

Notar Nybygg

Tømannsbolig, Etasje 2



notar

Ny lekker tomannsbolig med utsikt. Moderne tomannsbolig med mulighet for hybel! Perfekt familiebolig!



Terje Hoel
Eiendomsmegler MNEF/Partner
terje@notar.no
926 62 972

Notar ved Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF, presenterer Dalsida 2 – en moderne og påkostet halvdel av en ny tomannsbolig med egen hybel, gjennomført kvalitet i alle ledd og en planløsning som gir fleksible bruksalternativer. Boligen byr på store vindusflater, tidsriktige materialvalg og en lys, luftig atmosfære. Her får du en energieffektiv, lettstelt og komfortabel bolig – perfekt for barnefamilier, par og alle som ønsker en moderne og praktisk hverdag.

Hovedetasjen har en imponerende stue- / kjøkkenløsning på hele 55,5 m², med rene linjer og fantastiske vindusflater som rammer inn utsikten mot fjord og fjell. De store skyvedørene skaper en sømløs overgang mellom inne- og uterom, mens det moderne HTH-kjøkkenet (verdi kr 200 000,-) kombinerer funksjonalitet og design på elegant vis. Et eget toalettrom samt bod og smart oppbevaring ligger også på denne etasjen.

I underetasjen finner du boligens private sone, bestående av tre soverom, romslig kjellerstue, vask/teknisk rom og to delikate bad – noe som sikrer svært god funksjonalitet for både familie og eventuelle leietakere.

I tillegg er det lagt til rette for hybel med ett eller to soverom, med egen inngang og mulighet for svært gode leieinntekter.



Beliggenhet



Om prosjektet

ADRESSE

Tomannsbolig Dalsida 2

POSTNUMMER

6014

POSTSTED

Ålesund

KOMMUNE

Ålesund

KOMMUNENUMMER

1508

MATRIKSEL

Gårdsnummer 38, bruksnummer 164, seksjonsnummer 2Gårdsnummer 38, bruksnummer 18

BELIGGENHET OG ADKOMST

Beliggende på Dalsida rett vest for Meny Lerstad

Prosjektet

OM PROSJEKTET

Notar ved Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF, presenterer Dalsida 2 – en moderne og påkostet halvdel av en ny tomannsbolig med egen hybel, gjennomført kvalitet i alle ledd og en planløsning som gir fleksible bruksalternativer. Boligen byr på store vindusflater, tidsriktige materialvalg og en lys, luftig atmosfære. Her får du en energieffektiv, lettstelt og komfortabel bolig – perfekt for barnefamilier, par og alle som ønsker en moderne og praktisk hverdag.

Hovedetasjen har en imponerende stue-/kjøkkenløsning på hele 55,5 m², med rene linjer og fantastiske vindusflater som rammer inn utsikten mot fjord og fjell. De store skyvedørene skaper en sømløs overgang mellom inne- og uterom, mens det moderne HTH-kjøkkenet (verdi kr 200 000,-) kombinerer funksjonalitet og design på elegant vis. Et eget toalettrom samt bod og smart oppbevaring ligger også på denne etasjen.

I underetasjen finner du boligens private sone, bestående av tre soverom, romslig kjellerstue, vask/teknisk rom og to delikate bad – noe som sikrer svært god funksjonalitet for både familie og eventuelle leietakere.

I tillegg er det lagt til rette for hybel med ett eller to soverom, med egen inngang og mulighet for svært gode leieinntekter.

Utvendig fremstår eiendommen med et moderne uttrykk, romslige balkonger med glassrekkverk og en arkitektur som harmonerer fint med terrenget. Boligen ligger høyt og fritt i et attraktivt, etablert boligområde – med nærhet til både natur og bymessige tilbud. Her får du panoramautsikt, solrike uteplasser og flotte utearealer. Egen carport og bod følger også med.

Kort oppsummert

- Ny og moderne bolig med 2,62 m takhøyde
- 5 soverom + kjellerstue
- Mulighet for hybel med 1 eller 2 soverom
- 3 bad + eget toalettrom + vaskerom

- Kjøkkenen fra HTH (verdi 200 000,-)
 - Carport for to biler og bod
 - Store vindusflater, gjennomført materialvalg og høy standard
 - Flotte uteplasser, gode solforhold og fantastisk utsikt
- En gjennomført og lettstelt bolig du kan flytte rett inn i!

I hovedetasjen møtes du av en romslig entre og et imponerende kjøkken- og oppholdsrom på hele 55,5 m². Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsyn. Herfra har du direkte utgang til egen uteplass på ca. 18 m², perfekt for rolige morgener, grilling og sosiale kvelder.

Kjøkkenet leveres fra HTH i moderne utførelse, med en total kunde verdi på kr 200 000. Listefrie overganger og kvalitetslaminat (Tarkett Oak Nomad Light) gir et rent og stilfullt uttrykk. I tillegg finner du toalettrom, bod og smart oppbevaring i etasjen.

Underetasje

Underetasjen er boligens private sone og inneholder:

Fire gode soverom

Kjellerstue og disp. rom – perfekt som ekstra stue, kontor eller lekerom. Kan også inngå i en hybel med et eller to soverom.

To delikate bad med fliser, varmekabler, dusjhjørner og moderne innredninger

Vask/teknisk rom med fliser, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Løsningen gjør det svært enkelt å etablere hybel med 1 eller 2 soverom, enten som en egen del i kjeller eller som en fleksibel utleieenhet etter behov.

Materialkvaliteten er høy også her, med gipsede, malte overflater og praktiske løsninger.

Standard og leveranse

Boligen holder en moderne og gjennomført standard:

Kjøkkenen fra HTH

Laminatgulv: Tarkett Nomad Oak Light

Flislagte bad med varmekabler

Listefrie overganger rundt vinduer og tak i hovedenheten

Store vindusflater med vedlikeholdsfrie aluminiumsrammer

Varmepumpe fra Toshiba

Pipe – klar for montering av ildsted

Flislagt vaskerom/teknisk

Dobbel dusjoneløsning, moderne innredninger og vegghengte toaletter

LED-spotter i himling i flere rom

Utvendig

Del Øst leveres med:

Egen dobbel carport med bod

Opparbeidet tomt med soldet jord og singel i gangsoner

Asfaltert adkomst og parkering

Terrasse med royalimpregnerte terrassebord og glassrekkverk

Attraktiv og moderne nybyggbolig

98,2 m² BRA i hovedplan + romslig underetasje

5 soverom + kjellerstue

3 bad + toalettrom + vaskerom

Stor stue/kjøkkenløsning

Kvalitetskjøkkenen fra HTH

Flott uteplass
Carport for to biler med bod
Mulighet for hybel (1-2 soverom)

Dette er en bolig hvor det meste er tatt hånd om - her er det bare å flytte rett inn!

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Estimert ferdigstilling 4. kvartal (Q4) i 2026 etter akseptert kjøpetilbud med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode med minst sju dagers varsel iht. Bustadoppføringslova § 15. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbefaring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1 års befaring:

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jf Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

Bebyggelsen

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

AREAL

BRA - i: 192.2 m²

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Ca. 1112 kvm eiet tomt. Tomannsboligen seksjoneres.

Snr. 1 får 105,4 kvm eksklusivt ute areal.

Snr. 2 får 96,4 kvm eksklusivt ute areal.

Felles arealet inkluderer biloppstillingsplasser, carporter og innkjørsel.

Tomten opparbeides med asfaltert adkomst og parkeringa. Soldet jord i hageareal.

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset av forhold som medfører behov for tiltak.

Områdeanalyse datert 11.02.26 viser at det er Aktsomhetsområder for støy gul sone veg, radon aktsomhet moderat til lav funnet på tomten.

Dvs.:

Aktsomhetsområder for støy gul sone veg 55-65 dBA. Arealet er nord på tomten.

Aktsomhetsgrad for radon er vurdert til moderat til lav aktsomhet. Området på kartet er hele tomten. Dog. vil boligene leveres med radonsperre iht. Tek17 krav.

Tomten blir planert, støttemur vil etableres og det vil skrå ned mot tomtegrensen i front av tomannsboligene. Vedlagt situasjonsplan viser til snitt A, B, og carport.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Eiet

Tomteareal 1112.2kvm

Standard

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer

b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller

c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrukk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres. Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan bli overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør. Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings -og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

Oppvarming

OPPVARMING

Varmekabler og varmepumpe.

Klargjort for montering av peis i stue hovedplan.

ENERGIMERKING

Selger har simulert at boligene vil få energimerke B.

Det vil bli framlagt energitattest for kjøper senest på overtakelse i forbindelse med at ferdigattest utstedes.

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

EL-ANLEGG

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING

Parkering i egen dobbel carport. For øvrig vil det være parkeringsmuligheter på eiendommen.

BODER

Utebod i carport. Innvendig er det en bod i tilknytning til kjøkkenet.

Økonomi

PRIS

Kr. 10 990 000,-

OMKOSTNINGER

Kr. 32 600,-

TOTALPRIS

Kr. 11 022 600,-

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi (kr. 1 250 000,-): kr. 31 250,-

Panteattest kjøper kr 260

Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 545,-

Sum omkostninger: kr. 32 600,-

Omkostningene skal innbetales samtidig som 1. delinnbetaling.

Hertil kommer tinglysingsgebyr, kr. 545,-, for hver ekstra obligasjon kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. En eventuell økning av de offentlige tinglysingsomkostningene må dekkes av kjøper.

Tinglygingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en eventuell reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

PRISINFORMASJON

Fastpris kr. 10.990.000,-.

BUDGIVNING

Når selger er en profesjonell part gjelder ikke vanlige budregler. Det er derfor ingen gitte tidsfrister på innkommende kjøpsbekreftelser eller bud ved annonserte/oppsatte visninger.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig/fritidsbolig og pris på denne.

BETALINGSPLAN

Kjøpesum:

kr 10 990 000 Seksjon øst

Finansiering kunde

Delbetalinger:

Delbetaling 1 – Tomt ved kontrakt / Del 1 grunnarbeid (24%) kr 2 637 600

Delbetaling 2 – Ferdig betong (11%) kr 1 208 900

Delbetaling 3 – Tett hus (19%) kr 2 088 100

Delbetaling 4 – Ferdig utvendig (17%) kr 1 868 300

Delbetaling 5 – Klar til overflatebehandling (19%) kr 2 088 100

Delbetaling 6 – Overtakelse (10%) kr 1 099 000

Totalt (100%): kr 10 990 000

Merknad:

Oppsettet over viser delbetalingene i prosjektet. Delbetaling 1 vil bli fakturert når arbeidet er kommet i gang. Dette innebærer at noe av grunnarbeidet inngår i denne første delbetalingen.

Kjøper betaler vederlag for tomt normalt snarest mulig etter avtaleinngåelse, men tidligst når det foreligger garanti jf. bustadoppføringslova §12. Skjøte oversendes deretter for tinglysing og kjøper får eiendomsretten til tomt. Vederlag for tomt kan deretter overføres til selgers.

Etter at skjøte er tinglyst betaler kjøper for boligen etter hvert som eiendommen tilføres verdier. Megler vil gi beskjed til kjøper når det er klart for neste delinnbetaling. 10% skal gjennstå til betaling ved overtakelse (ferdigstillelse) av tomannsboligen.

Alle innbetalinger skal skje til meglers kontonummer merket med KID, som vil fremgå av kjøpekontrakten. Bli ikke beløpet innbetalt i rett tid i samsvar med avtalen, regnes dette likt med manglende betaling.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Ålesund kommune etter ferdigstillelse.

INFO EIENDOMSSKATT

I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i ett år. Fritaket gjelder året etter brukstillatelsen foreligger og kun boligeiendommer.

Eiendomsskattekontoret forholder seg til eiendommens tilstand per 1. januar hvert år, jf. eiendomsskatteloven § 4. Hvis du har fått brukstillatelse i løpet av året 20262 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2027.

FORSIKRINGSSKAP

Frømtind Forsikring

INFORMASJON FORMUESVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Utleie

ADGANG TIL UTLEIE

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Selger

UTBYGGER

Picea Bolig AS

Megler

KONTAKTPERSON

Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner

terje@notar.no

Tlf: 926 62 972

AVDELING

Sunnmøre Eiendomsmegling AS, Breivikvegen 3 A

6018 ÅLESUND

Tlf: 714 00 000

Kjøps- og salgsbetingelser

SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Kjøpsbetingelser regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsen utgjør sammen med signert kjøpsbekreftelse, akseptbrev, leveransebeskrivelse, skriftlige opplysninger i salgsoppgave/brosjyremateriell, samt skriftlig kommunikasjon mellom partene, de samlede avtalevilkårene for kjøp av boligen.

Kjøper og selger vil senere inngå kjøpekontrakt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen foran

standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, illustrasjoner, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, illustrasjoner, annonser, beskrivelser m.m. vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Innvendige rørføringer, sjakter, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner.

Kjøkken leveres fra HTH. Kundepris veil. kr. 200 000,- inkl. i kjøpesum.

