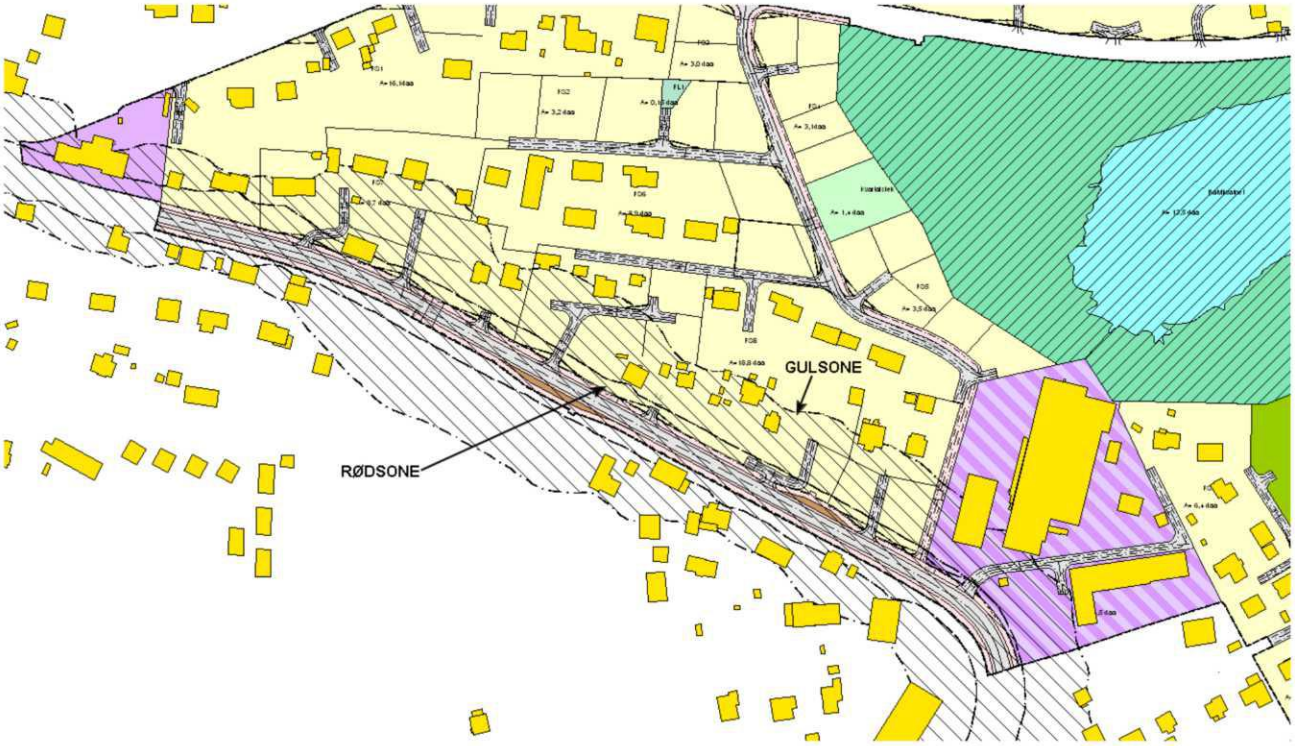
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging

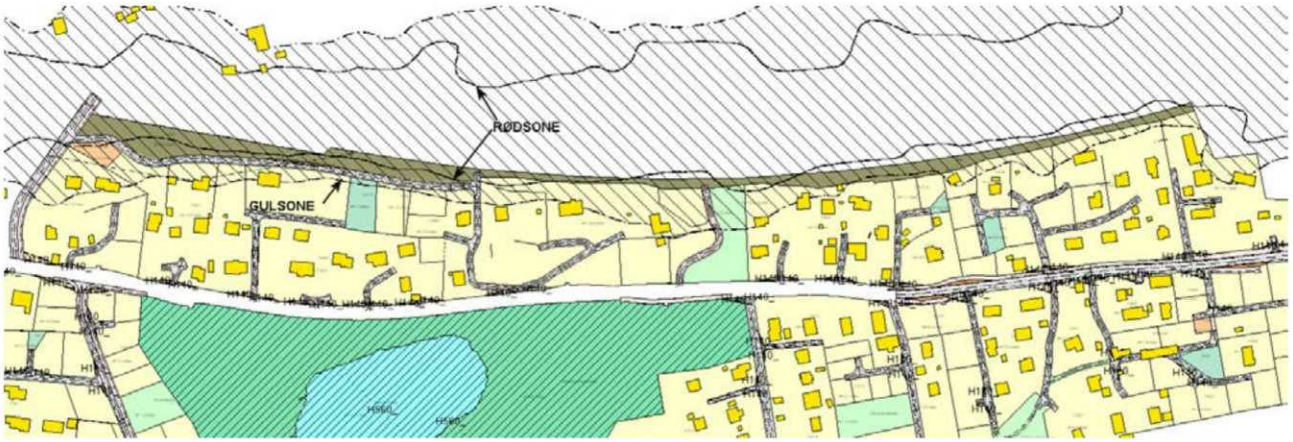
De nasjonale målene er at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold 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

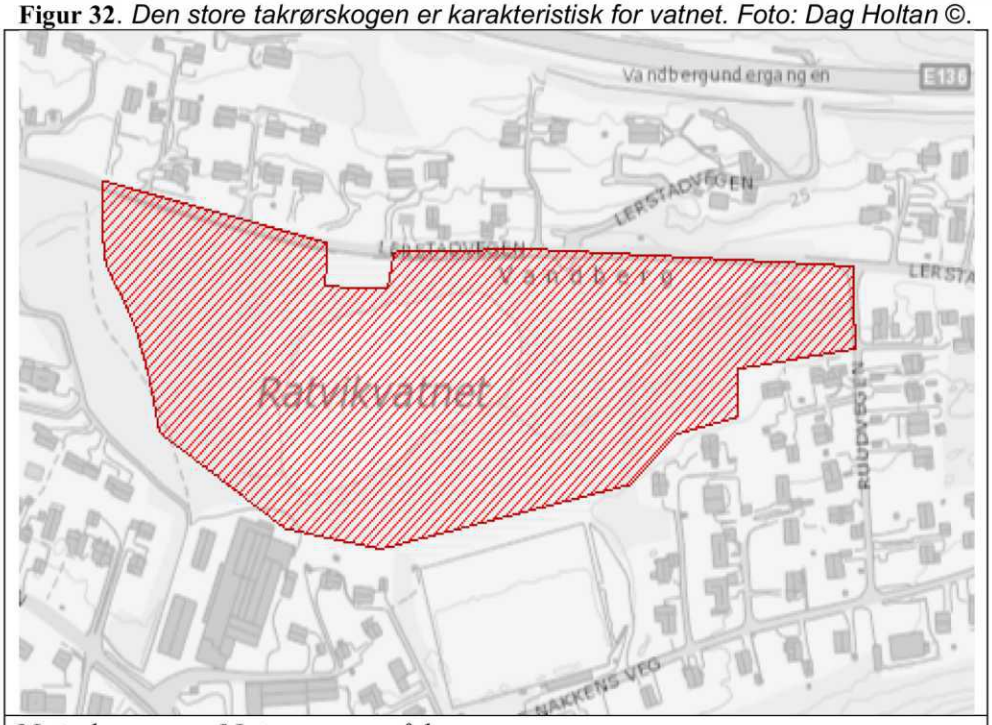
4.2.42 1504-243 Lerstad: Ratvikvatnet naturreservat
UTM: LQ 592 291
Hovednaturtype: Ferskvann/våtmark
Naturtype: E08 Rik kulturlandskapssjø
Utforming: E0802 Kalkfattig utforming
Verdi: B (viktig)
Mulige trusler: Spredning av fremmede arter
Undersøkt/kilder: 06.06.2008, DH; Holtan (2001)
Områdebeskrivelse

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

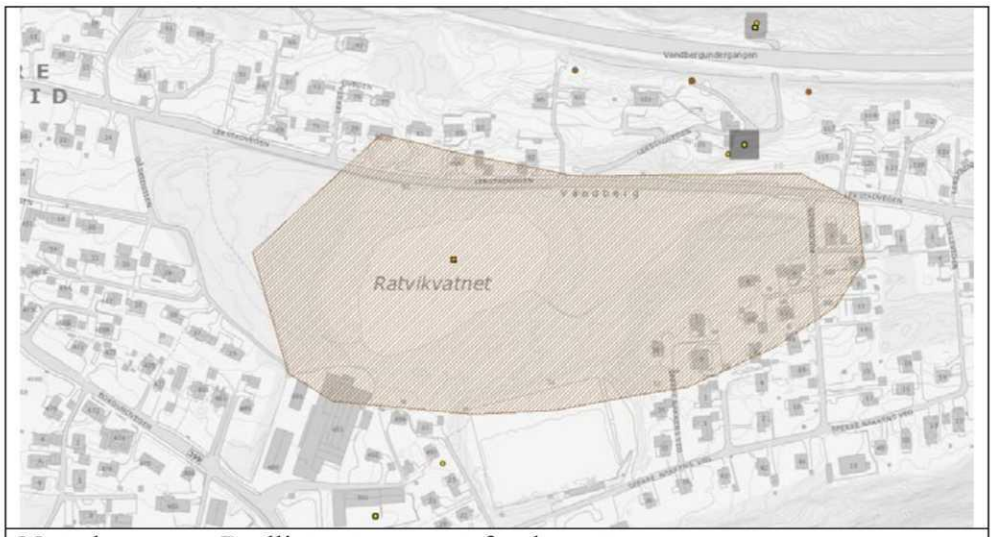
tusenblad. I 2008 ble det registrert spredning av fremmede arter langs Lerstadvegen. Her vokser det for eksempel amerikamjølke, dagfiol, parkslirekne, platanlønn, skvallerkål, spireahekk (inne på den gamle eiendommen som ble revet). Av disse er særlig parkslirekne, skvallerkål og spireahekken uheldige, 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.



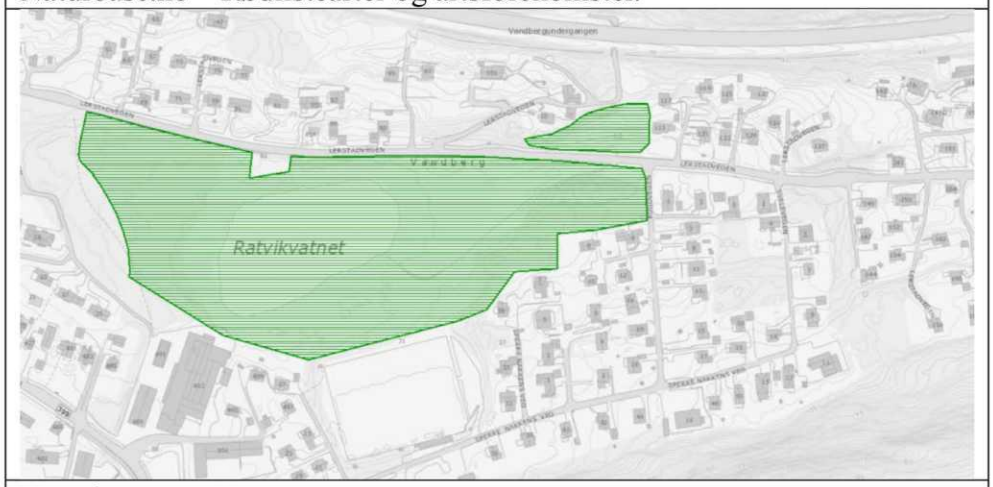
Figur 32. *Den store takrørskogen er karakteristisk for vatnet. Foto: Dag Holtan ©.*



Naturbase.no – Naturvernområde



Naturbase.no – Rødlistearter og artsforekomster.



Naturbase.no - Naturtyper

Lokalitet Vanberg

Utdrag fra rapport 2001

29 Vanberg

Kategori: B_1 (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*).

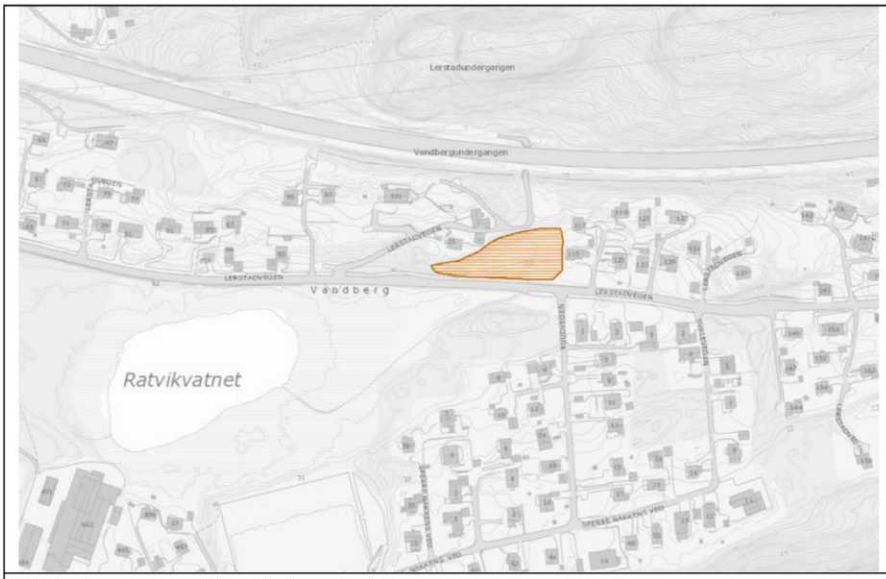
Råd om framtidig bruk: Det er ønskjeleg at lokaliteten i framtida blir skjøtta på ein måte som liknar den tradisjonelle bruken. Det viktigaste er at graset blir hausta og ført bort. Dersom det er muleg å få til etterbeiting, er dette også ønskjeleg. Lokaliteten bør ikkje gjødslast eller utsettast for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

4.2.43 1504-244 Lerstad: Vanberg slåttemark

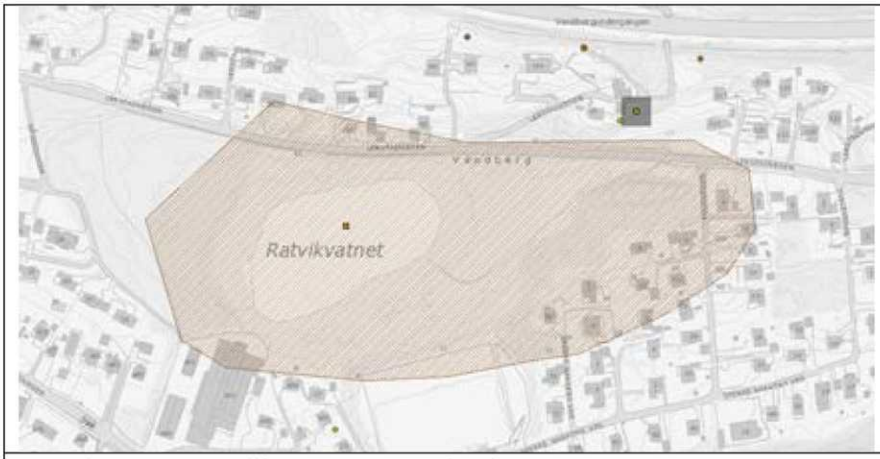
UTM: LQ 593 292
Hovednaturtype: Kulturlandskap
Naturtype: D01 Slåttemark
Utforming: D0104 Frisk fattigeng
Verdi: B (viktig)
Mulige trusler: Opphør av skjøtsel, inngrep, spredning av hekk (!)
Undersøkt/kilder: 05.06 og 13.10.2008, DH & PL; Jordal & Holtan (1999)
Områdebeskrivelse
Generelt: Beskrivelsen 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.



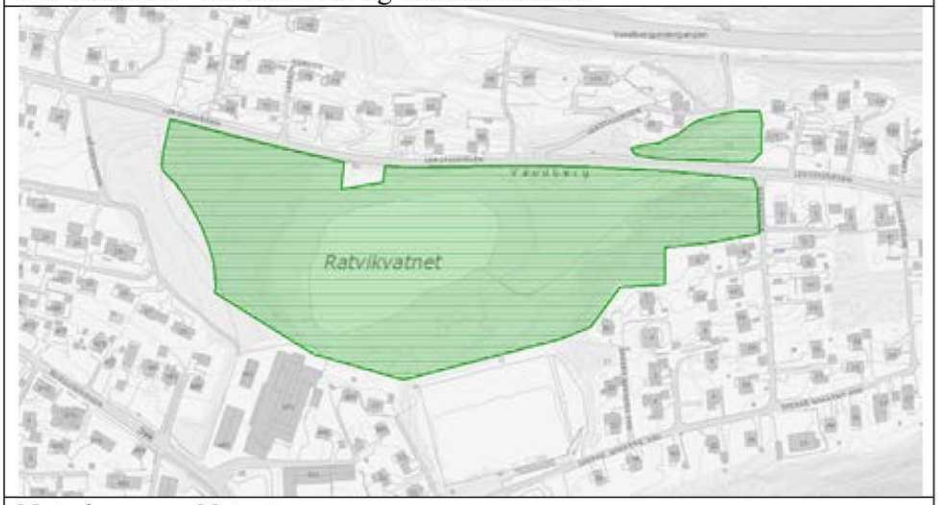
Figur 33. *Slåttemarka ved Vanberg er rik på både planter og sopp. Foto: Dag Holtan ©.*



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

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Se tegninger

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

2 WC.

Lovens § 103. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gåsvær den 19

Steinar Rimestad
anmelder

Steinar Rimestad
byggherre

Adresse:

Adresse: Gåsvær.

ansvarshavende

Adresse:

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

TEKNISK ETAT
MOTT. 22. SEP. 1969
ARK. NR.

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
259-69 Sak nr. 742

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Ålesund

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 39/206

gate nr.

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] 100.000.-

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1163 m²
Eldre bebyggelse areal	m²
Areal av nybygg	90 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]	85 m²

[1] Strek under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt, fasader

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Grus og stein

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Off. vann og kloakk

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Se situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Oddvin Brådevoll
Jan Krogsæter
Else Ekrem
Carl Gasseide

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Ingen

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se situasjonskart
ca. 7 m. fra adkomstvei
langs nabogrense sør

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Se tegning

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Ingen

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

min. 4 m fra nabogrenser
ca. 12 m fra nærmeste bygning.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Betongplate på kult
grunnmur slemmes og smøres

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

4" bindingsverk

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Sperretak m/eternit

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

2" x 8" golvbjelkelag
Betongplate over garasje.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

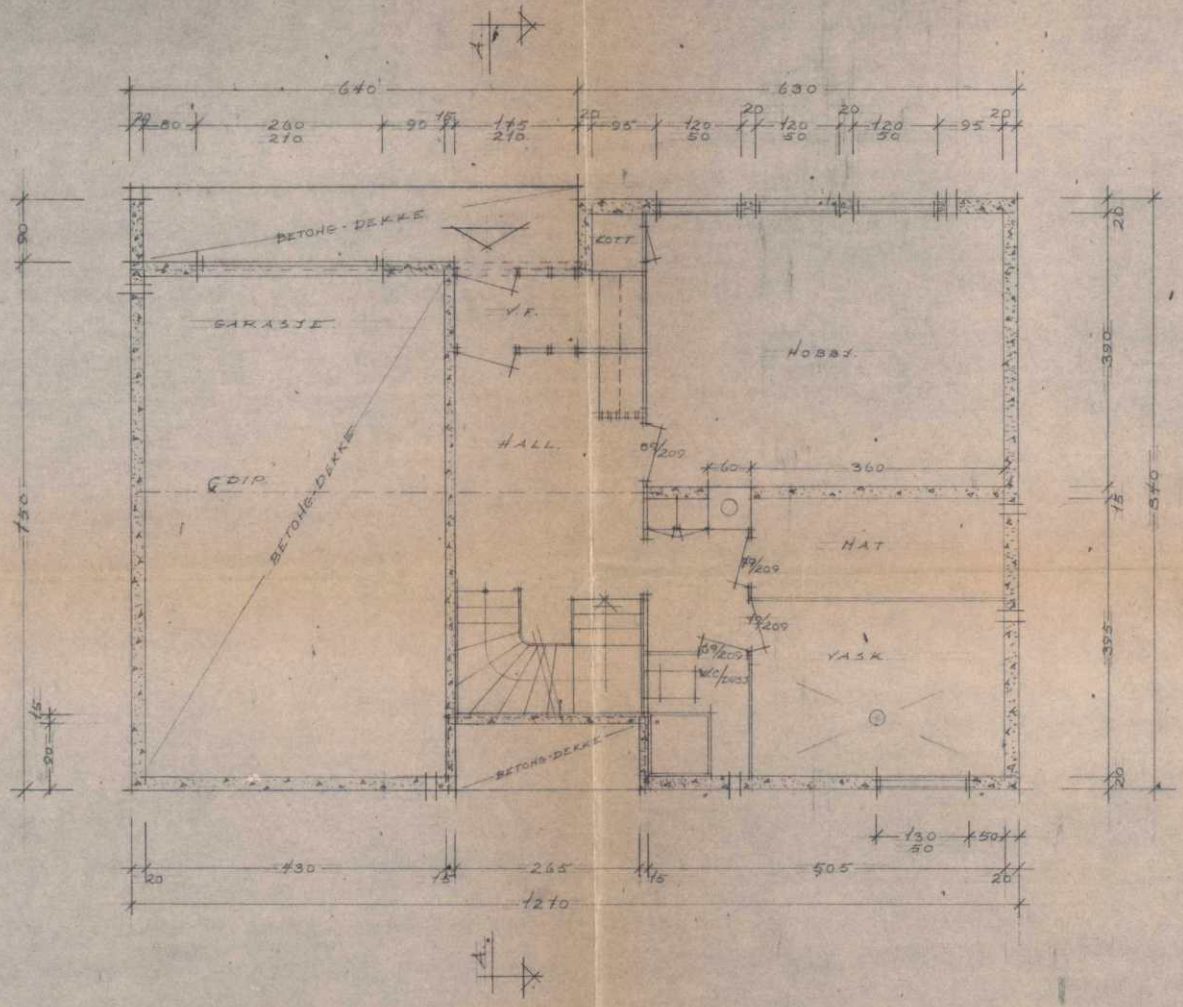
10 og 15 cm. mineralull

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Innvendige trapper 1 m. bredde
Trapp til loft.

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

9" x 9" pipe.