Opplysninger gitt i prospektet er gitt med forbehold om rett til endring som er nødvendig og hensiktsmessig uten at den generelle standarden forringes.

Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregning og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealer kunne bli utført etter overtakelse.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eiertomt.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet og selger vil kunne påberope seg avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

KJØPEKONTRAKT

Ved signering av kjøpekontrakt, skal selger samtidig utstede skjøte til kjøper. Så snart garanti jf. bustadoppføringslova §12 er utstedt, vil kjøper bli bedt om å innbetale vederlag for tomt og omkostninger iht. betalingsplan til meglers klientkonto.

Eiendomsmegler vil deretter foreta tinglysning av skjøtet, og kjøper vil få eiendomsretten til tomten. Kjøper skal overta eiendommen fri for pengeheftelser. Så snart kjøper har fått hjemmel til eiendommen, vil vederlaget frigis til selger.

Videre vil kjøper bli bedt om å innbetale etter hvert som eiendommen tilføres verdier. Se eget pkt. «Betalingsplan» for oversikt når dette skal skje. For hver delinnbetaling må selger kunne dokumentere at eiendommen er tilført de faktiske verdier, herunder fra ekstern takstmann. Selger må selv dekke kostnader knyttet til dette.

Det følger av bustadoppføringslova §47 at minst 10% av vederlaget skal gjenstå til betaling ved overtakelse (ferdigstillelse).

Dersom vilkårene iht. bustadoppføringslova §47 om forskuddsgaranti første ledd bokstav a og b ikke er oppfylt, kan det avtales at kjøper skal betale avdrag mot

selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge (forskuddsgaranti).

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Dersom budgiver/kjøper ikke skal ha hjemmel til eiendommen, så må det tas forbehold om dette i bud.

Transport av kontrakt vil ikke bli akseptert.

Eiendommen

EIERFORM

Eiet

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Denne eiendommen BFS3 er regulert for frittstående eneboliger eller tomannsboliger, eventuelt også kjedede boliger. Dersom det velges tomannsboliger eller kjedete løsninger, skal bebyggelsen sees i en helhetlig sammenheng innen hele byggeområdet og tilpasses det skrånende terrenget. Området har rammer for ulike takformer, der saltak kan ha en maksimal mønehøyde på 9 meter og gesimshøyde på 6 meter, med mulighet for gesimshøyde opptil 7 meter ved takopplett/arker. Pulttak kan ha gesimshøyde lik mønehøyde på 9 meter dersom taket heller med terrenget, og 7,7 meter dersom taket heller mot terrenget. Flatt tak tillates med gesimshøyde opptil 7,0 meter. Det kan oppføres carport eller garasje i én etasje, med maksimal mønehøyde på 5,5 meter og gesimshøyde på 3,5 meter. Den totale utnyttelsesgraden i BFS3 er satt til maks. 28 % BYA for hele byggeområdet, noe som sikrer en åpen og romslig karakter med plass til utearealer og terrengtilpasning.

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader knyttet til tilknytning er inkludert i prisen.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller

som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

HEFTELSE

Ingen heftelser.

GRUNNDATA

1979/906908-1/58 13.11.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 9

2020/1714777-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 38 BNR: 164

2024/888732-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 38 BNR: 164

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2016/957838-1/200 19.10.2016 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 386

Bestemmelse om stikkledninger for spillvann og overvann

Bestemmelse om vedlikehold

Andel i realsameie:

2022/1295373-1/200 15.11.2022 21:00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 18 IDEELL: 1/39

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet

før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER

Arealene er hentet fra byggetegninger datert 15.09.2025. Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

Tomannsbolig:

1. etasje: 69,3 kvm BRA-i

2. etasje: 69,3 kvm BRA-i

Carport:

21 kvm BRA-e følger snr. 1

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA-i) Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. (BRA-e) Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som cirka areal, og partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført. Dette gjelder også oppgitte arealer på tomt, uteområder, garasje, terrasse m.m.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggarbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Øvrig info

VIKTIG INFORMASJON

GARANTIER

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, skal selger stille garanti i samsvar med Bustadoppføringslova §12. Selgers garantist er Sparebanken Møre.

Garanti jf. bustadoppføringslova §12 skal stilles av selger straks etter at avtale er inngått. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen og utomhusareal, og herunder ferdigstillingen av disse.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti straks etter at avtalen er inngått, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag fremt til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova §12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

I tilfeller der det skal stilles garanti etter fristen i forrige avsnitt og dette ikke er gjort, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen mens byggearbeider pågår frem til overtagelse, og minst 5 % etter ferdigstilling. Garantien skal gis i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra et finansforetak som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova §47. Kjøper skal ikke innbetale forskudd før denne garantien er utstedt, evt. kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen og eiendommen er tilført de faktiske verdier.

Garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes til megler på vegne av kjøper. Garanti vil så bli tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage de. Dersom en mangel ikke varsles innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, så kan kjøper miste retten for å gjøre mangelen gjeldende.

Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelse, jf. Bustadoppføringslova §30.

KJØPER HAR UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har plikt til å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse og vedlegg som tegninger, reguleringsbestemmelser etc. Kjøper kan ikke reklamere på forhold han/hun har fått opplysninger om, eller fått tilgang til før handelen ble inngått. Hvis det er spørsmål rundt opplysninger, kan kjøper henvende seg til megler for forklarelse av disse. Det er viktig at kjøper har gjort seg kjent med alle forhold rundt handelen før bindende avtale inngås.

OPPDRAGSNUMMER

Oppdragsnummer 2-1020/26

SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 25.02.2026

MEGLERS VEDERLAG

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet og selger vil kunne påberope seg avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet.



Illustrasjon av stue



Illustrasjon av fasade og beliggenhet



Illustrasjon av fasade



Illustrasjon av fasade



Leveransebeskrivelse utomhus:

Kunde: _____

ROM	Vegg	Tak	Underlag	Gjerde	Listverk	Vindu	Dører	Elektro	
Fasade	19x148 Dobbelfaset kledning 60grader Lys farge grunnet med mellomstrøk. /Beiset kledning lys farge.	Tekket med PVC duk			19x98 grunnet med mellomstrøk. Beiset lys farge	Alu standardfarge. Alukledning på karmer.	Svart utførelse	4 stk utelys fordelt på seksjonens uteareal 2 spotter i tak over inngang.	
Balkong utenfor stue	19x148 Dobbelfaset kledning 60grader lys farge grunnet med mellomstrøk		28x120 Royal impregnert grå farge.	Glassrekkverk.					
Terreng tomt.			Soldet jord på utearealer for opphold. Singel i gangsoner. Ellers stedlige masser i skråninger og annet areal.						
Parkering/tilkomst vei.			Asfaltert						Overvannshåndte ring i form av sluk/kumme.

Dato: _____ Kunde: _____

Picea Bolig As: _____

ROM	Vegg	Tak	Underlag	Gjerde	Listverk	Vindu	Dører	Elektro
Carport	48x98 reisverk 19x148 kledning lik hus.	Tekket yttertak lik hus.	Asfalt				Ytterdør type Moss fra Bygg1.	Rør for mulighet til elbil lader. Lys i tak, og et dobbelstikk. 1 lampe i bod og en lampe i carport.

Dato:

Kunde:

Picea Bolig As:



ROMSKJEMA INNSENDING:

Kunde: _____

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØRVINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Entre, gang og trapperom	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Alesund.	Standard gipsplater Overflatebehandl et og malt i standard K3.	Standard gipsplater Overflatebehandl et og malt i standard K3.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24. 4 spotter i tak, 2 spotter i tak trapp.		Hvite, slette kompaktører med tettest. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Ytterdør iht tegninger i standard farge. Vindu med alu standard farge utv og hvit innv. Alukledning vedlikeholdsfri.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Og listefritt rundt vindu og balkongdører Ytterdør med lisverk og foringer i hvit overflatebehandle t. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 overflatebehandlet hvitt.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør.	Trapp Horisont fra Hagen. Vannutkastet i yttervegg.

Dato: _____

Kunde: _____

Picea Bolig As:

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØRVINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Kjøkken	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Alesund.	Standard gipsplater Overflatebehandl et og malt i standard K3.	Standard gipsplater Overflatebehandl et og malt i standard K3.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24. 4 spotter i tak. Opplegg for ledskinne over kjøkkenøy.	Opplegg til vask med armatur og oppvaskemaskin.	Hvite, slette kompaktdører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med alu standard farge utv og hvit innv. Alukledning vedlikeholdsfri.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Og listefritt rundt vindu og balkongdører Ytterdør med isverk og foringer i hvit overflatebehandle t. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør. Avtrekk fra Kjøkkenventilator gjennom yttervegg.	Kjøkken fra HTH Kundepris veil 200 000kr.
Stue	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Alesund..	Standard gipsplater Overflatebehandl et og malt i standard K3.	Standard gipsplater Overflatebehandl et og malt i standard K3.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24. 4 spotter i tak.		Vindu med alu standard farge utv og hvit innv. Skyvedør til terrasse. Alukledning vedlikeholdsfri.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Og listefritt rundt vindu og balkongdører Ytterdør med isverk og foringer i hvit overflatebehandle t. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør	Pipe klar for montering av ildsted. 1 stk Varmepumpe «signatur» fra Thoshiba. Levert av EL 24.

Dato:

Kunde:

Picea Bolig As:

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØRVINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Soverom (kjellerstue) Hoveddel Matbod ved kjøkken. Klesbod i gang.	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard. Hos Byggern Alesund.	Standard gipsplater Overflatebehandl et og malt i standard K2.	Standard gipsplater Overflatebehandl et og malt i standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24. 4 spotter i tak på kjellerstue.		Hvite, slette kompaktdører med tettelst. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med alu standard farge utv og hvit innv.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Og listefritt rundt vindu og balkongdører. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør	
Bad 2 stk hoveddel	Nedsenket gulv med påtøpt med varmekabel og flis. Flis Modena Pro Matrix 60x60, med mosaikk i dusjsonene.	Ferdig flislagt. Flis Modena Pro Matrix 60x60.	Standard gipsplater overflatebehandl t og malt. Standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering. 3 stk leddspotter i tak i 2.etg. og 3 spotter i 1.etg. Punkt for lys til speil over servant. Varmekabel i gulv.	Vegghengt toalett, I kjeller 80cm Servant- innredning, og i hovedetg 150cm servantinnredning med dobbelvask, begge hvit med speil med lys. Rette dusjdører 90x90.	Hvite, slette kompaktdører med tettelst. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Dører leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør Avtrekk	

Dato:

Kunde:




Picea Bolig As:

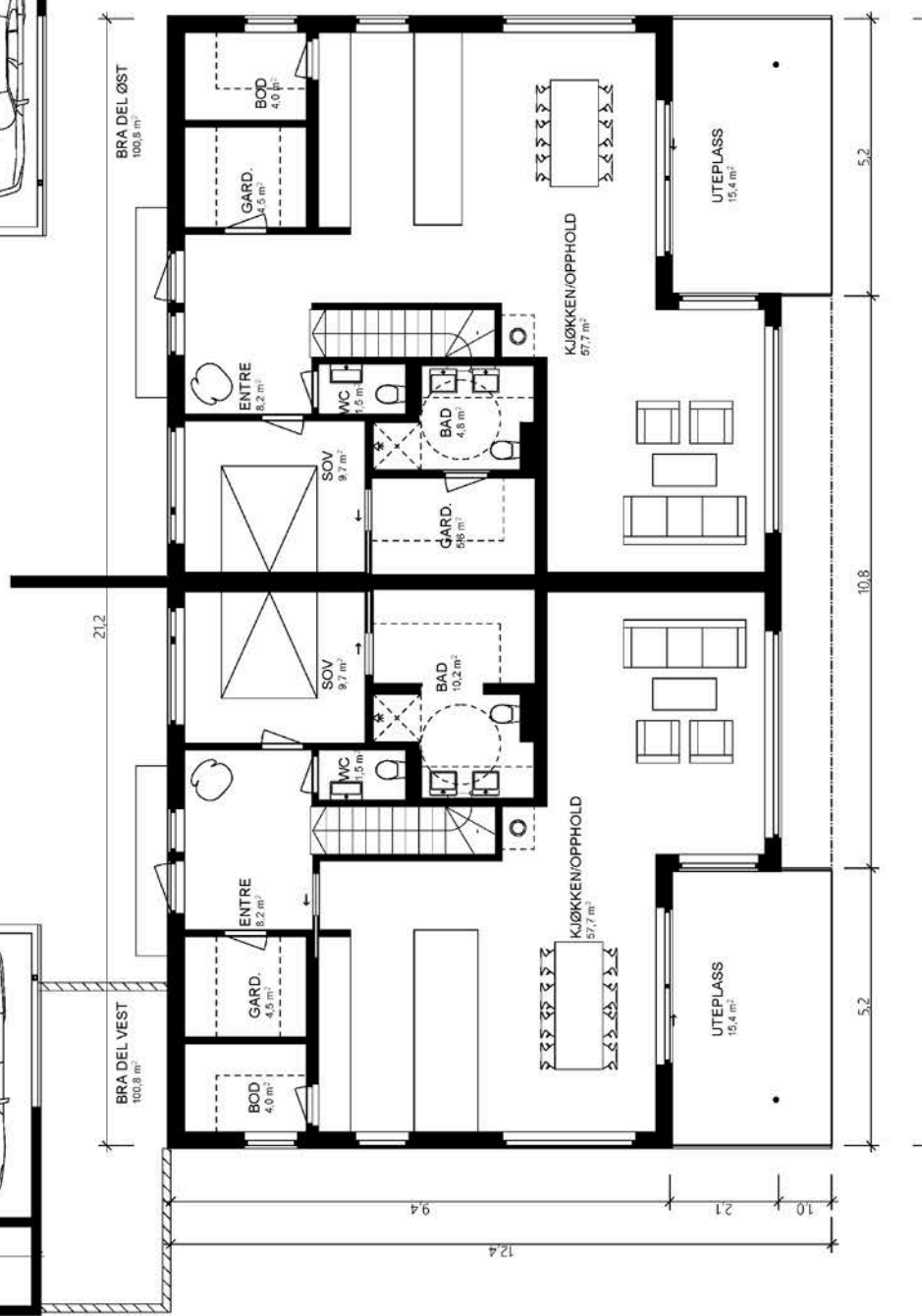
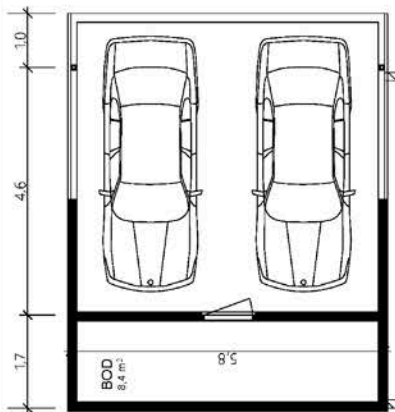
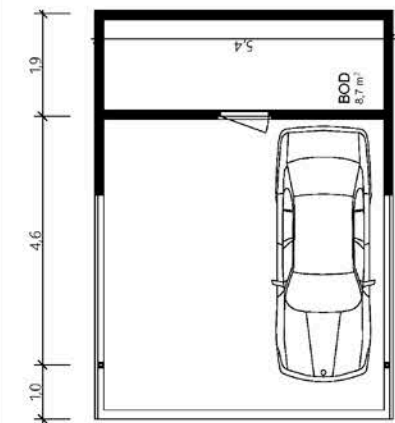
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØRVINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Bod/teknisk/vaske rom	Støpt gulv med sluk Flislagt med Modena Pro Matrix 60x60 lys med sokkelkant og mosaikk rundt sluk.	Standard gipsplater Overflatebehandling og malt i standard K2.	Standard gipsplater Overflatebehandling og malt i standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24. Opplegg til vaskemaskin	Sluk i gulv. Utslagsvask med vegghengt armatur. Opplegg til vaskemaskin.	Hvite, slette kompaktører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom	Listefri overgang mellom vegg og tak. Dører leveres med lister 12x58 overflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør. Ventilasjonsaggre gat med varmegjenvinning. Avtrekk	
Hybler/sue/kjøkke nkrok.	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard. Hos Byggern Alesund.	Standard gipsplater Overflatebehandling og malt i standard K2.	Takess plater	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24		Hvite, slette kompaktører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med alu standard farge utv og hvit innv.	Lister 21x34 i overgang vegg /tak. 12x58 lister og foringer i overflatebehandle t hvit rundt dører og vinduer. Langs gulv leveres med lister 12x58 overflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør	Kjøkken til 30 000kr på hybel.
Bad hybel	Varmekabel og flis. Flis Modena Pro Matrix 60x60, med mosaikk i dusjsone.	Ferdig flislagt. Flis Modena Pro Matrix 60x60.	Takess plater	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering. 2 stik ledspotter i tak. Punkt for lys til speil over servant. Varmekabel i gulv.	Vegghengt toalett, 60cm Servant-innredning hvit med speil med lys. Rette dusjdører 90x90. Opplegg for vaskemaskin. Opplegg til vask og oppvaskemaskin i kjøkkenkrok.	Hvite, slette kompaktører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom.	Lister 21x34 i overgang vegg /tak. 12x58 lister og foringer i overflatebehandle t hvit rundt dører og vinduer. Langs gulv leveres med lister 12x58 overflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør Avtrekk	

Dato:

Kunde:

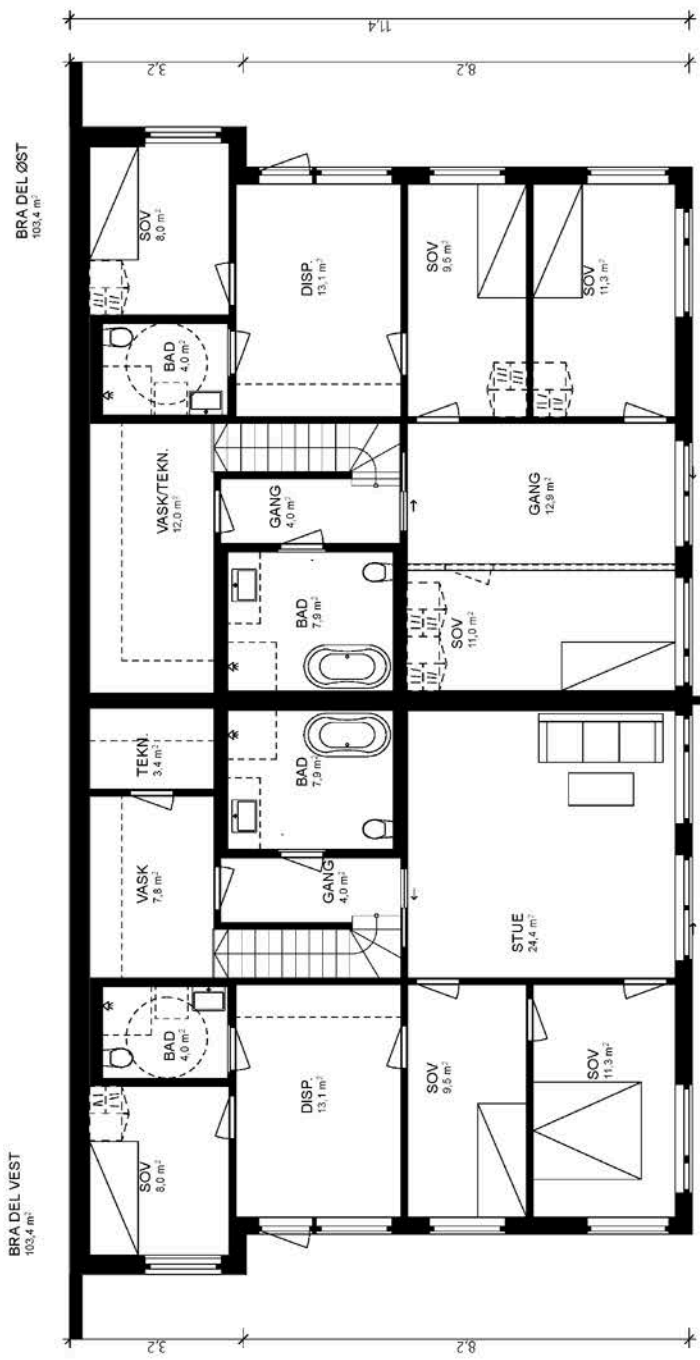
Picea Bolig As:


Logo	Fag	Firma	Navn	Tittel	Tlf	Epost	Adresse	Web	Håndteringsgebyr/påslag for håndtering av endringer og tillegg til Picea Bolig AS
	Elektriker	EL 24 Ensilko As	Hans Olav Eide	Prosjektleder/Fagansvarlig	48502424	hansolav.eide@el-24.no	Alvikvegen 201A, 6019 Ålesund	www.el-24.no	15 %
	Rørlegger	Fagrør As	Rune Digernes	Prosjektoppfølging/kundekontakt	90810629	rune@fagrør.no	Spljekavikvegen 55, 6010 Ålesund	www.fagrør.no	15 %
	Byggevarer	Byggern As	Kim Sommervold	Profsselger/kundekontakt	97425940	kim.sommervold@smith.no	Hollsletta 4, 6018 Ålesund	www.byggern.no	15 %
	Trapp	Hagen As	Christin Skjoug	Salgskonsulent	40512719	Christin.skjoug@hagen.eu	Smbakken 3, 6018 Ålesund	www.hagen.eu	15 %
	Pipe/lidsted	Johan R Sunde As	Jon Inge Årdal	Selger/prosjektansvarlig	95933680	jon.inge@jrsunde.no	Solvågselidet 76, 6037 Eidsnes	www.jrsunde.no	15 %
	Kjøkken	HTH Kjøkkenforum Ålesund	Even Skaar	Selger/prosjektansvarlig	90071255	even@hth.no	Klaus Nilsensgt 6, 6003 Ålesund	www.hth.no	15 %
	Maler og Flislegger	Urke og Madsen As	Per Even Madsen	Daglig leder	91188645	pereven@urkeogmadsen.no	Stette næringsområde 7, 6260 Stette	www.urkeogmadsen.no	15 %

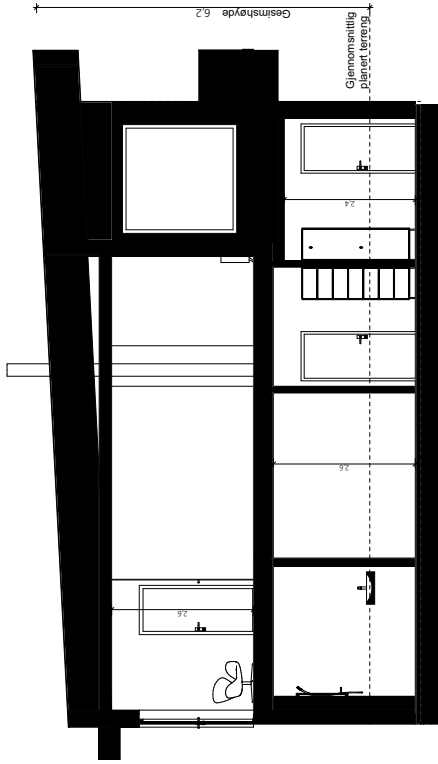


Prosjekt: Dalsida tomannsbolig	Kontroll prosjekt:	
	Slign:	

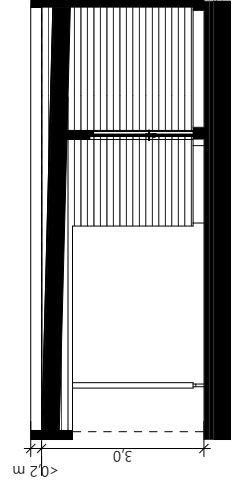
Alle rettigheter tilsvarende utleiers rettigheter for prosjektering, kopiering eller annen form for offentliggjøring er forbeholdt for EKAB.