GODKJENT
Ålesund bygningsråd
Sak nr. 3.1.140

6.5.70
VJR

Brødr. K. & E. Domaas
6384 Vikebukt - Tlf. 5 — 86

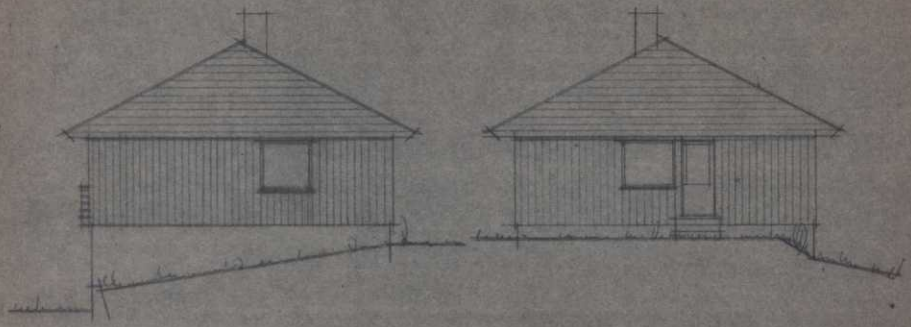
DATO:	SIGN.:	FORANDRINGER:
	1	

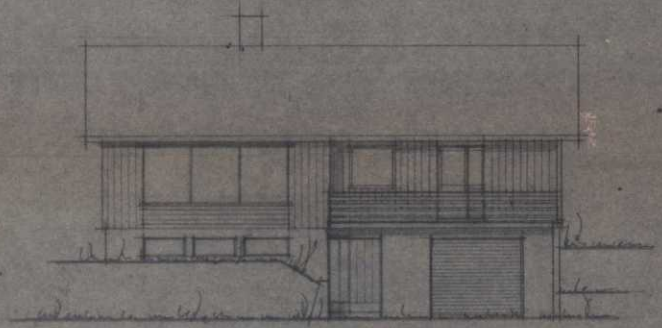
BYGGHERRE: STEINAR RIMREITE.
STED: GÅSEID

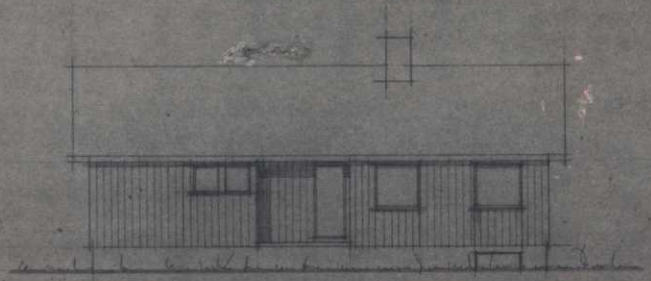
SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP
SANDNES 64020 (Sentralbord) OSLO 447621 447639 ARENDAL 23367 KLEPPE 89[illegible]

MÅLESTOKK: M 1:50
AREAL: 95 M²
RETTET:
DATO: 20-4-70
TEGN.: E.K.
TEGN. NR.:

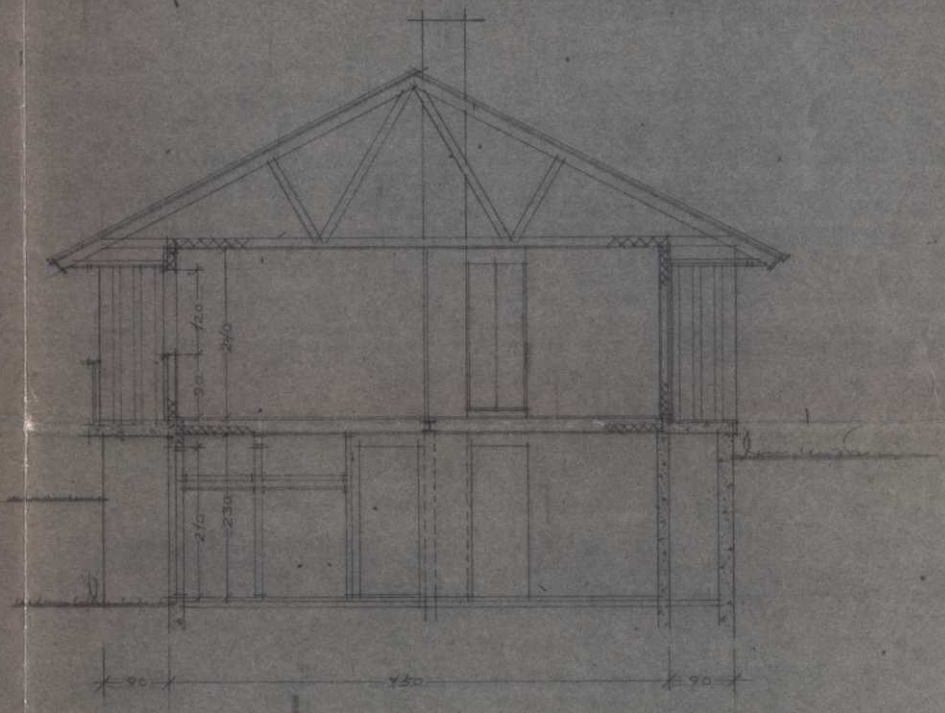
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra







FASADER, M 1:100



SNITT A-A M 1:50

GODKJENT
Asker og Bærum byggingsråd
1 Sak nr. 201.140
6.5.70

Brødr. K. & L. Domaas
6384 Vikebukt - Tlf. 5 — 86

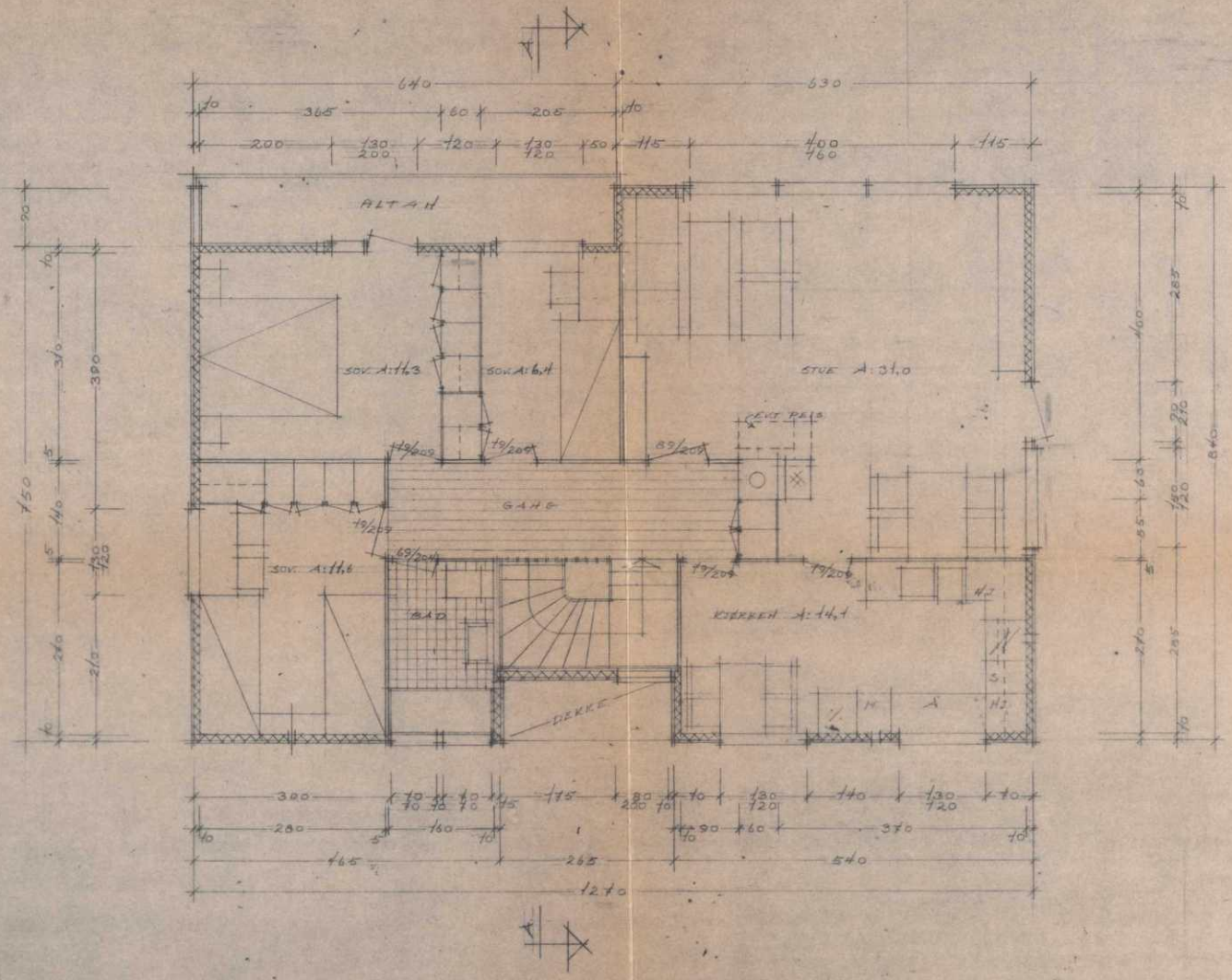
DATO:	SIGN.:	FORANDRINGER:

BYGGHERRE: SIGINAR RIMREITE.
STED: GASEID

SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP
SANDNES 64020 (Sentralbord) · OSLO 447631 447629 · ARENDAL 23367 26974 · KLEPPE 89434 89692

MÅLESTOKK: 1:100, 1:50
DATO: 20-4-70
AREAL: 95 m²
TEGN. NR.:

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Handel.



PLAN 1.ETG.

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
Sak nr. 70/140
20.5.70

Brødr. K. & L. Domaas
6384 Vikebukt - Tlf. 5—86

DATO:	SIGN.:	FORANDRINGER:

BYGGHERRE: STEINAR RINDAL
STED: GÅSEID

SANDNES TRELAST
AKTIESELSKAP
SANDNES 64020 (Sentralbord) · OSLO 447621 447629 · ARENDAL 22367 24974 · KLEPPE 89434 89692

MÅLESTOKK:	DATO: 20.4.70
1:50	TEGN.: Ø K
AREAL:	TEGN. NR.:
RETTET:	

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Høvleri.

Delegasjonssak 140/70

Herr Steinar Rimereit

6015 GÅSEID

SL/rbm

Ålesund, 8. mai 1970

VEDR. ANM. ENEBOLIG PÅ GR.NR. 39 BR.NR. 206 FOR STEINAR RIMEREIT PÅ LERSTAD.

Eb viser til bygningsrådssak nr. 742/69 behandlet i bygningsrådet 25. 9.69 der det ble godkjent oppført enebolig på ovenfor nevnte tomt på Lerstad.

Nye tegninger av hus beregnet for flatt terreng måtte innsendes.

Nye tegninger ble innsendt og i delegasjonssak nr. 467/69 ble disse godkjent.

I brev av 28. april 1970 innsendes nye tegninger for godkjenning i samsvar med husbankens nye norm ang. arealøkning til 95m².