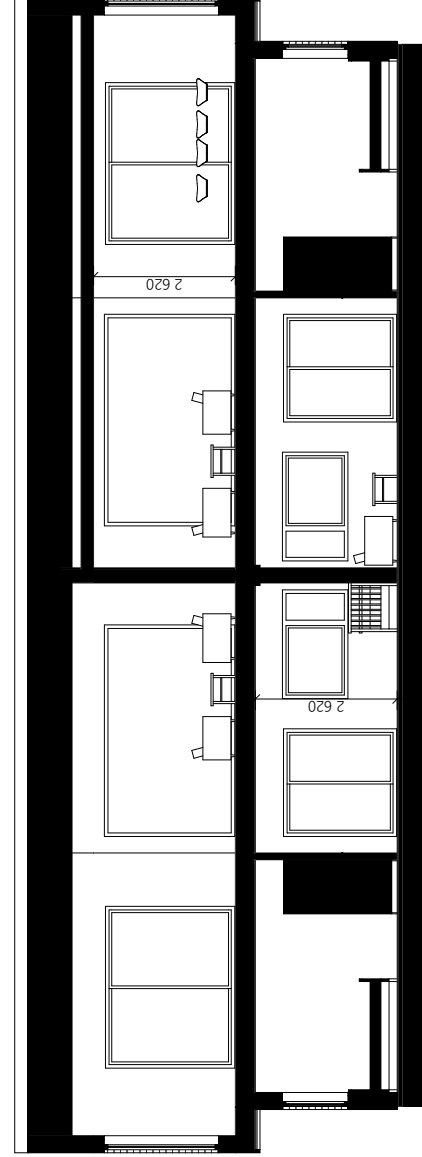
Prosjekt: Dalsida tomannsbolig	Kontroll prosjekt:
	Sign.: Kontakt:
	
© Alle rettigheter tilhører utøvere for projektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt uten skriftlig samtykke.	
Tegning: Underetasje	
Målestokk: 1:100	Rev.:
Tegningsnr.: A20-2	




1:100 Snitt B

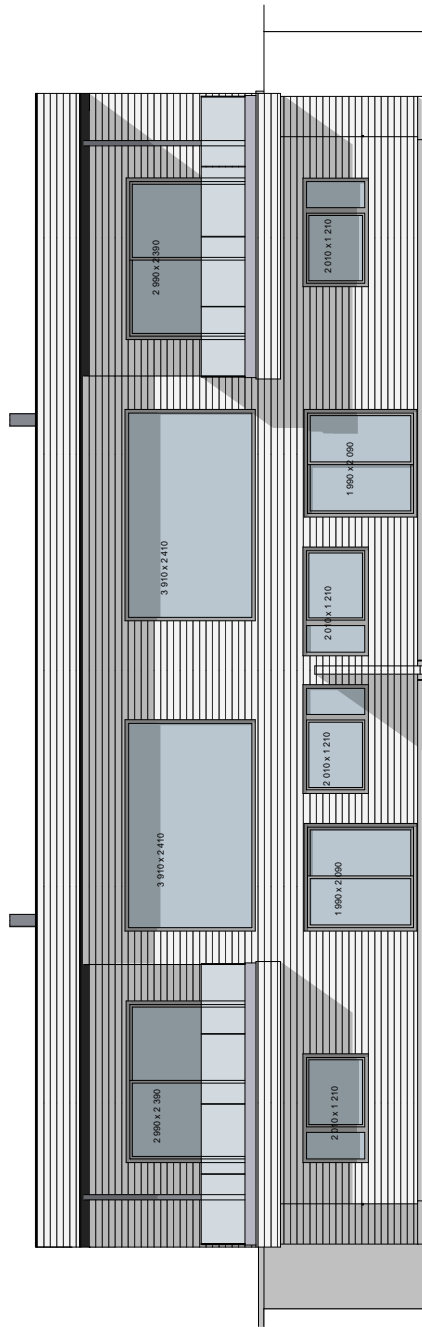


1:100 Snitt Carport

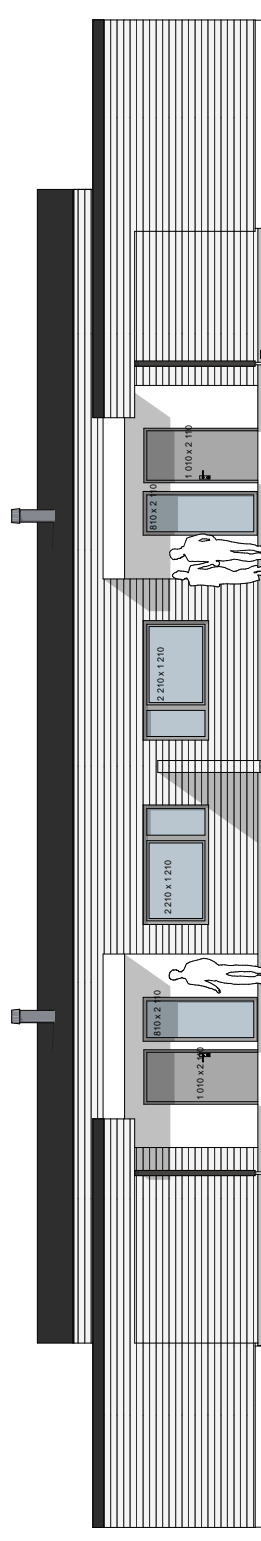


1:100 Snitt A


Prosjekt: Dalsida tomannsbolig	Kontroll prosjekt	
	Sign:	
© Alle rettigheter tilhører utbyggeren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Dato: 2025-09-15		
Målestokk: 1:100		
Tegning nr.: Snitt		
Rev.: A30-1		

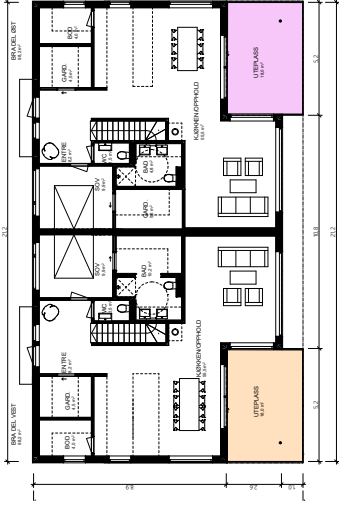


1:100 Fasade syd

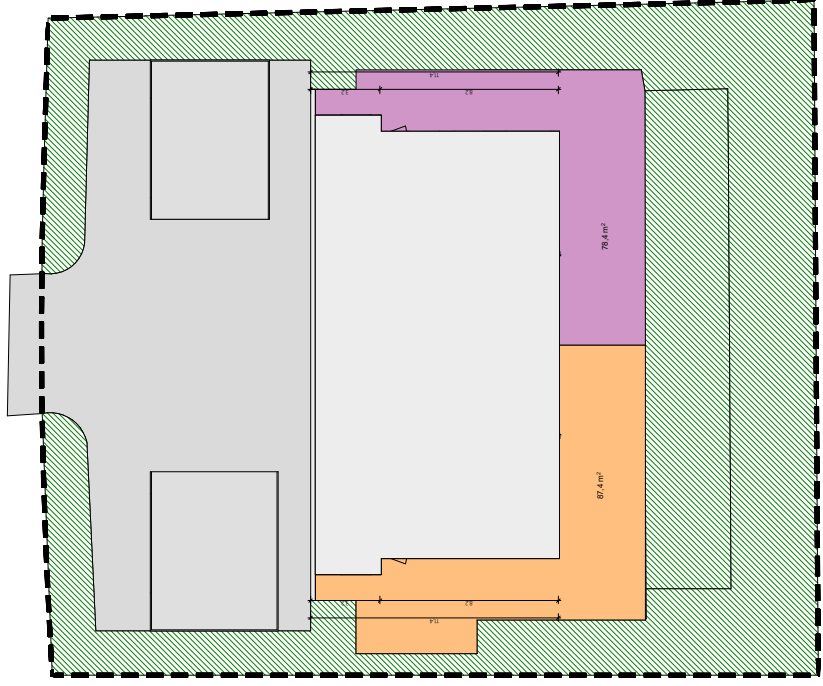


1:100 Fasade nord

Prosjekt: Dalsida tomannsbolig	Kontrollprosjekt:
	Sign.: Kontroll:
	
© Alle rettigheter tilhører utførerselskapet. For prosjektering, konstruksjon eller bruk av disse tegningene er forberedt uten særlig samtykke. Tegning: Fasader	Date: 2026-02-12
	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A40-4
	Rev: Rev:



1:250 1. Etasje (2)



1:250 Kjeller (2)

Krav reguleringsplan:

§3.1 Generelt

C. Uteoppholdsareal

Alle boenheter ska ha privat eller felles uteoppholdsareal, enten i form av terrasse/ takterrasse/balkong eller lignende, eller på terreng ikke brattere enn 1:3.

Privat uteoppholdsareal:

Del Vest 18+87,4= 105,4m²
 Del Ost 18+78,4=96,4m²

Prosjekt:

Dalsida tomannsboilig

Kontroll prosjekt
 Sign.:
 Kontroll:



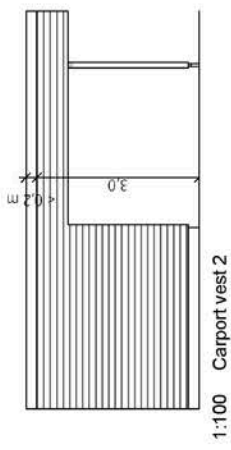
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: **2025-09-15**

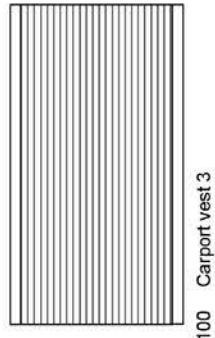
Målestokk: **1:250**

Tegning: **Uteareal**

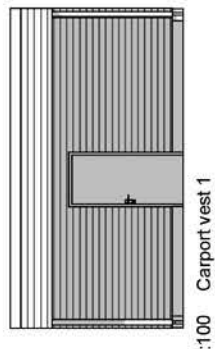
Revisjon: **A20-5**



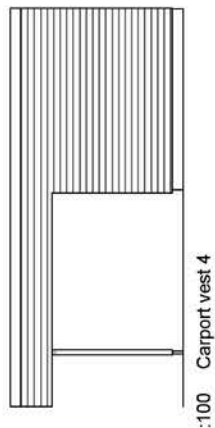
1:100 Carport vest 2



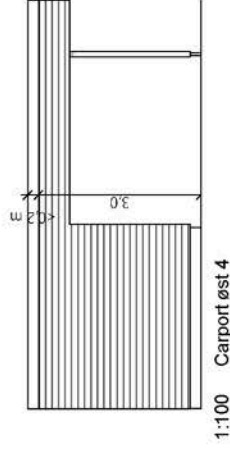
1:100 Carport vest 3



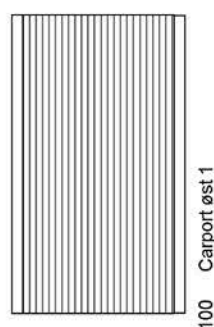
1:100 Carport vest 1



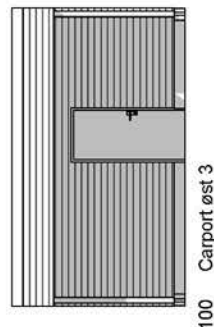
1:100 Carport vest 4



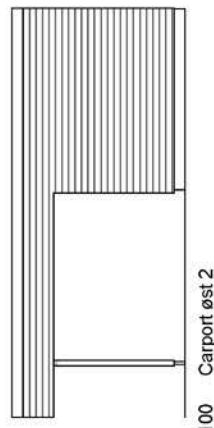
1:100 Carport øst 4




1:100 Carport øst 1

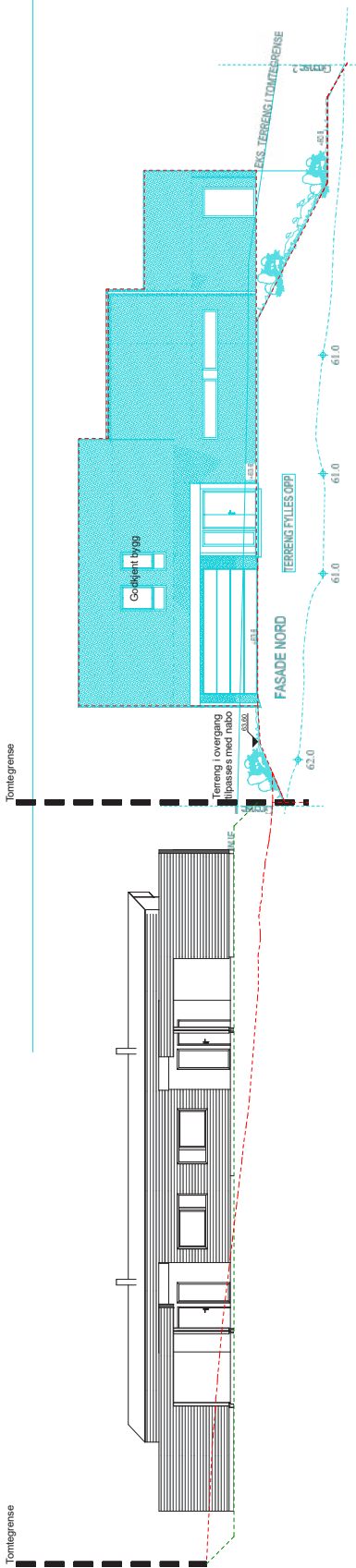


1:100 Carport øst 3



1:100 Carport øst 2

Prosjekt: Dalsida tomannsbolig	Kontor prosjekt	 EKAB
	Sign:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Tegning: Carport		
Dato: 2025-09-13		Rev:
Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A40-11



EKAB AS
Fjellgata 62
6007 ÅLESUND

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
25/16425, 25/146667 L42 38/164 22.01.2026

Gbnr. 38/164 - Vedtak - Dalsida - Tomannsbolig

Behandling:

Delegert sak nummer: 1590/25	Dato: 22.01.2026
------------------------------	------------------

Tiltak: Tomannsbolig med frittstående carporter
Byggested: Gbnr. 38/164
Areal: BRA: 405,4 m² BYA:306,4 m² %-BYA: 28
Tiltakshaver: PICEA BOLIG AS
Ansvarlig søker: EKAB AS
Søknad komplett: 08.01.2026

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad i ett trinn om tomannsbolig med frittstående carporter, samt søknad i ett trinn om oppføring av støttemurer. Tiltaket er godkjent med høydeplassering ferdig golvhovedplan kote +64,7 og avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplan.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a og l.

Før arbeidet kan starte opp, må erklæring om ansvarsrett for de aktuelle fagområdene være innsendt til kommunen.

Saksopplysninger

Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 04.11.2025 . Søknaden var komplett 08.01.2026.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Lerstadbakken, fnr. 38 bnr. 110, 111, 18 m/fl – mindre endring med bestemmelser, gjeldende fra 26.05.2015.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

Det er lagt private stikkledninger til tomta. Ledningene er lagt over gbnr. 38/386 og 396. Ved tilknytning skal det foreligge rettigheter til tilkobling til private ledninger, samt rett til å ha ledningene liggende over privat grunn.

Avløpsvannet blir videreført til godkjent kommunalt avløpsrenseanlegg RA4 Åse. Vann blir tilkoblet til kommunalt nett.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 04.11.2025 . Søknaden var komplett 08.01.2026.

Det er søkt om oppføring av tomannsbolig. Total %-BYA er 28. Eiendommen ligger i et etablert boligområde og inngår i reguleringsplanens BFS3, med tillatt utnyttelse på 28% og er regulert til frittstående eneboliger/tomannsboliger, evt. Kjedete boliger, med carport/garasje.

Det foreligger tidligere vedtak om oppføring av enebolig på naboeiendommen 37/365 som legges til grunn for utforming og tilpasning for å skape et helhetlig uttrykk avseende takform og terrengbearbeiding innenfor BFS3.

Boligene oppføres med to etasjer og utformes med pulttak. 1. etasje er delvis nedgravd for å tilpasses terrenget. Ferdig gulv hovedplan har kote +64,7, gesimshøyde er 6,2m og garasje har gesimshøyde 3,0 m.

Tilpasninger for å ta opp høydeforskjell som oppstår mot vest, tilpasses eksisterende forhold. Mot øst tilpasses terreng og høyde mot boliger på naboeiendommen.

Avkjørsel etableres ihht reguleringsplan mot nord og utformes etter kommunale retningslinjer. Det er fattet vedtak om avkjørselstillatelse fra Miljø og samferdsel, som er vedlagt dette vedtaket.

Det skal oppføres to støttemurer mot sør på eiendommen. Støttemur med kote 55,6 skal ha en maks høyde på 3 meter mot vest, og 0,6 meter mot øst. Støttemur med kote 61,56 skal ha en høyde på 2,4 meter.

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd, bokstav a og l.

Planmessige forhold:

Vi anser tiltaket til å være innenfor vedtatte planer.

Estetikk:

Tomannsboligen består av flere rektangulære volum i ulik størrelse, noe som skaper et hierarki mellom etasjene på tomannsboligen, samt garasjene. Denne oppdelingen i ulike former og variasjon i dimensjoner bidrar til en moderne fremtoning og gjør at bygningen virker mindre

ruvende i landskapet. Dette skaper en dynamisk og balansert arkitektur som tilpasser seg omgivelsene.

Uteoppholdsarealene er hovedsakelig sammenhengende arealer som er sørvendte. Dette sikrer uteoppholdsarealer som er godt egnet til rekreasjon, som optimaliserer sol- og utsiktsforhold. Uteoppholdsareal for boenhet del vest og del øst er henholdsvis 105,4 m² og 96,4 m².

Plasseringen på eiendommen tar hensyn til naturlige elementer som topografi og solforhold. Boligens plassering i forhold til terrenget, der boligens første etasje er delvis nedgravd for å tilpasses terrenget, reduseres boligens inntrykk som ruvende. Det er også lagt vekt på å skape gode utearealer for de boende som egner seg for variert opphold. Større vinduer mot sør og vest sikrer lysinnslipp.

Materialvalget utføres i trekledning med liggende panel og store vindusflater mot syd. De store vindusflatene sikrer gode lysforhold og et åpent fasadepreg, samtidig som plassering og utforming ivaretar skjerming og privatliv.

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

Bygget er godkjent med gesimshøyde på 6,2 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høydeplassering skal være kote 64,7 på overkant ferdig gulv på hovedplan. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen som vist på situasjonsplan.

Tiltaket sin plassering og høyde i marken skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Merknader fra naboer og andre:

Det er ikke mottatt merknader.

Det er for øvrig innhentet nabosamtykke for plassering av støttemur nærmere enn 4 meter fra nabogrense mot Gbnr. 38/386 og 38/365.

Teknisk anlegg

Det er prosjektert avkjørsel fra den kommunale veien i tråd med reguleringsplanen. Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel har innvilget avkjøringstillatelse på vilkår. Vedtaket ligger vedlagt.

Parkering:

Parkering løses i dobbeltgarasjer for hver boenhet. Det er lagt til rette for snumuligheter for bil på egen grunn. Tiltaket oppfyller krav til parkering, jf. Reguleringsplanens bestemmelse § 3-1.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon

Tiltakene godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/16425» og gbnr. 38/164.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Espen Aker
Seniorrådgiver
Plan og bygning

Ingve Stokkereit
Juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

PICEA BOLIG AS

Fjellgata 62

6007

ÅLESUND

Vedlegg:

Situasjonsplan med snittlinjer

2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan 3

3_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan 2

4_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan 1

8_TEGN_TegningNyFasade_Carport

9_TEGN_TegningNyPlan_Dalsida 2 Tegninger

10_TEGN_TegningNyttSnitt_Terrengsnitt 3

12_TEGN_TegningNyttSnitt_Terrengsnitt 1

41_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Terrengsnitt foran

Uteoppholdsareal

Kopi - Gbnr. 38/164 - Dalsida - Vedtak om avkjørselstillatelse

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylging av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	<p>Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.</p>	
Videre saksgang:	<p>Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU).</p> <p>Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.</p>	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	<p>Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse.</p> <p>Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.</p>	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	<p>Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka.</p> <p>Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.</p>	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	<p>Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat.</p> <p>Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.</p>	Fvl. § 36



KARTUTSNITT

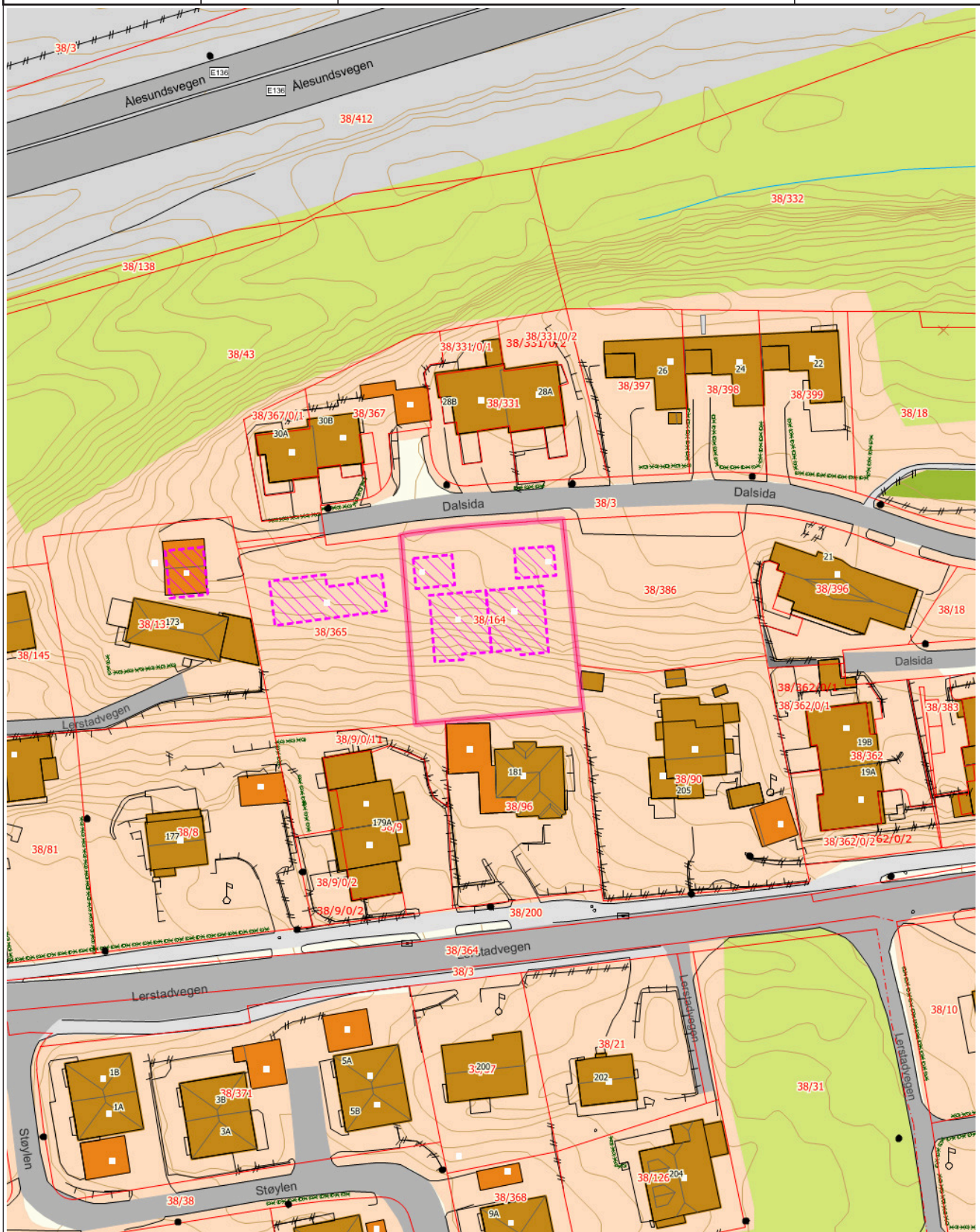
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 164 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Matrikeladresse, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Voll	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Sluk	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund	 Toppunkt Ålesund
 Elv og bekk	Eiendomsteig	 Anleggsområde
 Lekeplass	 Bebygd område	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 164 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Matrikeladresse, m.fl.

Annen info:

































Målestokk

1:500



Tegnforklaring

<p>MatrikelnummermedSnr</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Grensepunkt</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Bolig</p> <p> Kumlokk</p> <p> Trapp</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Mast</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Sluk</p> <p> Veg</p> <p> Eiendomsteig</p>
---	--	--

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

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

Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Fortau
 Gangveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Vøll
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Elv og bekk	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	× Toppunkt Ålesund	

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	

Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Loddrett mur	 Voll	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpStøyGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtgrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt
 Måle- og avstandslinje	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gangveg	 Anlegg for idrett og sport	 Frisikt
 Rød sone iht. T-1442	 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Lekeplass	 Kjøreveg
 Fortau	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Holdeplass/plattform	 Leskur/plattformtak
 Friområde	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



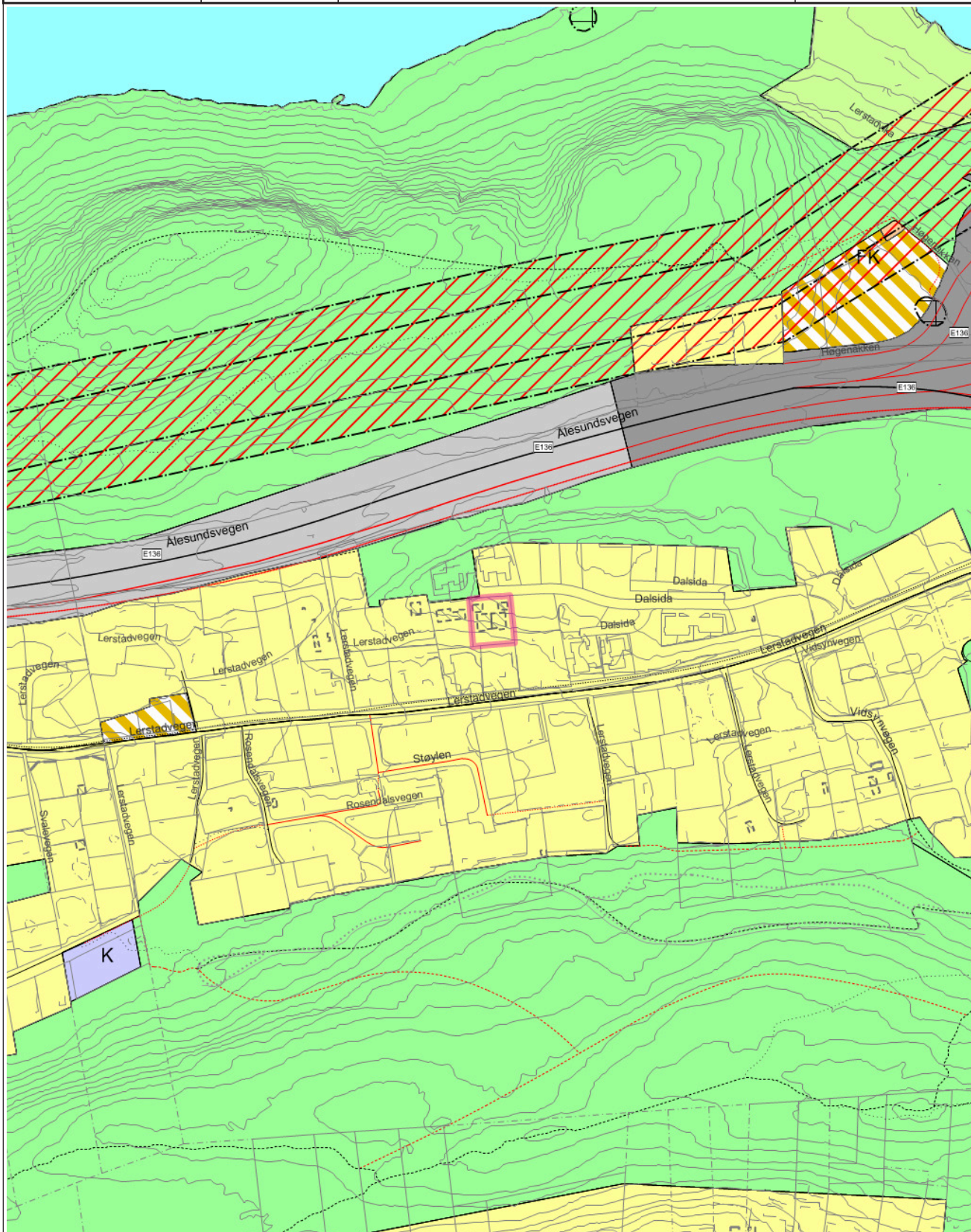
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Matrikeladresse, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Europavegboks	 Europaveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Skjerm	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Skjerm
 Slipp	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Innsjøkant	 Byggetiltak Ca. angivelse
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for båndleggingsoner	 Grense for faresoner
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse
 Forretninger	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
 Trase for teknisk infrastruktur	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Naturområde
 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Friluftsområde