Med hjemmel i bygningsloven har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

De innsendte tegninger godkjennes.
Godkjennelsen er betinget av at lover og gjeldende forskirfter overholdes.
Betingelsen forøvirg gitt i bygningsrådssak 742/69 og delegasjonssak nr. 467/69.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

D

Svein Langeland

Delegasjonssak nr. 192/70

Herr Steinar Rimereit

6015 GÅSEID

SL/jg 10. juni 1970

VEDR: TILLEGGSANMELDELSE FOR ENEBOLIG PÅ GNR. 39, BNR. 206
FOR STEINAR RIMEREIT

En viser til bygningsrådesak nr. 742/69, behandlet i bygningsrådet den 25.9.69 der det ble godkjent oppført enebolig på ovenfor nevnte tomt på Lerstad.

Nye tegninger måtte innsendes, disse ble innsendt og godkjent i delegasjonssak nr. 467/69.

I brev av 28.4.70 forelå endrede tegninger i samsvar med husbankens merknader.

Med hjemmel i bygningslovens § 14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

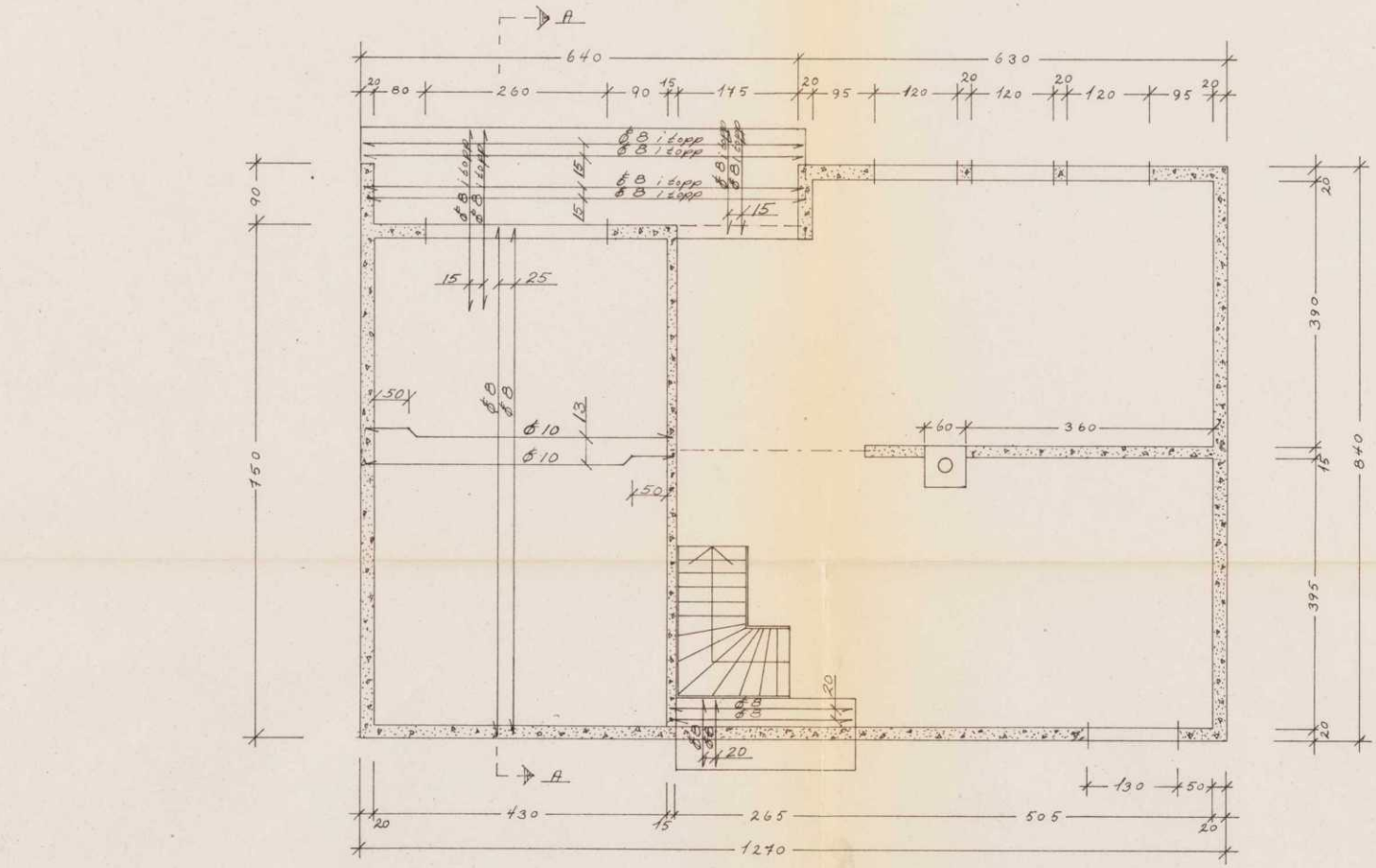
> Nye tegninger godkjennes. Godkjennelsen er betinget av at lover og gjeldende forskrifter overholdes. Betingelser forøvrig som gitt i bygningsrådssak nr. 742/69, og delegasjonssak nr. 467/69.

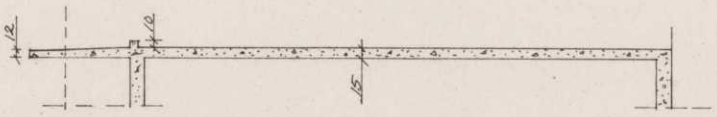
Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Bj. I.

Bj. Ingebrigtsen





SNITT A-A

BEREGNINGER/TEGNINGER
Gjennomgått i hovedtrekk ☒
Detaljkontrollert ☐
~~Avhengig~~ uten merknader ☒
Se brev ☐
Byggningskontrollen i Ålesund
4/7 1970 [signature]

STEINAR RIMEREIT

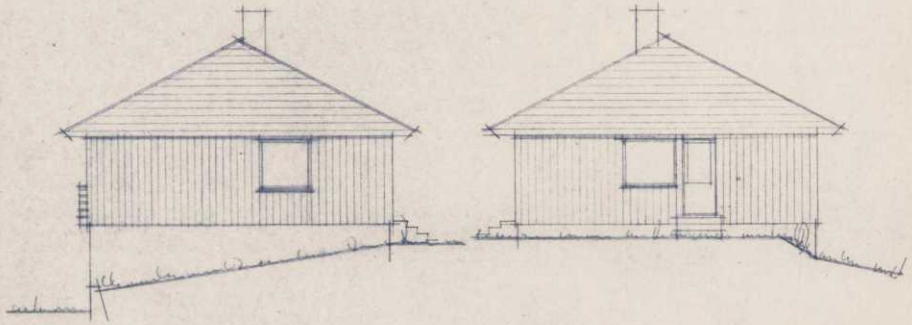
Dato 27/6 -70	Konstr./Tegnet	Tracet J. R.	Målestokk 1:50	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

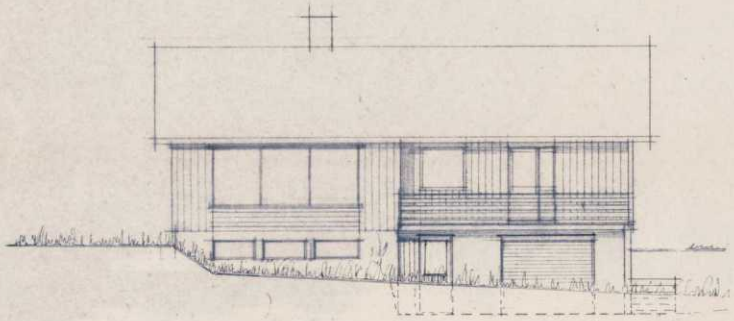
SAM LORGEN
SIVILINGENIØR
M.N.I.F. M.R.I.F.
ÅLESUND

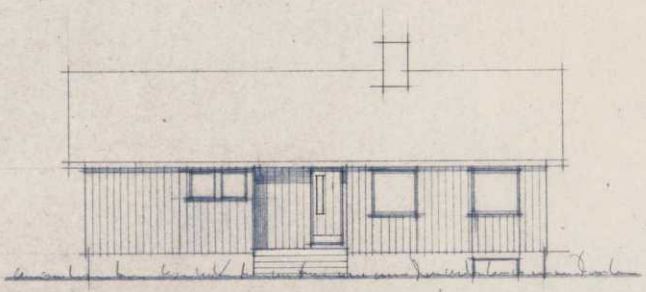
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

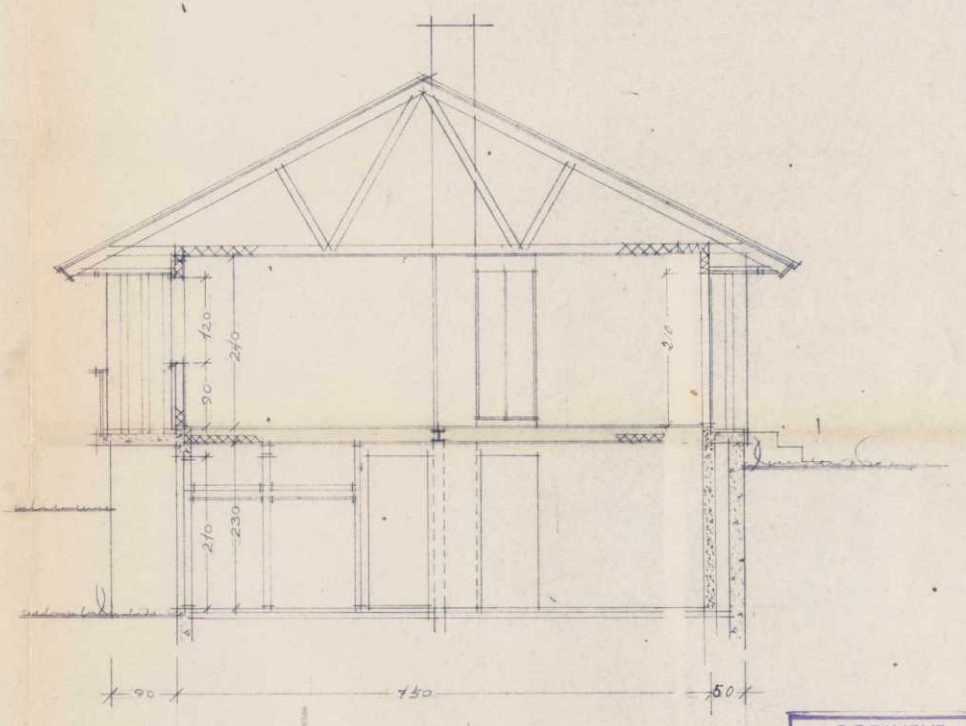
Thorolf Gregersen A.S. 2500. M.S. 8-65.







FASADER, M. 1:100



SNITT A-A M 1:50

GODKJENT
Ålesund [illegible]
del B2
01-6-70

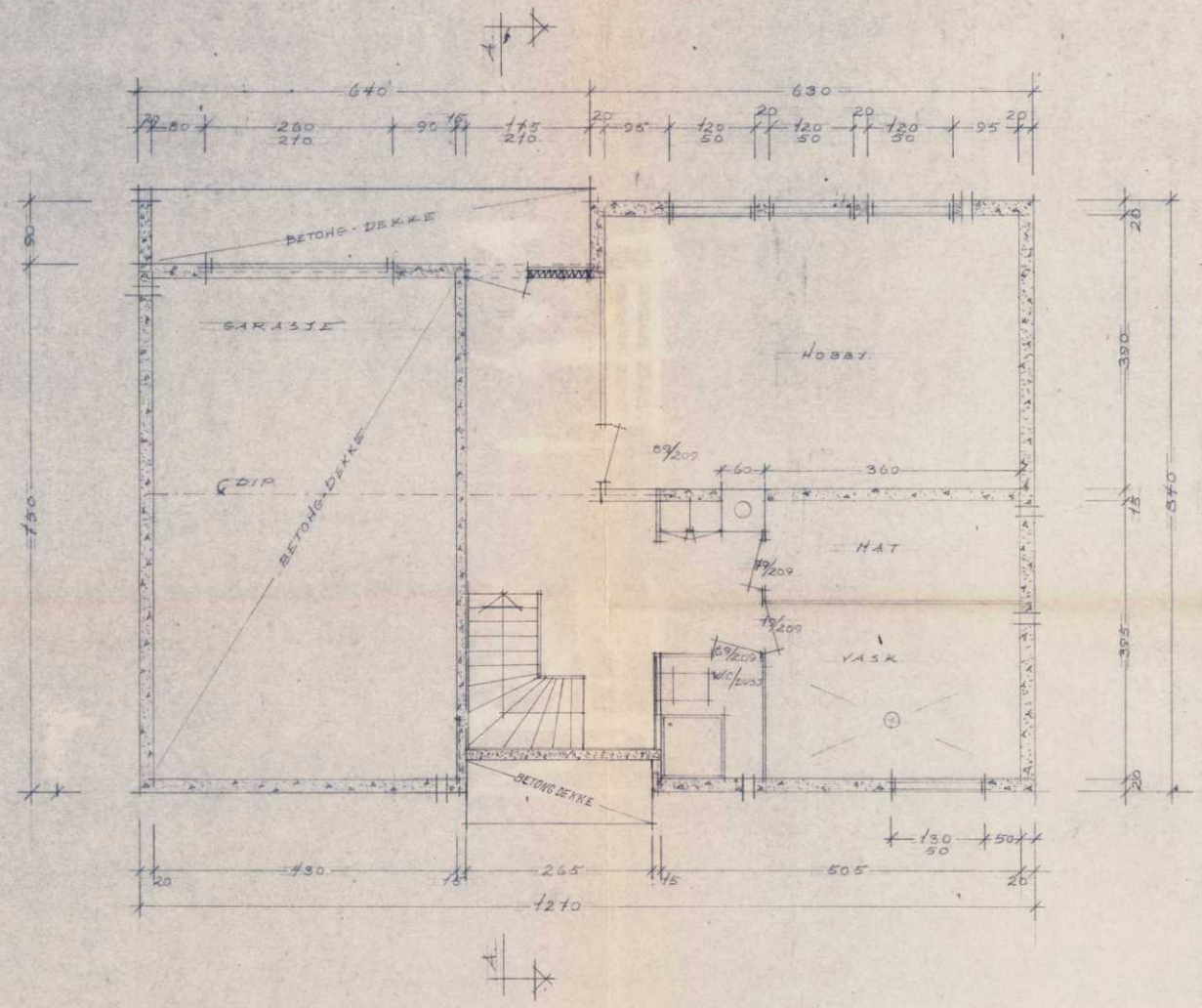
DATO: | SIGN.: | FORANDRINGER:

BYGGHERRE: STEINAR RIHREITE.
STED: GÅSEID

SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP
SANDNES 64020 (Sentralbord) | OSLO 447621 447629 | ARENDAL 22367 24974 | KLEPPE 89434 89692

MÅLESTOKK: 1:100, 1:50
AREAL: 95 M²
RETTET:
DATO: 20-4-70
TEGN.: Ø K
TEGN. NR.:

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Høvleri.



9-4-70
VR

DATO:	SIGN.:	FORANDRINGER:

BYGGHERRE: STEINAR RINREITE.

STED: GJESDAL

SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP

SANDNES 64020 (Sentralbord) | OSLO 447621 447629 | ARENDAL 22367 24974 | KLEPPE 89434 89692

MÅLESTOKK: M 1:50	DATO: 20-4-70
AREAL: 95 M²	TEGN.: ØK
RETTET:	TEGN. NR.:

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Høvleri.

Skjema F.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Östre Gåseide		39/206		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	28/4-70	dato 8/5-70	sak	I40/70

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Steinar Rimereit	6015 Gåseid	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Byggherren		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Olav Stige	Åsestrand	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Stöp av hovedtrapp, delvis innredning i kjeller. Adkomstveg fullföres i samsvar med godkjente planer fra teknisk utvalg.

Dette arbeid må være fullført innen 1/1-74.

Ålesund den 2/8-73.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Ola Høydal
bygningssjef
for Kjell Fjærtoft

Arnvid Godöy

Ettertrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Andvord. Bl. 679.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern BF 87 Del 3	- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

A60

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Stempel: ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SERVICE 23 NOV 1992 JNR.: 92/4431 MAPPE NR.: ARK.NR.: 39/206 L42

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 39 | Bnr. 206 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Ruudveien 3.

Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Endring ☒ Annet ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling — beskriv: Veranda

Byggets art: ☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☒ Annet ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning — beskriv: Veranda

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter ☐ Plan ☐ Forskrifter til AML

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
☐ Situasjonsplan ☐ Etasjeplan m. romfunksjon ☐ Snitt ☐ Fasader ☐ Dokumentasjon klima ☐ Dokumentasjon støy ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Steinar Rimestad.	Navn: Steinar Rimestad.
Adresse: Ruudveien 3	Adresse: Ruudveien 3
Postnr.: 6015 Poststed: Ålesund Tlf.: 071 34606	Postnr.: 6015 Poststed: Ålesund
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.: 071 34606
Dato / Underskrift	Dato / Underskrift

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-91

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 1163 m²

3. Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
7 m		

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

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

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [X] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[X] Ja	[ ] Nei	
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei	

5. Byggegrunn

[ ] Fjell [ ] Sand [X] Annet ..... — beskriv: Jord på sandgrunn

[ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare?

6. Fundament

[X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... — beskriv:

[ ] Bankett/ såle

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67)

Tilknyttet: [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)

[ ] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

11. Miljø (pbl § 68)

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei

Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 106a, BF 87 kap. 18)

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [ ] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

14. Byggematerialer

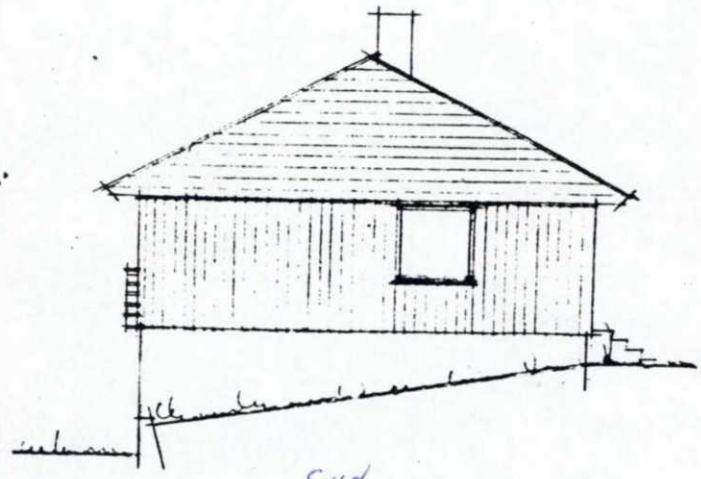
	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjon – horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg			
	[ ] 2 Oljefyr ildsted [ ] 3 El.			
Oppvarming	[X] Tre [ ] 2 Lettbetong [X] Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet	[X] Tre [ ] 2 Lettbetong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet	[ ] 1 Tre [ ] 2 Lettbetong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet	[ ] 4 Oljefyr-anl./el. [ ] 5 Oljefyr-anl./ved [ ] 6 Oljefyr ildst./el. [ ] 7 Oljefyr ildst./ved [ ] 8 El./ved [ ] 9 Annet

Byggebeskrivelse

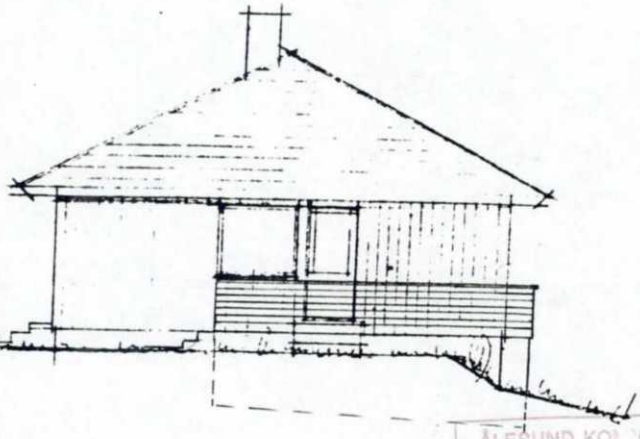
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking: [ ] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

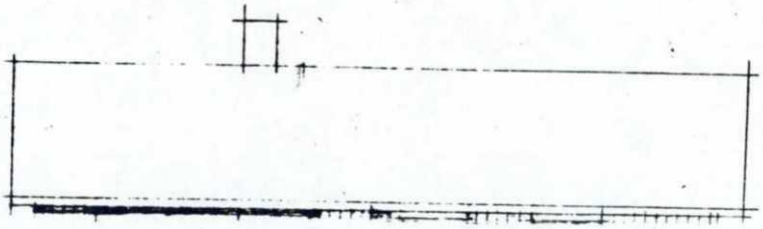


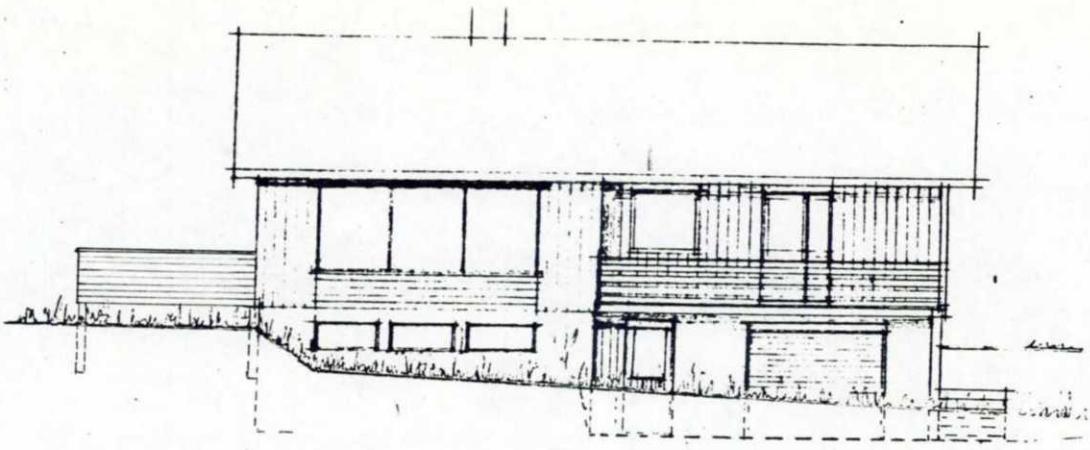
Syd



Nord

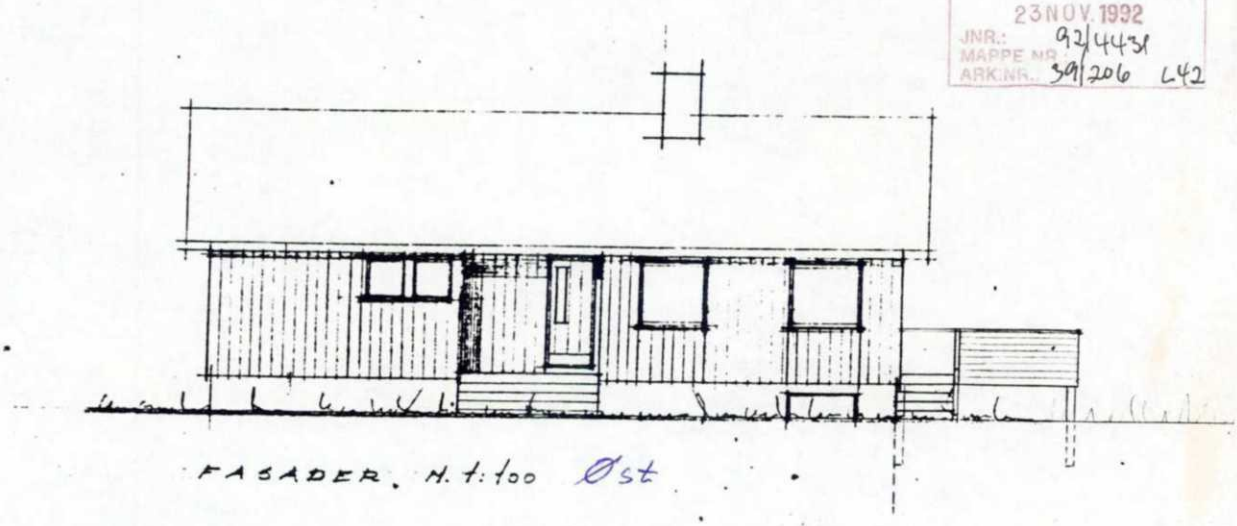
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23 NOV 1992
JNR.: 92/4431
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 39/206 L42





Vest

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
23 NOV. 1992
JNR.: 92/4431
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 39/206 L42



FASADER. M. 1:100 Øst

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

ARKIV

Steinar Rimereit
Rudvegen ,

6015 ÅLESUND

Saksbehandler
A.Godøy

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	92/4431/39/206/L42	25.11.1992

Vedr. gnr. 39 bnr. 206- Byggherre Steinar Rimereit- Melding om oppføring av veranda.

Deres melding etter pl. og bl. § 86 a angående nevnte sak er mottatt.

Kommunal spillvannsledning går over eiendommen. Veranda eller annet byggverk skal i henhold til gjeldende regler ha avstand minst 2,- m. fra ledningen.

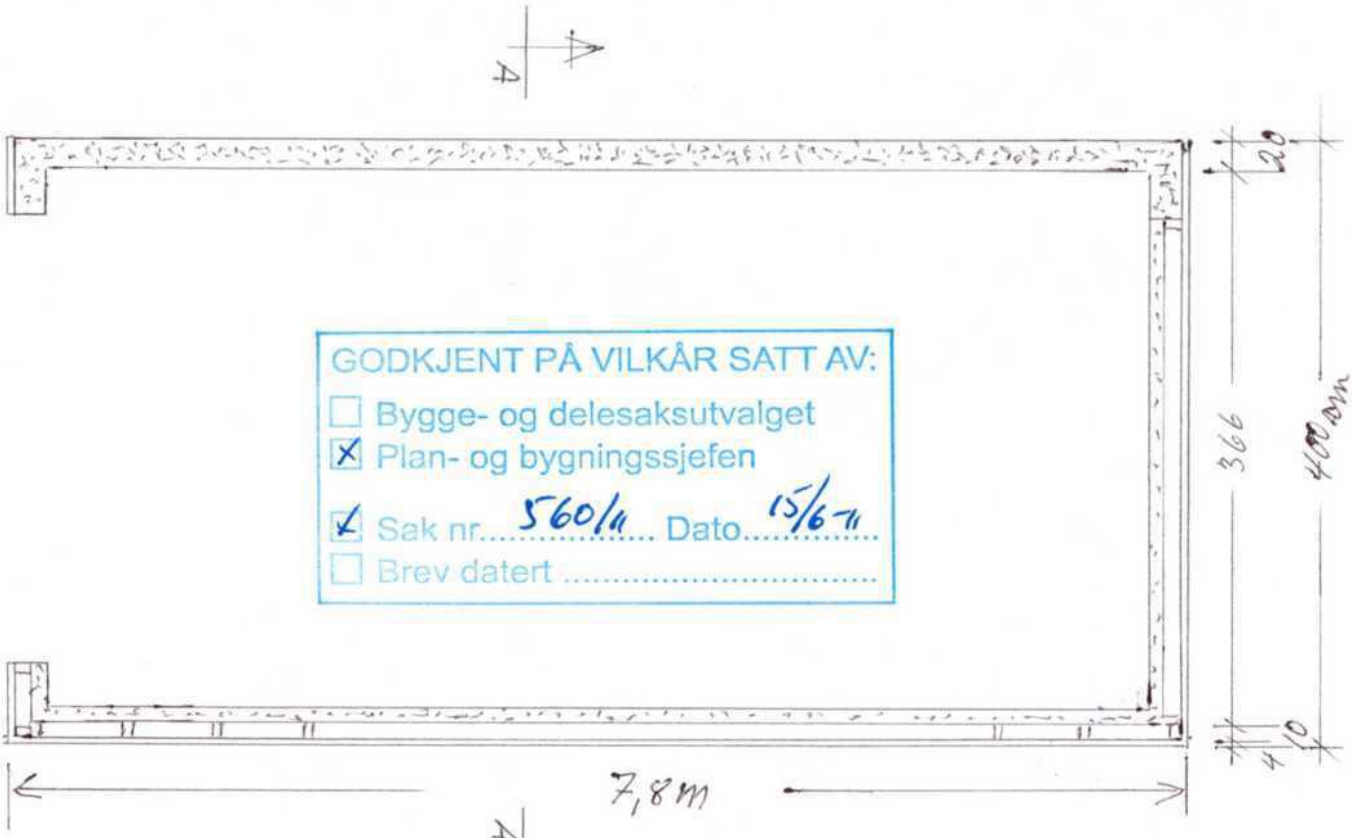
Forutsatt at De før arbeidet påbegynnes kontakter kommunens driftsavdeling for påvisning av ledningen, og nevnte avstand overholdes, har vi ingen innvending.

Med hilsen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Arnvid Godøy
avd.ingeniør

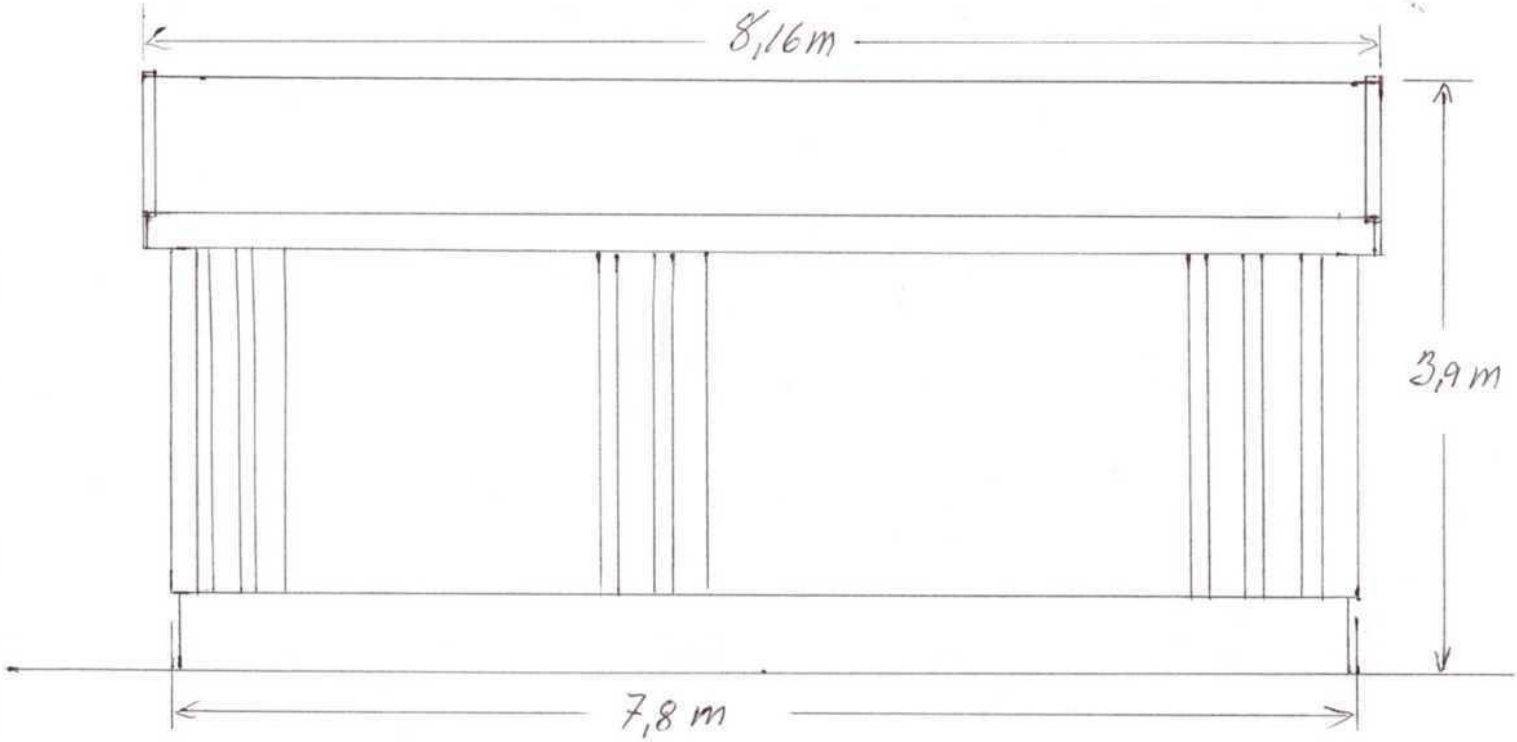
Gjenpart: Sektorsjefen for drift og anlegg.



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

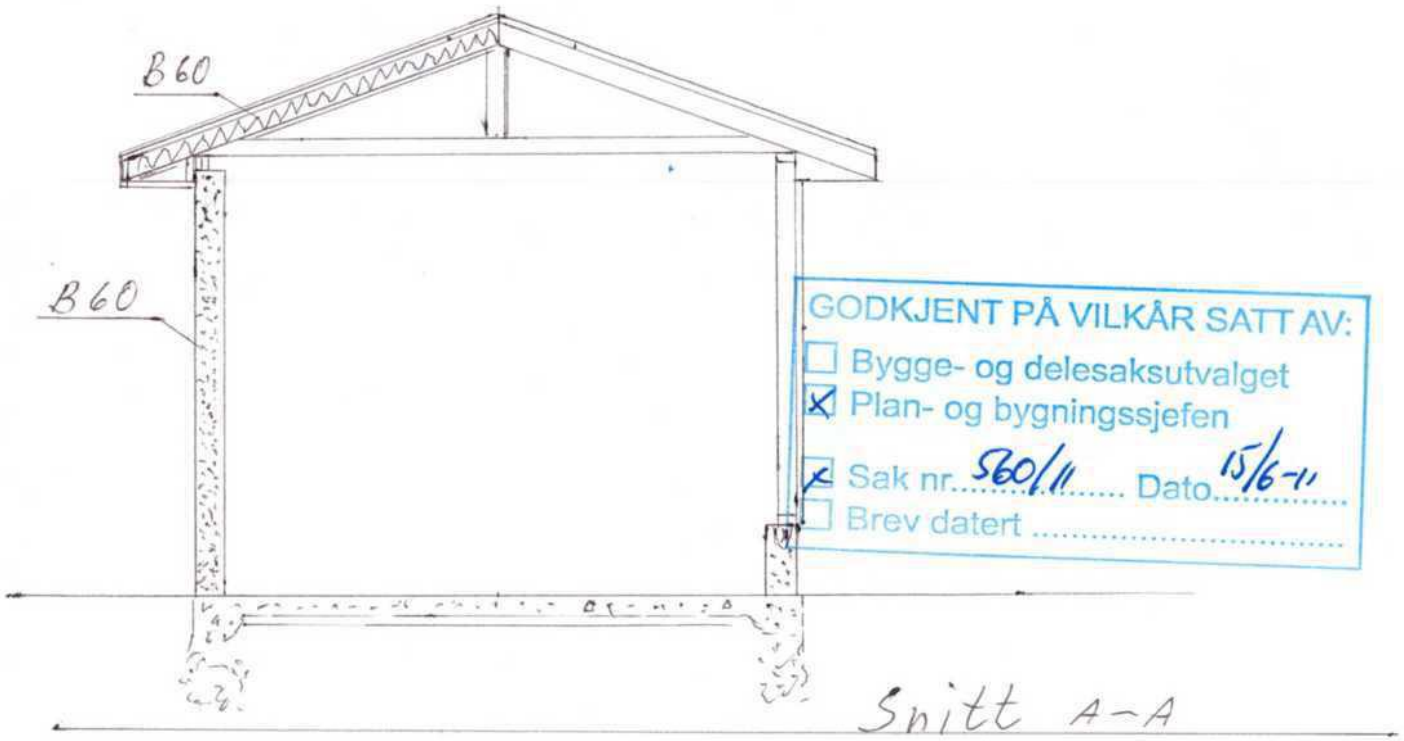
- ☐ Bygge- og delesaksutvalget
- ☒ Plan- og bygningssjefen
- ☑ Sak nr. 560/11 Dato 15/6-11
- ☐ Brev datert .....

Grunnplan

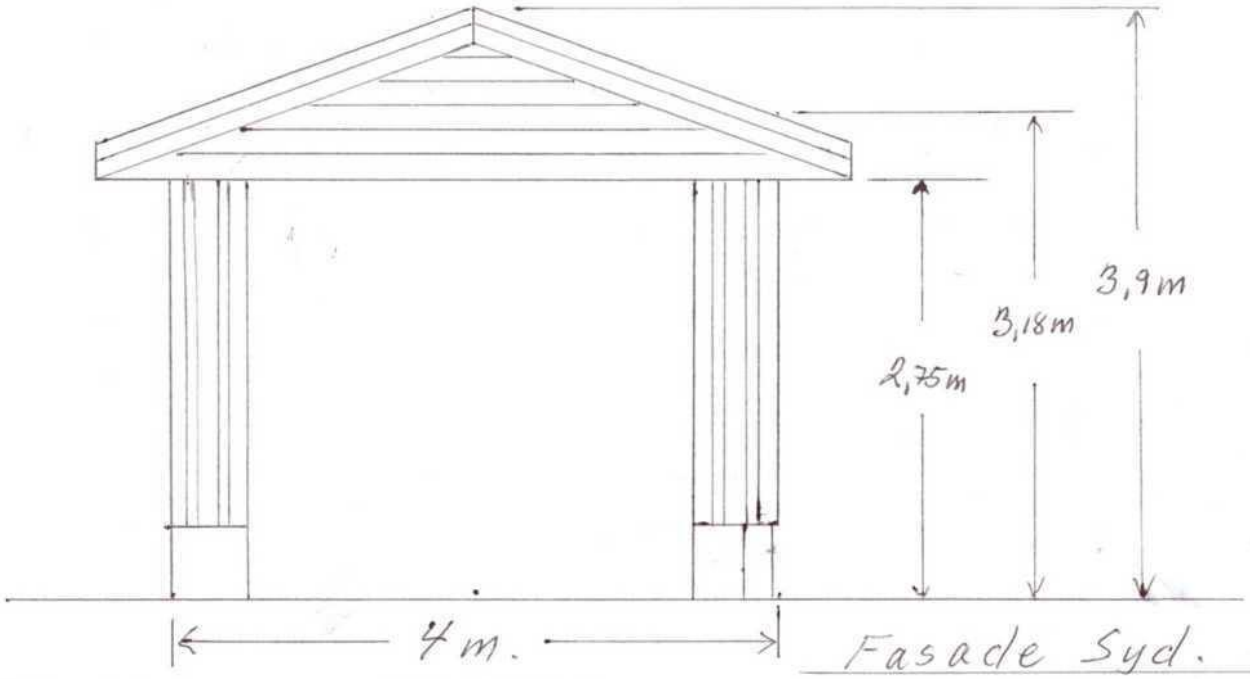


Fasade øst.

Byggh. Steinar Kimereit	Målestokk 1:50	Dato 29/5 2011
Adr. Ruudveien 3 Gn. 39 Br. 206.	Grunnflate 31,2 m².	



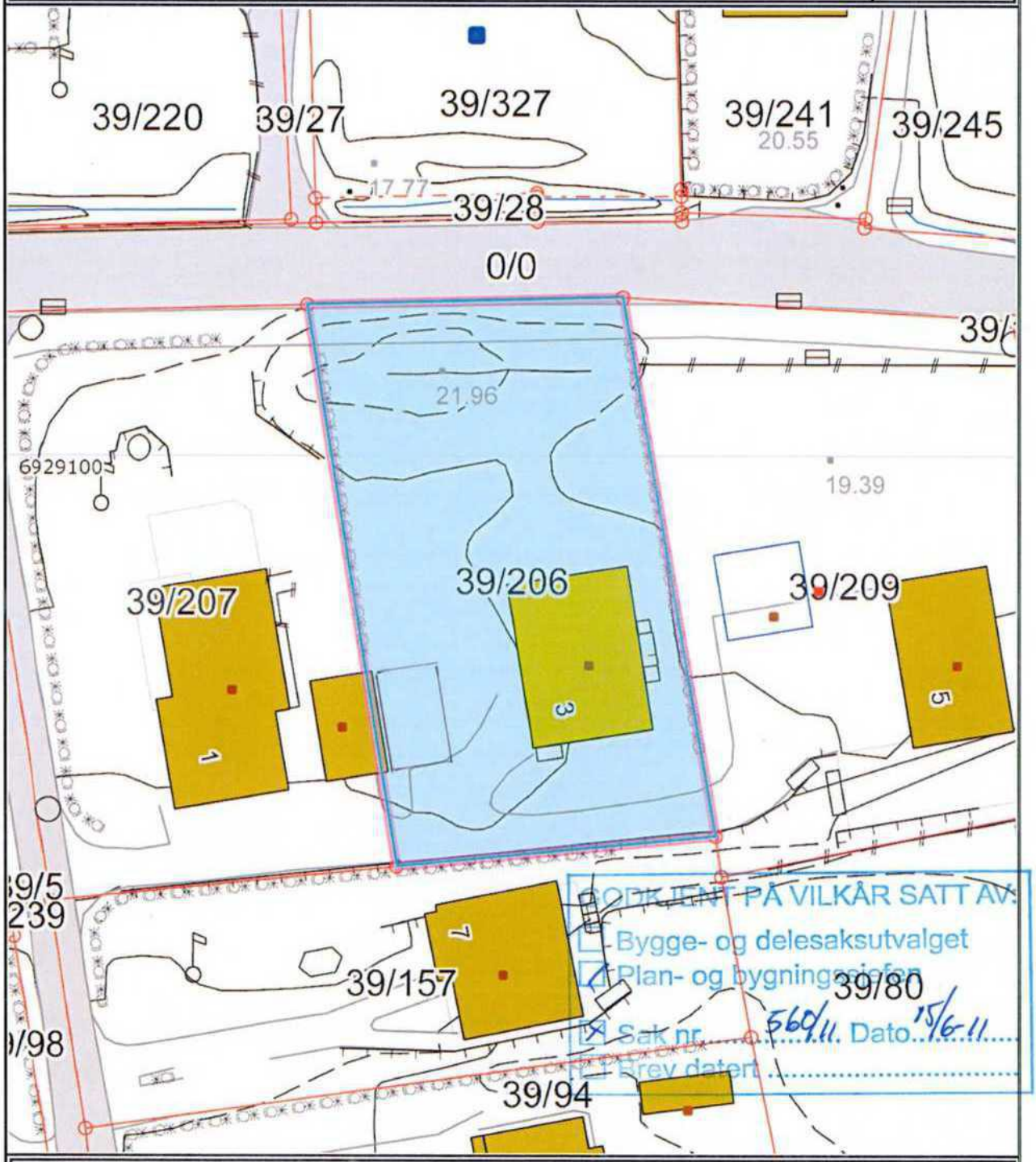
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 560/11 Dato 15/6-11
☐ Brev datert .....



Byggh. Steinar Rimereit		Målestokk: 1:50	Dato: 29/5-2011
Adr. Ruudveien 3	G.nr 39. Br. 206	Grunnplate: 31,2 m².	

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: RUUDVEGEN 3, 6014 ÅLESUND			
Hj.haver/Fester:	RIMEREIT STEINAR BJARNE, RUUDVEGEN 3, 6014 ÅLESUND			
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 13/5-2011 Sign: GHP			Målestokk 1:500



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

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

28/NOV/2011

ARKIV

Steinar Rimereit
Ruudvegen 3

6014 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	RMH/11/2363-5/ 39/206	24.11.2011

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05		Grunnkrets nr.: 0502
Adresse:	Gnr. 39	Bnr. 206	Ratvika
Søknad av:	25.05.2011		
Bygningsnummer:			
Tiltakets art:	Nybygg garasje		
Tiltakshaver:	Steinar Rimereit		
Ansvarlig søker:	tiltakshaver		
Byggetillatelse:	15.06.2011, del.sak nr. 560/11		
Igangsettingstillatelse	15.06.2011		

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket er ferdig utført.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1 .

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/429/58
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:08

Dagbok nr. 429 19 69
Ålesund byfogedembete
Henvisning: 30/1-1969
J.nr. 300/63
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 4.des. 19 63 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården "Knutteigem" gr.nr. 39 br.nr. 88

av skyld mark 0,01 i Borgund. herred.

Forretningen er forlangt av Knut Gåseide. ✓

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Karl O. Emblem og

Per Ramnefjell.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3] Begge.

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Knut Gåseide.

✓ Kjøper Steinar Rimereit

Av naboer: Ingen.

Over den n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo
Finansdepartementets formular

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal 1,163 dekar. I alt 1,163 dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) Mot nord til Lerstadvegen med 25,7o m. Mot øst til g.nr. 39 b.nr. 1 . Mot syd til g.nr. 39 b.nr. 157 . Mot vest til ~~hovedbruket~~ samtidig utskilt parsell " Hjørnet " av hovedbruket med 46,o4 m.

Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen og hovedbruket og tidligere og ev. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

Knut Gåseide

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt.

Skylden før de n fraskilte del .....ble bestemt til 1 øre. u/fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ..... Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar,

De n fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [3]) " Bakketun "

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingsvesenet. skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Mindor Førde

Karl O. Emblem Per Ramnefjell

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

.....

---

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

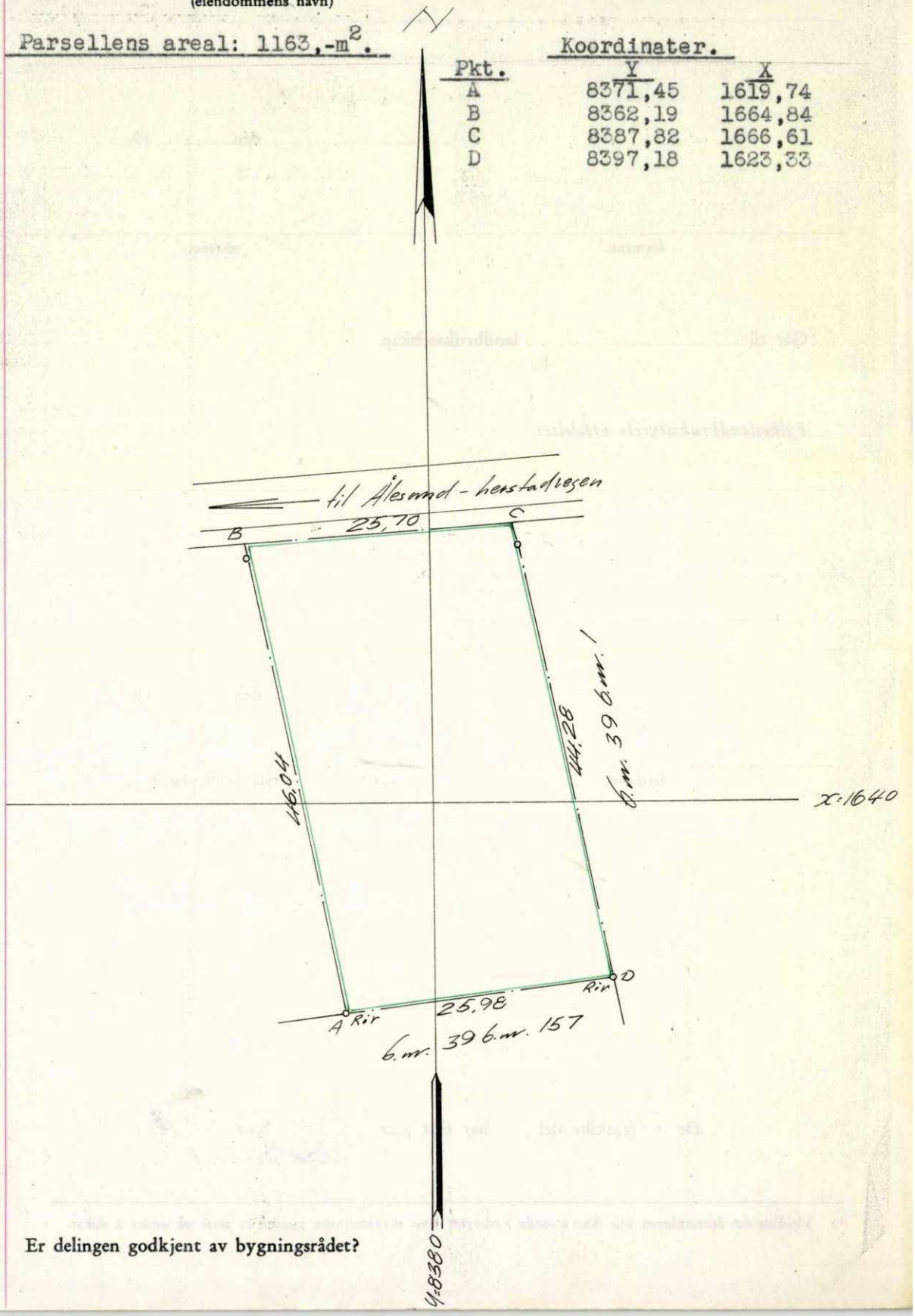
Kart i målestokk 1:5oo

over parsell ~~nr.~~ " Bakketun " av gr.nr. 39 br.nr. 88

"Knutteigen" i Borgund.
(eiendommens navn)

Parsellens areal: 1163,-m².

Koordinater.		
Pkt.	Y	X
A	8371,45	1619,74
B	8362,19	1664,84
C	8387,82	1666,61
D	8397,18	1623,33



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går til ikke til jordstyre.[1]) godkjent

Jordstyrets uttalelse:

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

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

formann. fylkeslandbrukssjef.

De 4 fraskilte del har fått g.nr. 39 b.nr. 206
Bjørkedam

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune
1504

Org.nr.
942 953 119

ÅLESUND KOMMUNE
KART OG OPPMÅLING

J.nr.
29/93

Målebrev nr.
134/047

Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over grense mellom eiendommene.

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	39	143	
	39	272	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	88,1 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28.09.2012
Rekvirent	Volstad, Trond 23.04.1993 Ålesund kommune
Bestyrer	Avd.ing. Svein Ingebrigten
Forretning	Kartforretning med grensejustering Areal som overføres fra gnr. 39 bnr. 143 til gnr. 39 bnr. 272 = 88,1 m2 (I) Arealet som overføres skal benyttes til offentlig veigrunn.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ålesund	23.09.2014	Per Anders Aure Kart- og oppmålingssjef	Svein Ingebrigtsen Avdelingsingeniør

Ålesund kommune
Kart og oppmålingssjef

GAB

Registreringsstempel

MATRIKKELFØRT
05 OKT 2012
ÅLESUND KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 835709 Tinglyst: 01.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	Bnr.	Festenr.
39	, 143 og 272	Grensejust.

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt (X, Y, Z)		
6929108,2	359510,8	

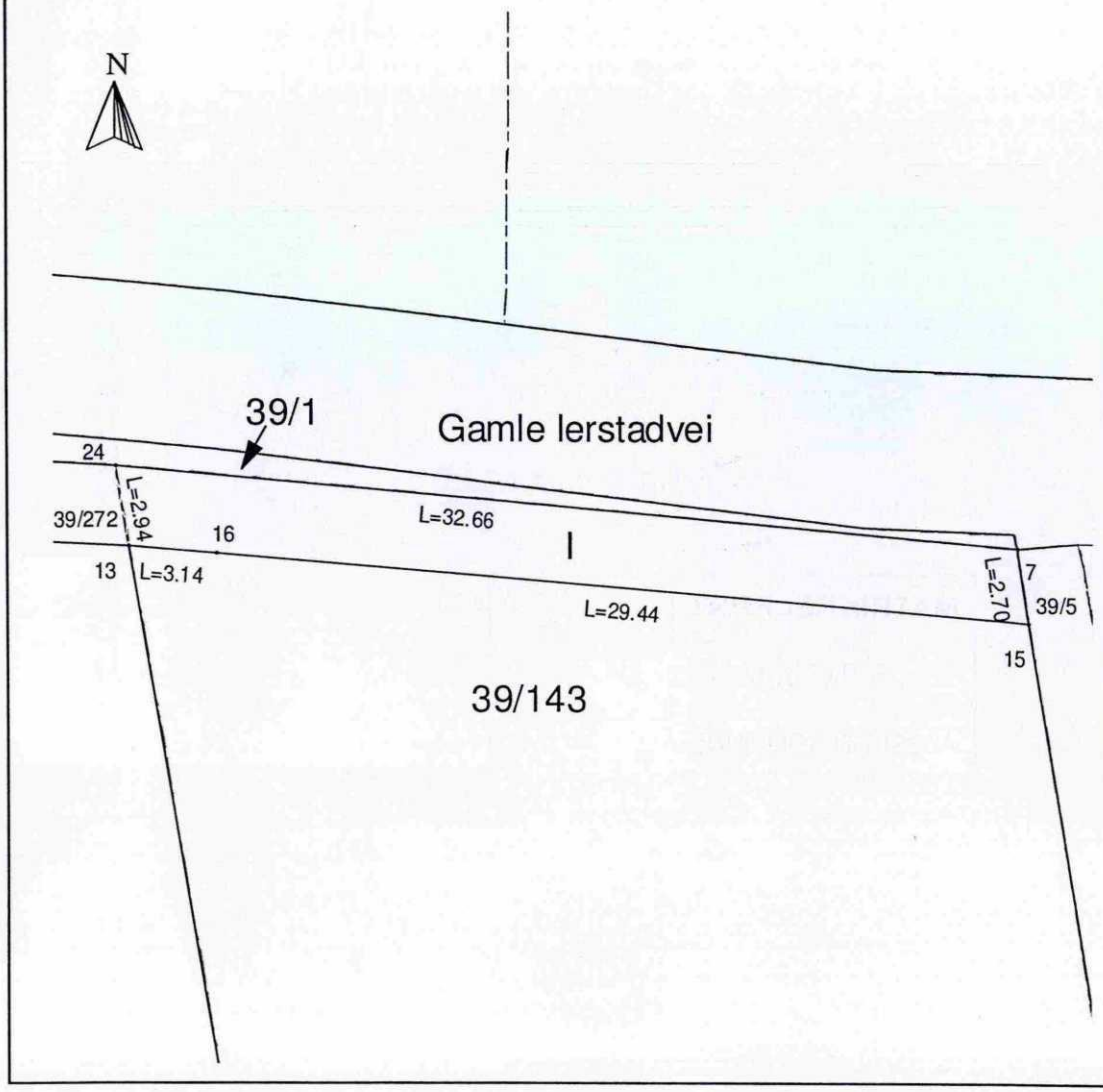
Koordinatsystem	Kartblad
EUREF 89 SONE 32	

Målestokk	Areal
1 : 250	88,1 m^2

J.nr.
29/93

Målebrev nr.
134/047

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Merking
15	6929105,43	359527,46	29,44		Asfaltspiker
16	6929107,94	359498,14	3,14		Bolt i stein
13	6929108,14	359495,00	2,94		Jordmerke
24	6929111,04	359494,49	32,66		Umarkert
7	6929108,09	359527,02	2,70		Umarkert



Ålesund brannvesen

STEINAR BJARNE RIMEREIT
RUUDVEGEN 3
6014 ÅLESUND

Saksnummer	25/13246
Dokumentdato	14.10.2025
Kontrolldato	14.10.2025
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	39/206
Adresse	Ruudvegen 3
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Ruudvegen 3, bruksenhet H0101, 6014 ÅLESUND den 14.10.2025
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

Anmerkninger

Følgende anmerkninger ble påpekt:

Skorsteinsløp - 6556 - Røykløp nord
1. Fugene i skorsteinen begynner å forvitre og bli dårlige.

Definisjoner

*Fyringsanlegg**:***
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

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:
Ruudvegen 3, 6014 Ålesund
Gnr. 39, Bnr. 206, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260185

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@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.