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	



LERSTADBAKKEN

REVIDERT AV VIRKSOMHET FOR PLAN OG BYGNING. SISTE GANG: 30.3.2015

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
2015002463	xxx	xx	Ålesund bystyre

§1. Generelt

A. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL § 12-5, nr.1)
 - Bebyggelse og anlegg (BA), trafostasjon og garasjer
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Lekeplass (BLK)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg (SKV)
 - Gang-/ sykkelveg (SGS)
 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
 - Kollektivholdeplass (SKH)
 - Parkeringsplasser (SPA) – felles parkering for BKS1
3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)
 - Friområde (GF)
4. Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt (H140)

C. 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. Kommunen håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

§2. Fellesbestemmelser

A. Bygningers form, materialbruk og farge

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

Det stilles ikke krav til samme takform for hele boligbebyggelsen, men det stilles krav til at takformen innen de forskjellige boliggrupper (boliggruppe i BFS1, boliggruppe i BFS2, BKS1 osv.) utformes likt. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Boligene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Generelt gjelder unntak for utspring på inntil 1 m fra bygningskropp, slik det er angitt i Veileder til teknisk forskrift § 6-3, tredje avsnitt, også ved husplassering i forhold til byggegrenser, dog ikke mot veg. Tillatt bebygd areal (BYA) blir definert etter NS 3940. BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims- og mønehøyder måles ut fra planert gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygget. Rekkverk på takterrasse og evt. støyskjerm medregnes ikke i gesimshøyden.

B. Situasjonsplan

Det stilles ikke krav til detaljregulering, men detaljert situasjonsplan for byggeområdene skal følge byggesøknad. I forbindelse med byggesøknad for bolig skal det utarbeides en bindende målsatt situasjonsplan i 1:500 for det enkelte byggeområdet som viser løsning av bebyggelsens plassering, adkomst, biloppstillingsplass, carport/garasje, trafo og tekniske anlegg m.m. Høyder skal angis med koter på situasjonsplanen. Terrenngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.

C. Vegetasjon og inngjerding

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Utforming, høyde og farge på gjerde mot veg skal godkjennes av kommunen.

D. Trafo, pumpehus og lignende

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

E. Støyskjerming

Det må foretas en ny støyvurdering når bebyggelsen er prosjektert og detaljert før byggesaksnivå. Det stilles krav til at støyskjermingstiltak skal dokumenteres i byggesøknader for området. Tiltak skal tilfredsstillende gjeldende grenser for utendørs og innendørs støynivå etter retningslinje T-1442:2012 fra Miljødirektoratet. Støyskjermingstiltak skal være skånsomme i forhold til omgivelsene. Tiltak som tilfredsstillende skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

F. Unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

G. Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

H. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

§3. Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Generelt**A. Krav til parkering**

I BFS1-BFS6 og BKS3 skal det på egen grunn settes av plass for minimum 2 biloppstillingsplasser, der den ene skal være vist i carport/garasje. Jfr. § 3.1 H for BE1 og BE2.

For BKS1 skal minimum opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. boenhet, samt 0,25 biloppstillingsplass for gjester pr. boenhet. Gjesteparkering for BKS1 skal være på felles parkeringsareal (SPA), og medregnes ikke i utnyttelsen for BKS1. Overbygget parkeringsplass etableres med 1 plass per boenhet på BKS1. Parkering for BKS2 anordnes på egen grunn eller i underetasje for parkering, og må bygges samtidig med boligene.

For hver hybelleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser skal være opparbeidet innen boligen tas i bruk.

Felles for alle byggeområder er at plassering av carport/garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonskart som følger byggesøknad, selv om carport/garasje ikke oppføres samtidig med boligen. Dersom carport/garasje ikke byggemeldes sammen med boligen skal det reserveres 20 m² pr. bilplass for dette ved beregning av BYA. Carport/garasje skal være tilpasset boligen mht. materialvalg, form og farge.

B. Plassering carport/garasjer

Generelt kan bygg under 50 m² plasseres 1 m fra grense. Bygg under 50 m² kan plasseres i grense mot friområder GF. I BFS1 og BFS2 må carport/garasje plasseres slik at de gir nødvendig støydemping i tråd med anbefaling i støyrapport, og må bygges samtidig med boligene. Øvrige carporter/garasjer må plasseres på en god måte i forhold

til terreng, veg og adkomstforhold, samt boligens plassering.

C. Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha privat eller felles uteoppholdsareal, enten i form av terrasse/takterrasse/balkong og lignende, eller på terreng ikke brattere enn 1:3.

D. Utbyggingsrekkefølge

Lekeareal knyttet til boliger, inkl. biloppstillingsplasser, kjøretilkomst, uteoppholdsarealer og støytiltak skal etableres samtidig som boligene oppføres, og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest. BFS1 og BFS2 må bygges ut først for å gi nødvendig støyskjerming for resten av byggeområdet.

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (BA)

- A. Frittliggende trafo og garasjer tillates i BA. Ved nybygging stilles krav om takform, materialer, farger og formspråk som er tilpasset nærliggende eksisterende bebyggelse.
- B. Bebyggelse kan oppføres i maks. 1 etasje over terreng, og maks. mønehøyde settes til 5,5m og gesimshøyde 3m i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå.
- C. Grad av utnyttelse: maksimal tillatte grad av utnyttelse i BA settes til 30 % BYA.
- D. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse som er i konflikt med frisiktsonen for kjøreveg.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- A. Type bebyggelse i **BFS1** og **BFS2**: Eneboliger i kjede med mellomliggende carport/garasje. Byggehøyder: For saltak tillates mønehøyde på 9 m og gesimshøyde på 6 m, evt. gesimshøyde på 7,0 m for takopplett/ arker. For pulttak tillates gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde på 7,7 m. For flatt tak tillates gesimshøyde på 7,2 m. Carport/garasje i BFS1 og BFS2 tillates flate tak til bruk for uteoppholdsareal over. Se § 2A for rekkverk/ støyskjerm.

Det tillates maks. 38 % BYA for byggeområdet.

- B. Type bebyggelse i **BFS3**, **BFS5** og **BFS6**: Frittstående eneboliger/tomannsboliger, evt. kjedete boliger, med carport/garasje. Ved valg av tomannsboliger, kjedete boliger i BFS3 gjelder at disse må sees i en sammenheng innen hele byggeområdet, og må spesielt tilpasses det skrånende terrenget.
Byggehøyder: For saltak tillates mønehøyde på 9 m og gesimshøyde på 6 m, evt. gesimshøyde på 7,0 m for takopplett/ arker. For pulttak tillates gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde på 7,7 m. For flatt tak tillates gesimshøyde på 7,0 m. Se § 2A for rekkverk/støyskjerm. Carport/ garasje bygges i én etasje med maks. mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,5 m.

Det tillates maks. 28 % BYA for byggeområdet.

- C. Type bebyggelse i BFS4:** Frittstående eneboliger med carport/garasje.
Byggehøyde: For saltak tillates mønehøyde på 9 m og gesimshøyde på 6 m, evt. gesimshøyde på 7,0 m for takopplett/ arker. For pulttak tillates gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde på 7,7 m. For flatt tak tillates gesimshøyde på 7,0 m. Carport/garasje bygges i én etasje med maks. mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,5 m.

Det tillates maks. 28 % BYA for byggeområdet.

- D. Plassering av bebyggelse:** Boliger med mellomliggende carport/garasje i BFS1 og BFS2 må plasseres slik at bebyggelsen i seg selv danner en støyskjerm for utearealer og den øvrige bebyggelse innen planområdet. Bebyggelsen må plasseres i tråd med anbefalinger i støyrapport som skal utarbeides før byggesøknad innsendes. Plassering av boliger som vist på illustrasjonsplanen er bare retningsgivende, og ved utbygging av tomtene må det vektlegges å finne en så god løsning som mulig i forhold til terreng og utsikt for naboer, samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer.

§ 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- A. Type bebyggelse i BKS1 og BKS2:** Frittstående tomannsboliger eller tomannsboliger i kjede, firemannsboliger, rekkehus.
Byggehøyder: For saltak tillates mønehøyde på 9 m og gesimshøyde på 7,2 m. For pulttak tillates gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde på 7,7 m. For flatt tak tillates gesimshøyde på 7,7 m for BKS1, og gesimshøyde på 7,2 m for BKS2. Biloppstillingsplasser er ikke medregnet i utnyttelsen i BKS1.

Det tillates maks. 38 % BYA for byggeområdet.

- B. Type bebyggelse i BKS3:** Frittstående tomannsboliger.
Byggehøyde: For saltak tillates mønehøyde på 9 m og gesimshøyde på 6 m, evt. gesimshøyde på 7,0 m for takopplett/ arker. For pulttak tillates gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde på 7,7 m. For flatt tak tillates gesimshøyde på 7,0 m. Se § 2A for rekkverk/støyskjerm. Carport/garasje bygges i én etasje med maks. mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,5 m.

Det tillates maks. 30 % BYA for byggeområdet.

§ 3.4 Felles lekeareal (f_BLK)

- A.** Felles lekeareal f_BLK1 og f_BLK2 er satt av til friområde for lek, og er felles for alle tomtene i felt BFS1-BFS6 og BKS1-BKS3. Lekearealene skal benyttes som småbarnslekefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Området skal være tilrettelagt for lek i grønne omgivelser, og skal beholde mest mulig av det naturlige terrenget og vegetasjonen der det er mulig. Det må oppføres lekeapparat/lekeutstyr og evt. konstruksjoner som fremmer formålet for området. Eksisterende stier søkes beholdt, men kan justeres for bedre terrengtilpasning eller utnyttelse av lekearealet. Natursteinsmurer, gangstier, sitteplasser, belysning og andre parkmessige installasjoner kan opparbeides. Ingen tiltak kan iverksettes uten at det er i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen. Lekearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene, og seinest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilt og innflyttet.
- B.** Planen skal utarbeides i tråd med krav om sikring av spesielle områder og sikkerhetskrav til utstyr (den statlige sikkerhetsforskriften). Utbygger av BFS1, BFS2, BKS1 og BKS2 har ansvar for sikring av lekemiljø som skal opparbeides, som bl.a. sikring av areal mot kjøreveg og ved murer, skjæringer og skrenter.

§4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjøreveg

- A.** Arealet o_SKV1 er avsatt til offentlig kjøreveg, og reguleres som en A 1 veg etter Ålesund kommune sin vegnorm, dvs 3,5m kjørebane og 0,5m skulder på hver side. Standard for vegen er påført plankartet.
- B.** Det er anledning til å legge rør og kabler i veggrunnen, disse må ligge minst 1 meters dybde.
- C.** Felles avkjørsel SKV3 opparbeides som avkjørsel for boliger i BFS1. Reguleres som en FA 1 veg etter Ålesund kommune sin vegnorm, dvs. 2,5m kjørebane og 0,5m skulder på hver side.
- D.** Felles avkjørsel SKV2 opparbeides som avkjørsel for boliger i BKS2 og BFS4. Reguleres som en FA 1 veg ut fra Ålesund kommune sin vegnorm, dvs. 2,5m kjørebane og 0,5m skulder på hver side. Standard for vegen er påført plankartet

§ 4.2 Gang-/ sykkelveg

Arealet er avsatt til offentlig gang/sykkelveg, og reguleres som en del av busslomme i middels tett bebyggelse etter Ålesund kommune sin vegnorm(01.01.2007), dvs 3,0m bredde.

§ 4.3 Annen veggrunn - grøntareal

- A. Dette formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling, mur, rekkverk m.m. Støttemur og trafikkrekkverk skal opparbeides langs høyre vegkant på SKV1, mellom profil 20-40.
- B. I forbindelse med utbygging av vegen skal tilstøtende areal som blir berørt stelles til igjen, herunder eksisterende avkjørsler og gangadkomster.

§ 4.4 Kollektivholdeplass

Arealet er avsatt til offentlig bussholdeplass, og reguleres som en busslomme i middels tett bebyggelse etter Ålesund kommune sin vegnorm (1.1.2007).

§ 4.5 Parkeringsplasser

Felles parkering SPA opparbeides som biloppstillingsplass samt gjesteparkering kun for boligene i BKS1. Standard for parkeringsplassen er påført plankartet.

§5. Grønnstruktur

§ 5.1 Generelt friområder (GF)

Stier vist med prikket linje på plankart er ikke innmålt og viser kun forslag til trasé. Stier skal framstå som naturstier, og opparbeiding av stier medfører kun fjerning av vegetasjon og lignende i traseen.

- A. Friområdet o_GF1 skal være et grønt område mellom Innfartsvegen og byggeområdene i planområdet. Friområdet skal framstå mest mulig uberørt og naturlig. Eksisterende stier søkes beholdt så vidt mulig, justeringer foretas dersom nødvendig for å reetablere tilgjengeligheten.
- B. Friområdet f_GF2 er et viktig grønt område oppe på høydedraget. f_GF2 er viktig for fjernvirkningen av området, og skal ha et naturlig preg der vegetasjonen beholdes. f_GF2 skal være del av grønnstrukturen sentralt i planområdet, og forbindes med andre grønt- og lekeområder. Eksisterende sti søkes beholdt så vidt mulig, justeringer kan foretas dersom det letter tilgjengeligheten.
- C. Friområdet f_GF3 er den del av grøntdrag gjennom området og søkes tilstelt med et naturlig preg. Friområdet f_GF4 er et sideareal som eventuelt kan omarbeides til ekstra parkeringsplasser om velforeningen finner behov for det.

- D. Friområdet f_GF5 skal være et grønt belte mellom den konsentrerte bebyggelsen i BK1 og Lerstadvegen. f_GF5 skal ha et naturlig preg der vegetasjonen beholdes. Evt. uttynning av vegetasjonen for bedring av sikt- og solforhold til boligene kan tillates, men uttynning og/eller nyplanting av vegetasjon skal kun skje etter avtale med kommunen.

§7. Hensynssoner

§7.1 Frisiktsone

Gjelder frisiktsoner angitt i planen. I området mellom frisiktlinje og kjøreveg (frisiktsonen) skal det være frisikt i en høyde på 0,5 m over nivået til tilstøtende veger. Terreng, gjerder, hekker og lignende i formålslinjen skal ikke overstige en høyde på 0,7 meter og ved kryss eller avkjørsler. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon, terreng og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster med diameter maks 30 cm kan plasseres i frisiktsonen.

§8. Rekkefølgekrav

§ 8.1 Lekeareal

Lekeareal som vist på kartet skal oppføres jamfør §3 D

§ 8.2 Veg

Veg o_SKV1 skal være opparbeidet med nødvendig snumuligheter som vist på plankartet før tilstøtende utbyggingsareal og boliger tas i bruk. Bygging av boliger kan likevel skje etter anleggsvegstandard.

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Astrid Eidsvik
- rådmann -

Revidert 30.3.2015



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK) Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	38	164	0	0
------------------------	----	-----	---	---

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (13)

Temadata - Tettsted

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Befolkningsstatistikk

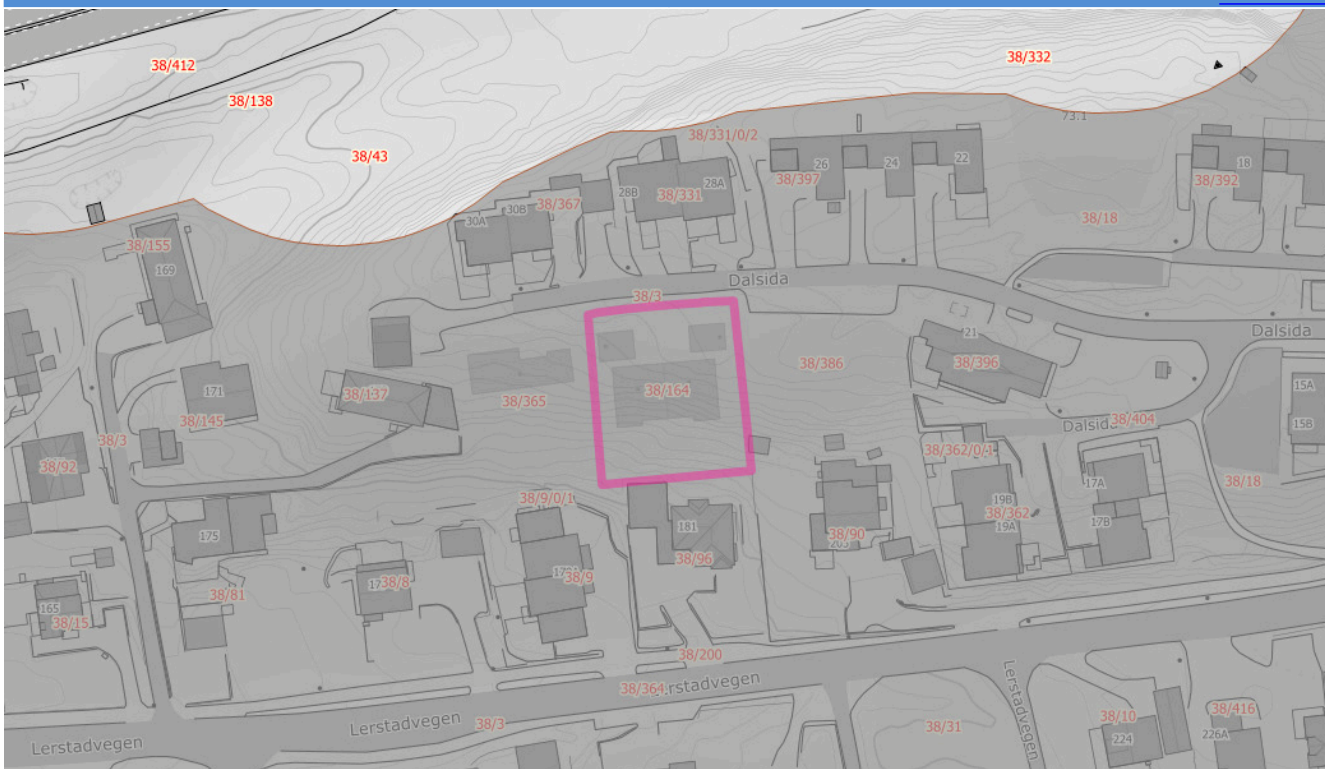
Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Radon

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

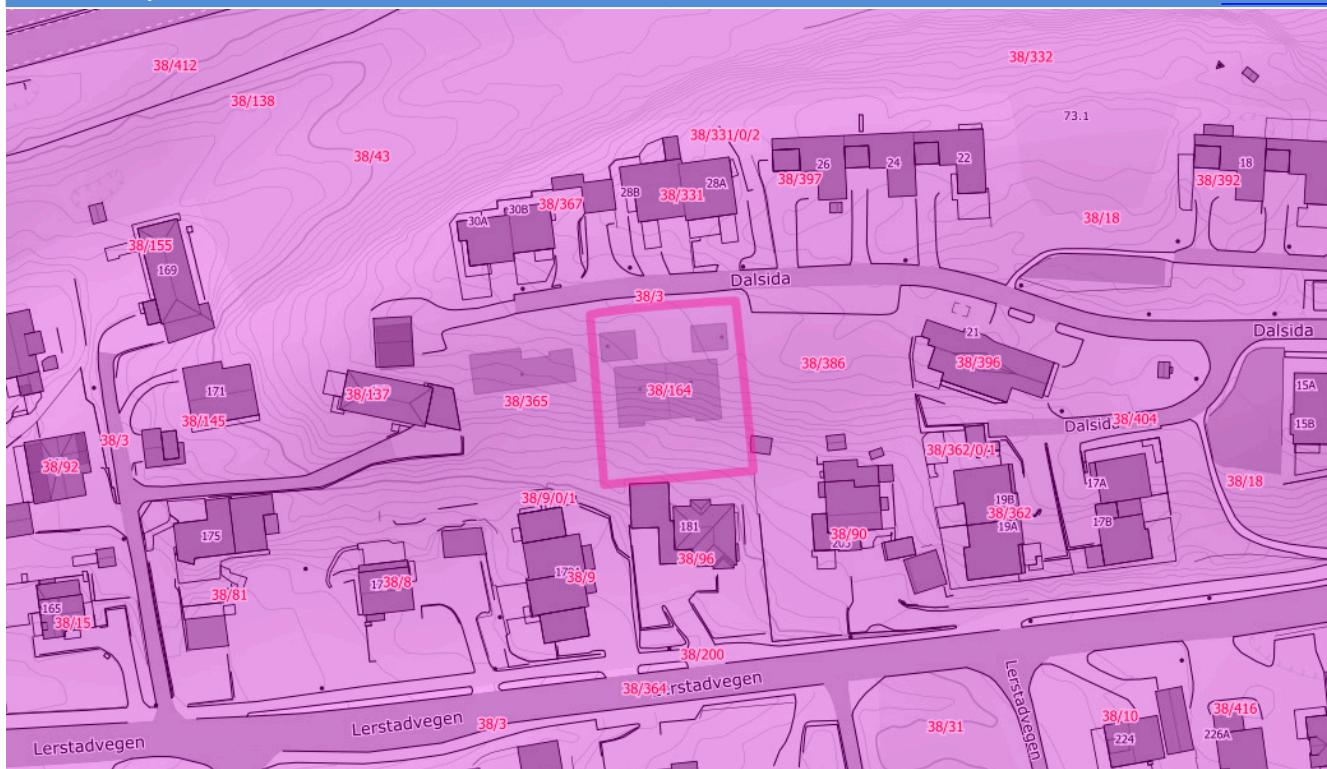
Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1097.6m ²



Fjernvarme
konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		1097.6m ²



- Støy rød sone veg (over 65 dBA)
- Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		349.97m ²

Tema uten treff:

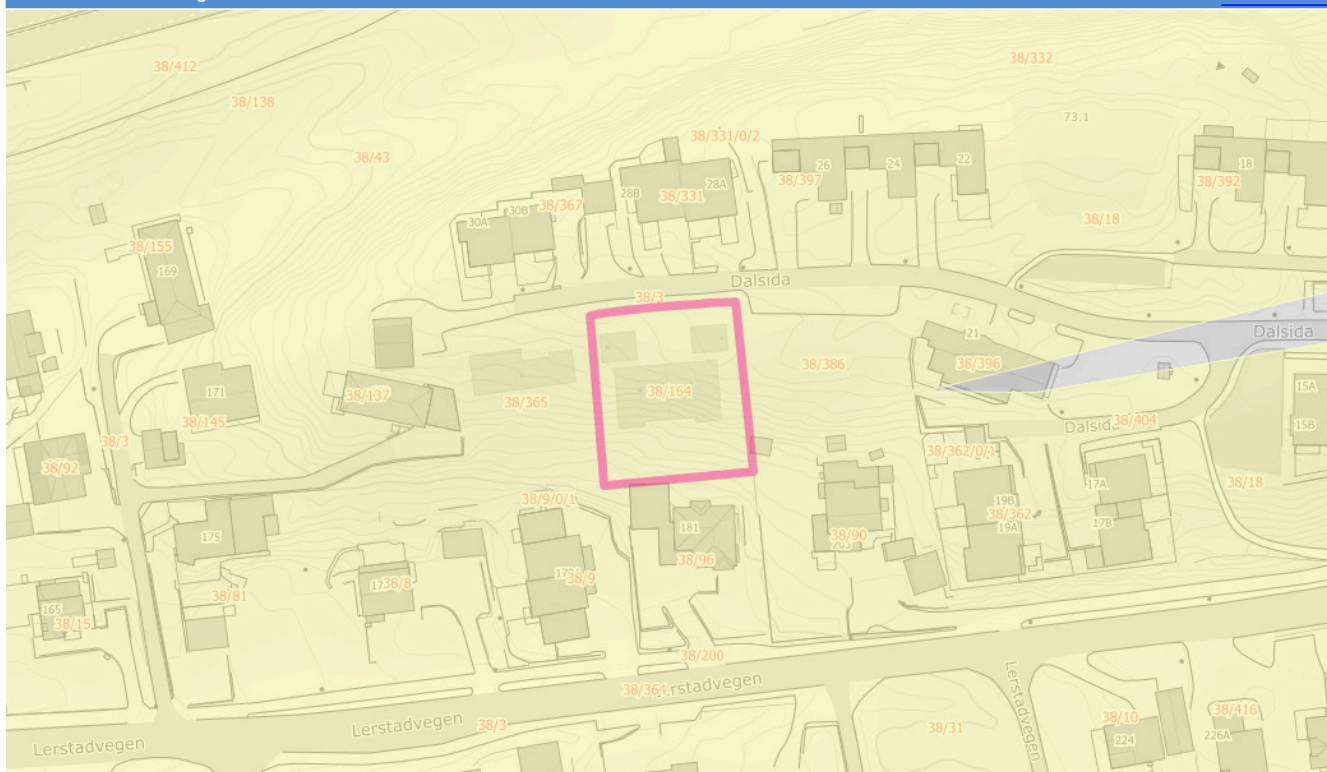
Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	


 Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		1097.6m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning





Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1097.6m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



 Vernskog
 Lauvdominert

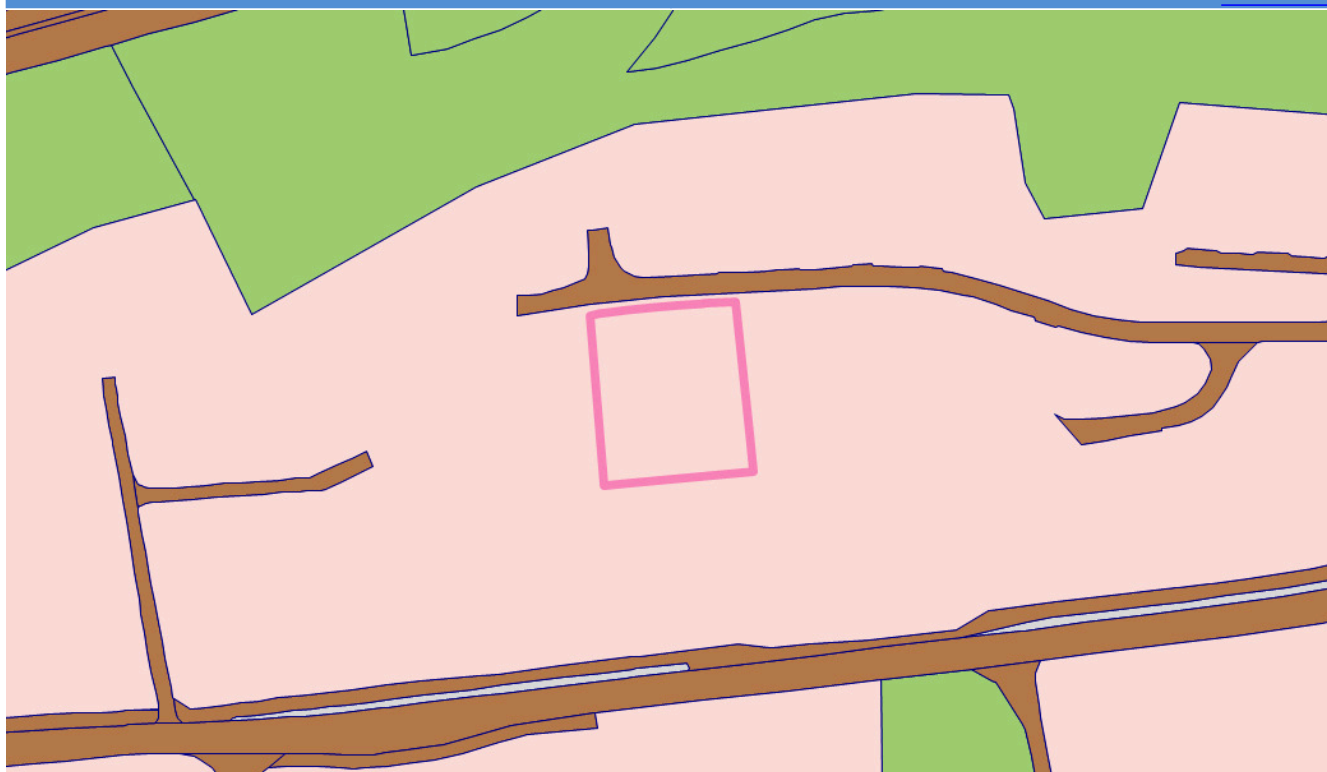
 Dyrkbar jord

 Blanding

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		965.5m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		



- Bebygd
- Samferdsel
- Skog
- Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1097.6m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

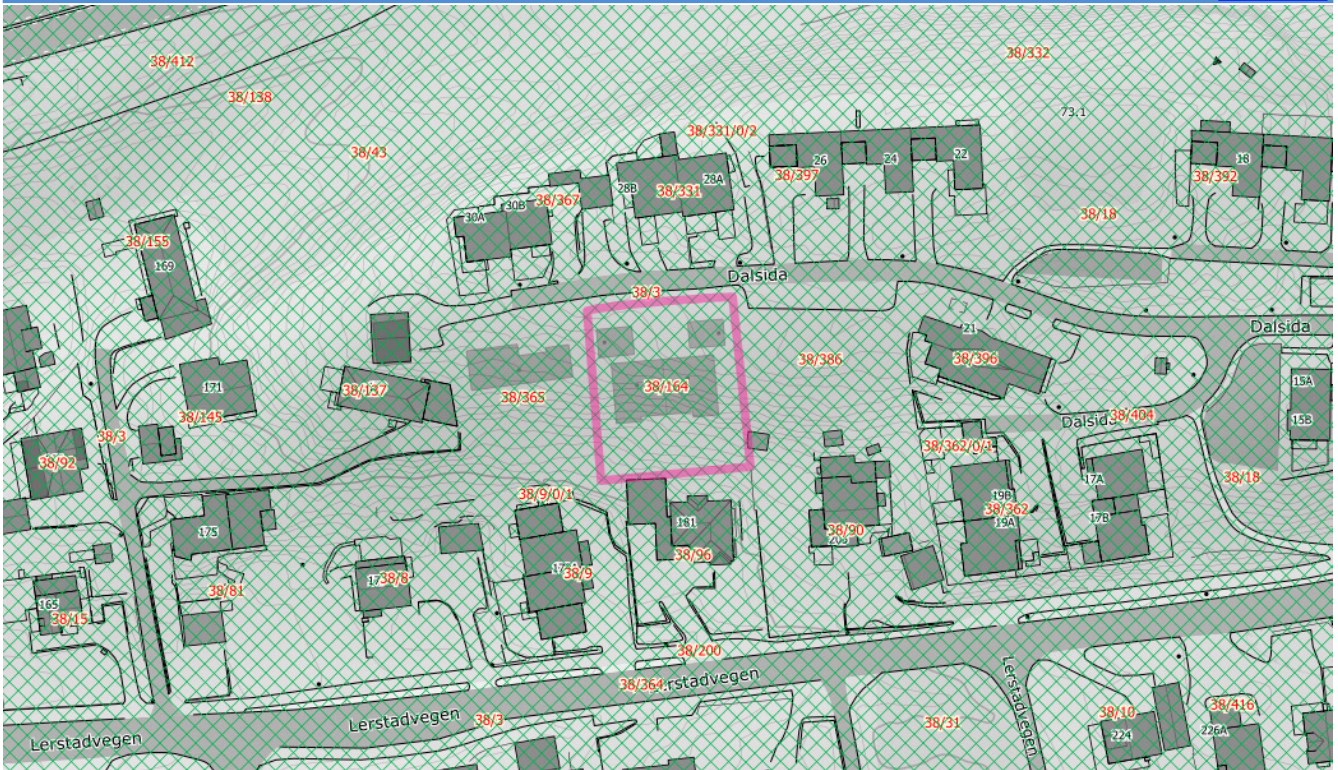



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1097.6m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag




 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1097.6m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1097.6m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	38	164	0	0	1	1097.60m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Tomannsbolig, vertikal		2	0m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig		2	0m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1097.60m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15042012001969	Gåseid - Lerstad	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.12m ²
15042015002463	Lerstadbakken	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	1097.48m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1097.60m ²

Datasett uten treff/status ukjent (41)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepssikre Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Nabolagsprofil

1508-38/164/0/0 - Nabolaget Ratvik/Lerstadbakken - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Lerstadbakken Linje 12	3 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	22 min

Skoler

Lerstad barneskole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	19 min 1.6 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 460 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 125 elever, 9 klasser	3 min 2.2 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	6 min 3.9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	9 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gåseid EL	19 min
-----------------	--------

«Landlig og vakkert område i hyggelig lag med gode naboer;»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

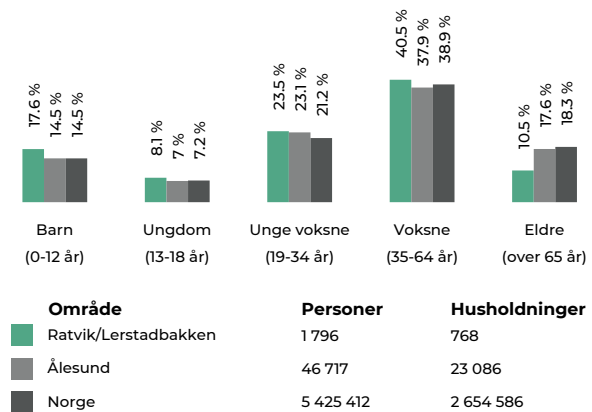
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ratvikåsen barnehage (2-5 år) 28 barn	18 min 1.5 km
Lerstad barnehage (1-5 år) 42 barn	18 min 1.5 km
Ratvika barnehage (1-5 år) 77 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Meny Lerstad	7 min
Rema 1000 Gåseid Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

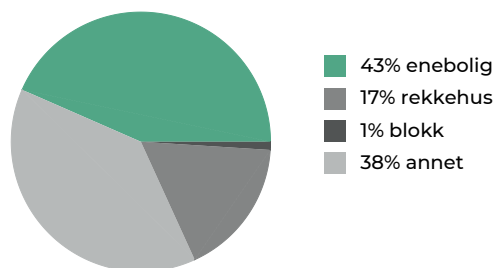
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

⚽ Ratvik stadion kunstgress Fotball	14 min 🚶 1.2 km
⚽ Lerstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 🚶 1.3 km
🚴 Sprek365 Lerstad	17 min 🚶
🚴 Moa CrossFit	5 min 🚶

Boligmasse



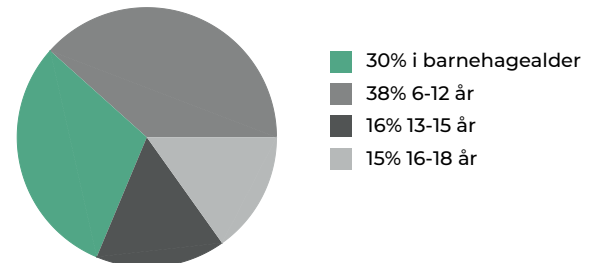
«Barnevennlig og rolig område. Gode solforhold og nærhet til sjøen. Flotte friluftsområder utenfor hagen. Ny barneskole like ved.»

Sitat fra en lokalkjent

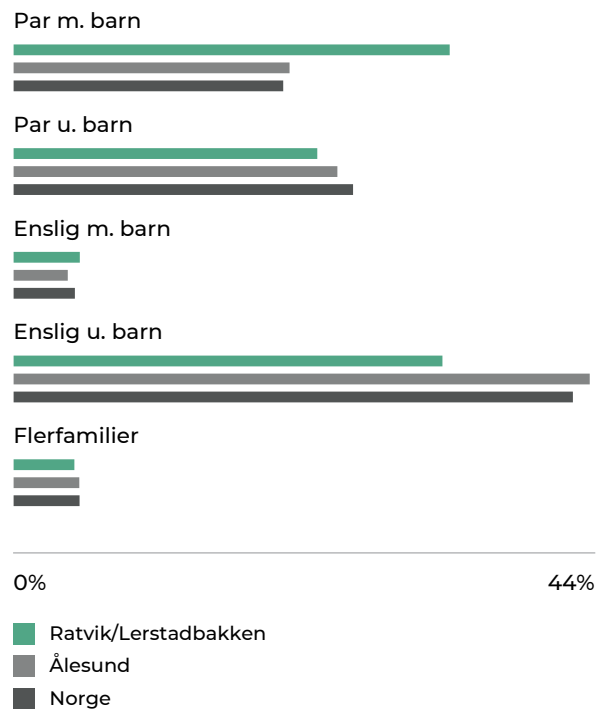
Varer/Tjenester

📦 AMFI Moa	7 min 🚶
🏪 Sjukehusapoteket Ålesund	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Kjøpetilbud på Tomannsbolig Dalsida 2

Tomannsbolig Dalsida 2, 6014 ÅLESUND, gnr. 38, bnr. 164 og 18, snr. 2 i Ålesund kommune.

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prisliste kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl	

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur _____

Budgivere

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur _____



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar