

Notar Nybygg

Dalsida 23
3 eneboliger i kjede

notar

Moderne eneboliger med flott utsikt, terrasse, dobbelgarasje, gode solforhold



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

Notar ved Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF, presenterer prosjektet i Dalsida bestående av tre moderne og stilrene eneboliger som kombinerer tidløst arkitektonisk uttrykk med funksjonelle planløsninger utviklet av Picea Bolig AS.
Adkomst og parkering leveres asfaltert, og garasjene utstyres med portåpner, lys og rørføring for elbillader.

- Moderne arkitektur med dobbelfalset kledning og fasader tilpasset terreng og prosjektets plassering.
- Store vindusflater i sort standardfarge med vedlikeholdsfri aluminiumsbekledning.
- Romslig terrasse med glassrekkverk utenfor oppholdsrom i 2. etasje.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning jf. plantegninger, med kjøkken fra HTH (kundepris veiledende 150 000 kr i leveransebeskrivelsen).
- 4 soverom fordelt på etasjene iht. tegninger. Det er mulig med 5 soverom.
- 2 bad + separat WC + eget vask/teknisk rom med sluk og fliser.
- Fliser fra Modena (Pro Matrix 30x60 / 60x60) på bad, gulv i vaskerom og mosaikk i dusjsone.
- Laminatgulv Tarkett Nomad Oak Light Longboard i tørre rom.
- Dobbelgarasje med portåpner, lys, dobbelstikk og rør for mulig elbillader.

notar



Dalsida - 3 Eneboliger i kjede presenteres ved Terje Hoel, Notar. Illustrasjon av bygninger plassert i terrenget.

Om prosjektet

ADRESSE
Dalsida 23

POSTNUMMER
6014

POSTSTED
Ålesund

KOMMUNE
Ålesund

KOMMUNENUMMER
1508

MATRIKKEL
Gårdsnummer 38, bruksnummer 386 i Ålesund kommune.

Med matrikkelenheten så medfølger det en andel (ideell 1/ 39) i realsameie gnr 38, bnr 18 som ligger litt øst for salgsobjektet (dette er er fellesareal regulert til lekeplass og friområde).

Eiendommen skal seksjoneres.

BELIGGENHET OG ADKOMST
Beliggende på Dalsida rett vest for Meny Lerstad.

Prosjektet

OM PROSJEKTET
Notar ved Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF, presenterer prosjektet i Dalsida bestående av tre moderne og stilrene eneboliger som kombinerer tidløst arkitektonisk uttrykk med funksjonelle planløsninger utviklet av Picea Bolig AS.

Fasaden leveres med dobbelfalset kledning og store vindusflater med vedlikeholdsvennlige aluminiumsdetaljer, noe som gir et elegant og moderne preg. Den romslige terrassen med glassrekkverk forsterker følelsen av lys og åpenhet og gir flott utsikt over nærområdet.

Boligene er bygget i skrånende terreng, og illustrasjonen viser hvordan bebyggelsen er tilpasset landskapet med gode uteplasser, private hageområder og direkte tilkomst til felles og private soner. Arkitekturen sikrer både estetikk og praktisk funksjonalitet.

Hovedplan – Lys, utsikt og store oppholdsrom
Den øvre etasjen er utformet som boligens primære oppholdsrom, med en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning. Store vindusflater og skyvedører gir et rikelig lysinnslipp og fin forbindelse mellom inne- og uterom. Terrassen, som er tydelige i illustrasjonen, fungerer som naturlige forlengelser av stuen og gir rom for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Innvendige materialvalg som laminatgulv fra Tarkett, listefrie overganger og gipsede, malte vegger følger leveransebeskrivelsen og understøtter det moderne uttrykket i interiøret.

Underetasjen – private rom og fleksible løsninger
Underetasjen er boligens private sone, med soverom, bad og vask/teknisk rom eller kjellerstue. Tegningsgrunnlaget viser en praktisk rominndeling som gir gode muligheter for både familieliv, hjemmekontor og gjester. Det er mulighet for å dele opp om en ønsker flere soverom her.

Badene leveres med fliser fra Modena, varmekabler, dusjløsninger og moderne innredning. Vaskerommet har sluk, fliser, opplegg for vaskemaskin og plassering av teknisk utstyr slik som spesifisert i leveransebeskrivelsen.

Utvendig – moderne uttrykk og gode utearealer
Illustrasjonen viser en helhetlig og moderne fasade med rene linjer og en harmonisk materialpalett. Leveransebeskrivelsen bekrefter bruk av dobbelfalset kledning, glassrekkverk, PVC-tekking på utsatte konstruksjoner og solide utomhusløsninger.

Utearealene består av private hageflater, terrasser og tilrettelagte soner med soldet jord og stedlige masser i områder som ikke skal beplantes. Adkomst og parkering leveres asfaltert, og garasjene utstyres med portåpner, lys og rørføring for elbillader.

Plantegningene og terrengsnittene viser tydelig hvordan boligene er plassert i terrenget for å optimalisere utsikt, lys og bruk av uterom.

Nøkkelpunkter
- Moderne arkitektur med dobbelfalset kledning og fasader tilpasset terreng og prosjektets plassering.
- Store vindusflater i sort standardfarge med vedlikeholdsfri aluminiumsbekledning.
- Romslig terrasse med glassrekkverk utenfor oppholdsrom i 2. etasje.
- Åpen stue-/kjøkkenløsning jf. plantegninger, med kjøkken fra HTH (kundepris veiledende 150 000 kr i leveransebeskrivelsen).
- 4 soverom fordelt på etasjene iht. tegninger. Det er mulig med 5 soverom.
- 2 bad + separat WC + eget vask/teknisk rom med sluk og fliser.
- Fliser fra Modena (Pro Matrix 30x60 / 60x60) på bad, gulv i vaskerom og mosaikk i dusjsone.
- Laminatgulv Tarkett Nomad Oak Light Longboard i tørre rom.
- Dobbelgarasje med portåpner, lys, dobbelstikk og rør for mulig elbillader.
- Velutformede utearealer med soldet jord på oppholdsarealer og asfaltert adkomst/parkering.
- Moderne ventilasjonssystem med balansert ventilasjon og varmegjenvinning.

Boligene går over tre plan og leveres med en god standard både innvendig og utvendig. Garasje integrert i bygningskroppen, store vindusflater, privat uteplass og god terreng tilpasninger, her får du en gjennomført og funksjonell helhet.

Arkitektur og planløsning
Boligene er tegnet med pulttak og moderne uttrykk, med mørk trekledning og store vindusflater mot sør.

Planløsningene er som følger:

I underetasjen er det et soverom, bad, praktisk bod og et romslig vaskerom/teknisk rom med egen utgang – perfekt for en aktiv hverdag.

I 1. etasje finner du entré, to soverom, gang/trapp og et ekstra wc. Utenfor er det sportsbod og inngang til garasjen.

I 2. etasje åpner boligen seg opp med en stor og lys stue/kjøkken-løsning på hele 47 m², med store vinduer og utgang til en solrik terrasse. Hovedsoverom og badet ligger praktisk plassert i samme etasje.

En gjennomtenkt bolig med gode løsninger, rikelig lys og funksjonalitet for både familier, par og førstegangskjøpere.

Uteoppholdsareal er beregnet som:
Del Vest: 87 m²
Del Midt: 59,2 m²
Del Øst: 79,8 m²

Innvendige kvaliteter
Boligen leveres med gjennomgående moderne standard, lyse overflater og praktiske løsninger:

Overflater
Laminat i alle tørre rom (Tarkett Nomad Oak Light Longboard).
Gipsvegger og himling malt i standard farger (K2/K3).
Listefri løsning rundt vinduer og mellom vegg/tak.

Dører og vinduer
Hvite, slette innerdører med kvalitetsvridere.
Sort alu-kledde vinduer og terrassedører.

Entré og gang
Flislagt inngangsparti (Modena Pro Matrix 30x60) med varmekabler.
Trapp fra Hagen AS med tette trinn og moderne uttrykk.

Kjøkken og stue
Kjøkken fra HTH (verdi ca. 150 000 kr).
Store vindusflater og skyvedør til terrasse.
Opplegg for ildsted – pipe ført gjennom tak.

Soverom
Laminat, malte gipsvegger og god standard.

Bad
Flislagt gulv og vegger (Modena Pro Matrix).
Varmekabler, vegghengt toalett og servantinnredning.
Dusjdører i underetasje og åpen dusjløsning i 2. etasje.

Vaskerom/teknisk
Fliser med sokkel og mosaikk rundt sluk.
Utslagsvask, VV-tank, opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning.

WC 1. etasje
Laminat, vegghengt toalett og servant med speil/lys.

Garasje
Støpt gulv med fall, gipsvegger og lysarmatur.
Port med portåpner og ventilasjon.

Teknisk
Moderne elektrisk anlegg iht. NEK 400
Varmekabler på bad, vaskerom og i entré
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Klargjort for elbillader
Avtrekk iht. teknisk prosjektering
Pipe levert – klart for ildsted

Utvendige kvaliteter
Boligene leveres med moderne og slitesterke materialer utvendig.
Fasaden består av dobbelfalset trekledning med mellomstrøk/beis, kombinert med sortlakkerte, aluminiumsbekledde vinduer.
Taket tekkes med PVC for lang levetid og lite vedlikehold.

Uteplassene får impregnert terrassegulv og stilrent glassrekkverk. Tomten leveres med soldet jord på oppholdsarealer og stedlige masser i skråninger, mens adkomst og parkering asfalteres. Overvann ledes til sluk/kummer.

Garasjen leveres med sort port og portåpner, lys, stikk, LED-lysstripe og rørføring for elbillader, samt utvendig vannutkaster. Utebod og inngangsparti får sorte dører fra Bygg1. Det monteres tre utelys pr. bolig for god belysning.

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE
Estimert ferdigstillelse 2. kvartal (Q2) i 2027 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, jfl 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 får 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).

FORBEHOLD FRA UTBYGGER
Selger tar forbehold om 2 av 3 enheter solgt før oppstart.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne salgsoppgaven på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE
Eneboliger. 3 stk. Seksjonert.

DEL VEST
Underetasje BRA-i 36,6 kvm
1. etasje BRA-i 39 kvm + BRA-e 39,1 kvm
2. etasje BRA-i 66,4 kvm + TBA 12, 3 kvm
Samlet BRA 181,1 kvm + TBA 12,3 kvm

DEL MIDT
Underetasje BRA-i 36,7 kvm
1. etasje BRA-i 39 kvm + BRA-e 39,1 kvm
2. etasje BRA-i 66,4 kvm + TBA 12, 3 kvm
Samlet BRA 181,2 kvm + TBA 12,3 kvm

DEL ØST
Underetasje BRA-i 36,6 kvm
1. etasje BRA-i 39 kvm + BRA-e 39,1 kvm
2. etasje BRA-i 66,4 kvm + TBA 12, 3 kvm
Samlet BRA 181,1 kvm + TBA 12,3 kvm

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR
Ca. 960 kvm eiet tomt. Felles sameietomt. Boligene seksjoneres. Seksjon 1, 2 og 3 har midlertidig enerett til bruk av et uteområde i inntil 30 år i tråd med eierseksjonsloven. Dette uteområdet er markert på kart som følger vedtekter. Vedtektene er vedlagt i salgsoppgaven.

Del Vest: ca 87 m² eksklusivt uteareal.
Del Midt: ca 59 m² eksklusivt uteareal.
Del Øst: ca 79 m² eksklusivt uteareal.

Fellesarealet inkluderer felles biloppstillingsplasser og innkjørsel.

Tomten opparbeides med asfaltert adkomst og parkering. 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 hageareal. Vedlagt situasjonsplan viser til snitt B, fasader og terrengsnitt.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL
Eiet tomt. Tomteareal 959.93 kvm. Skal seksjoneres, jfr. ovennevnte.

SOLFORHOLD
Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

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 fratrekk 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 blir 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 iht. vedlagt leveransebeskrivelse.
Klargjort for montering av peis i stue 2. etasje.

Vær oppmerksom på at eier etter loka forskrift om gebyr for feiing og tilsyn jf. § 5 første ledd og forskrift om brannforebygging § 6 første ledd er pliktig til å melde om installasjon av nytt ildsted til kommunen.

ENERGIMERKING
Selger har simulert at boligene vil få energimerke B.

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

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, men 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
Moderne elektrisk anlegg iht. NEK 400.

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
Tiltaket er planlagt med to parkeringsplasser i garasje. Krav om to parkeringsplasser per boenhet for frittliggende småhus i fortettingssone 4 anses som oppfylt.

BODER
Utebod ved inngangspartiet. Innvendig er det en bod i underetasjen.

Økonomi

PRIS FRA
Kr. 7 990 000

OMKOSTNINGER FRA
Kr. 20 925,-

TOTALPRIS FRA
Kr. 8 010 920,-

OMKOSTNINGER
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi (kr. 783 000,-): kr. 19 570,-
Panteattest kjøper kr 260
Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 20 925,-

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.

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

PRISINFORMASJON
Fastpris:
Kr. 7 990 000,-

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.

SEKSJON MIDT
Kjøpesum: kr 7 990 000,-

FORSKUDD / DELINNBETALING - Bolig vest
Delbetaling 1 – Tomt ved kontrakt / Del 1 grunnarbeid (24%) kr 1 917 600,-
Beløpet skal innbetales av kjøper til meglers klientkonto ved igangsetting, forutsatt at kontrakt er signert og at selger har stilt §12-garanti.

Megler vil overføre hjemmel til eiendommen til kjøper, og tomteverdi utbetales til selger så snart kjøper har fått hjemmel til tomten. Resterende del av beløpet utbetales når selger dokumenterer at tilsvarende verdi er tilført tomten. Deler av grunnarbeidet inngår i denne første delbetalingen.

Selger er forpliktet til å slette eventuelt byggelånspant før hjemmelsoverføring.

Kjøper forplikter seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med ervervet av eiendommen.

Delbetaling 2 – Ferdig betong (11%) kr 878 900,-
Beløpet skal tilsvare tilførte verdier til tomten, og vil bli utbetalt til selger.

Delbetaling 3 – Tett hus (19%) kr 1 518 000,-
Beløpet skal tilsvare tilførte verdier til tomten, og vil bli utbetalt til selger.

Delbetaling 4 – Ferdig utvendig (17%) kr 1 358 300,-
Beløpet skal tilsvare tilførte verdier til tomten, og vil bli utbetalt til selger.

Delbetaling 5 – Klar til overflatebehandling (19%) kr 1 518 000,-
Beløpet skal tilsvare tilførte verdier til tomten, og vil bli utbetalt til selger.

Delbetaling 6 – Overtakelse (10%) kr 799 000,-
Innbetaling av sluttoppgjør (minimum 10 % av kjøpesummen + eventuelle kundeendringer) betales ved overtakelse.
Megler sender kjøper endelig oppgjørsoppstilling sammen med invitasjon til overtakelse.

Totalt (100%): kr 7 990 000,-

MERKNADER
Selger skal på bakgrunn av 3. manns bekreftelse (uavhengig takstmann), gi megler beskjed om å utstede fakturaer til kjøper for delinnbetalingene når tilførte verdier er i samsvar med beløpet, og kjøper har da 7 dagers forfall. Megler vil gi beskjed til kjøper når det er klart for neste delinnbetaling.

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

Delinnbetalingene er selgers penger når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl § 12 og kjøper har fått heftelsesfri hjemmel til eiendommen.

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Etter overskjøting vil deloppgjør som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

Dersom § 47 garanti kommer til anvendelse, så aksepterer kjøper at garantisten får fullmakt til å utbetale garantibeløpet til megler klientkonto slik at megler får innfridd sitt evt. inneståelsesanvar overfor kjøpers bank.

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 2027 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2028.

FELLESKOSTNADER
Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles ihht. sameiebrøkene.

FORSIKRINGSSELSKAP
Fremtind Forsikring

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

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.

Om sameiet
ORGANISASJONSFORM
Sameiet består av 3 eierseksjoner på gnr 38, bnr 386 i Ålesund kommune. Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Kjøperne av seksjonene forplikter seg til å holde sameiemøte innen 3 måneder etter at siste bolig er solgt og innflyttet, for endelig fastsetting av vedtekter for sameiet.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Seksjon 1, 2 og 3 har midlertidig enerett til bruk av et uteområde i inntil 30 år i tråd med eierseksjonsloven. Dette uteområdet er markert på kart som følger vedtekter.

Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig vedlike. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles ihht. sameiebrøkene.

For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.
Utkast til sameievedtekter med kart over inndeling av uteområde følger vedlagt i salgsoppgaven.

DYREHOLD
I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Utleie
ADGANG TIL UTLEIE
Eierseksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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
Notar Moa
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, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner.

Kjøkken leveres fra HTH. Kundepris veil. kr. 150 000,- 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 dekningssalg 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 tinglysing 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
Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende (959.93 kvm)

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen i et regulert område. Følgende planer er gjeldende for området;

Gåseid - Lerstad (vedtaksdato 06.02.2014)
Reguleringsplan for Lerstadbakken (vedtaksdato 26.05.2015)

I henhold til sist nevne plan så er eiendommen regulert til;

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (959.91 kvm)

Delegert vedtak:
Ålesund kommune har gitt godkjenning for oppføring av tre kjedete eneboliger på eiendommen (gbnr. 38/386). Tiltaket er vurdert å være innenfor gjeldende reguleringsplan (BFS3), som tillater frittliggende eneboliger, tomannsboliger og kjedete boliger. Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse (BFS3). Eiendommen ligger innenfor fortettingssone 4.

Byggeprosjektet er godkjent med:
Gesimshøyde på 7,7 meter
Ferdig gulv på kote +64
Totalt bebygd areal (BYA) 266,8 m²

Privat uteoppholdsareal for hver boenhet samt parkeringsløsning med 2 plasser per enhet.
Eiendommen skal tilknyttes offentlig veg og VA-anlegg via privat stikk.
Det er lagt ved vedtak om avkjørselstillatelse fra Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel. Adkomst anses som sikret etter plan- og bygningsloven § 27-4.
Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel. Det er lagt ved dokumentasjon på private rettigheter for tilknytning til VA-anlegg.

Kommunen vurderer at prosjektet er godt tilpasset terreng og omgivelser, og at det ikke foreligger forhold som er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser. Innkomne nabomerknader er behandlet, men har ikke medført endringer i godkjenningen.
Tiltaket er dermed godkjent som omsøkt, vedtaket er datert 09.02.2026.

BEBYGGELSESPLAN
Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID
I følge Ålesund kommune så er det per 11.02.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG
Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 11.02.2026.

DOK-ANALYSE
I henhold til DOK-analyserapport datert 11.02.2026 så er det registrert 13 berørte datasett:

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Fjernvarme
- Temadata - Forurensning - Støy
- Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

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.

For mer informasjon om datasettene se vedlagte DOK-analyserapport.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN
Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan, delegert vedtak samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer 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 frem til kommunalt tilkoblingspunkt 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.

GRUNNBOKSDATO
31.03.2026

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

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

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

Dvs: Med matrikkelenheten så medfølger det en andel i realsameie gnr 38, bnr 18 som ligger litt øst for salgsobjektet (dette er er fellesareal regulert til lekeplass og friområde).

HEFTELSER
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. For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:
2016/957838-1/200 19.10.2016 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 164
Bestemmelse om stikkledninger for spillvann og overvann
Bestemmelse om vedlikehold

Dvs: Jfr. Erklæring datert 06.10.2016 tinglyst 19.10.2016; Nærværende erklæring skal tinglyses på gnr 38, bnr 386 i Ålesund kommune. Undertegnede eier av gnr 38, bnr 386 i Ålesund kommune, gir ved denne erklæring til enhver tid eier av gnr 38, bnr 164 rett til å legge og ha liggende stikkledninger for spillvann og overvann over sin eiendom for framtidig uhindret bruk, samt rett til å foreta nødvendige reparasjoner og vedlikehold av ledningsnettet.

GRUNNDATA
2016/495253-1/200 03.06.2016 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 90

2020/766937-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 38 BNR: 386

2024/890415-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 38 BNR: 386

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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, illustrasjonsmateriell og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER
Arealene er hentet fra byggetegninger datert 25.11.2025. Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

DEL VEST
Underetasje BRA-i 36,6 kvm
1. etasje BRA-i 39 kvm + BRA-e 39,1 kvm
2. etasje BRA-i 66,4 kvm + TBA 12, 3 kvm
Samlet BRA 181,1 kvm + TBA 12,3 kvm

DEL MIDT
Underetasje BRA-i 36,7 kvm
1. etasje BRA-i 39 kvm + BRA-e 39,1 kvm
2. etasje BRA-i 66,4 kvm + TBA 12, 3 kvm
Samlet BRA 181,2 kvm + TBA 12,3 kvm

DEL ØST
Underetasje BRA-i 36,6 kvm
1. etasje BRA-i 39 kvm + BRA-e 39,1 kvm

2. etasje BRA-i 66,4 kvm + TBA 12, 3 kvm
Samlet BRA 181,1 kvm + TBA 12,3 kvm

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA-i). Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/ boenhetene, men som tilhører denne/disse (BRA-e). 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 ferdigstillelse av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider 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 dekningssalg 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 ferdigstillelsen 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 ferdigstillelse. 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 2-1021/26

SALGSOPPGAVEDATO
Sist oppdatert: 20.10.2026

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 dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

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

Vedlegg

- Leveransebeskrivelse utomhus
- Romskjema innomhus
- Aktørliste
- Arealplanasje (EKAB)
- Situasjonsplan (EKAB)
- Hus- og plantegninger (EKAB)
- Vedtak om godkjenning
- Seksjoneringstegninger
- Seksjoneringskart
- Utkast til sameievedtekter
- Kartutsnitt
- Ledningskart
- Vegadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Dok-analyserapport



Dalsida - 3 Eneboliger i kjede presenteres ved Terje Hoel, Notar. Illustrasjon av bygninger plassert i terrenget.



Dalsida - 3 Eneboliger i kjede presenteres ved Terje Hoel, Notar. Illustrasjon innvendig.



Dalsida - 3 Eneboliger i kjede presenteres ved Terje Hoel, Notar. Illustrasjon av bygninger plassert i terrenget.



Dalsida - 3 Eneboliger i kjede presenteres ved Terje Hoel, Notar. Illustrasjon av bygninger plassert i terrenget.

Leveransebeskrivelse utomhus:

Kunde: _____

ROM	Vegg	Tak	Underlag	Gjerde	Listverk	Vindu	Dører	Elektro	
Fasade	19x148 Dobbelfalset kledning 60grader med mellomstrøk eller beiset et strøk.	Pvc tekking			19x98 grunnet med mellomstrøk eller beiset et strøk.	Svart standardfarge. Alukledning på karmer.	Svart utførelse «Sjoa» fra Bygg1 hovedinngangsdør	3 stk utelys fordelt på seksjonens uteareal Ledskinne over garasjeport.	
Balkong utenfor Stue	19x148 Dobbelfalset kledning 60grader med mellomstrøk eller beiset et strøk.	19x98 grunnet med mellomstrøk eller beiset et strøk.	28x120 impregnerte terrassebord.	Glassrekkverk.	19x98 grunnet med mellomstrøk eller beiset et strøk.				
Terreng tomt.			Soldet jord på utearealer for opphold. Ellers stedlige masser i skråninger og annet areal.						
Parkering/tilkomstvei.			Asfaltert						Overvannshåndtering i form av sluk/kumme.

Dato: _____ Kunde: _____ Picea Bolig As: _____

ROM	Vegg	Tak	Underlag	Gjerde	Listverk	Vindu	Dører	Elektro	
Utebod ved inngang	Synlige stendere	Pvc tekking	Støpt gulv				Svart utførelse «Moss» fra Bygg1		Ventil i vegg.
Garasje							Svart utførelse «Moss» fra Bygg1. Garasjeport med åpner.	Rør for mulighet til elbil lader. Lys i tak, og et dobbeltstikk. Leddstripe i toppen av hver garasjeport. Som lyser ned.	1 stk Vannutkaster på vegg garasje

Dato: _____ Kunde: _____ Picea Bolig As: _____

ROMSKJEMA INNVENDIG: _____

Kunde: _____

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Entre, gang og trapperom	Støpt gulv med varmekabel og flis ca 4 kvm ved inngang/ entre. Flis Modena Pro Matrix 30x60. Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K3.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24. Nedstøpt varmekable i gulv inngang under flis.		Hvite, slette kompaktdører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Ytterdør iht tegninger i standard farge. Vindu med svart standard farge utv og innv. Alukledning vedlikeholdsfri.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Ytterdør med lisverk og foringer i hvit overflatebahandlet. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør.	Trapp Fauna fra Hagen As med hvite vanger og rekkverk, Tette trinn i furu med valgfri farge i trinn og opptrinn.

Dato: _____ Kunde: _____ Picea Bolig As: _____

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Kjøkken	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K3.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K3.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24.	Opplegg til vask med armatur og oppvaskemaskin.	Hvite, slette kompaktdører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med svart standard farge utv og innv. Alukledning vedlikeholdsfri.	Listefri overgang mellom vegg og tak. Og listefritt rundt vindu. 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 150 000kr.
Stue	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund..	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K3.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K3.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24.		Vindu med svart standard farge utv og innv. Skyvedør til terrasse. Alukledning vedlikeholdsfri.	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	Pipe gjennom yttertak, klar for montering av ildsted.
Soverom	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24.		Hvite, slette kompaktdører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom Vindu med svart standard farge utv og innv.	Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandlet hvit. Dører og langs gulv leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør	
Bad	Nedsenket gulv med påtøpt med varmekabel og flis. Flis Modena Pro Matrix 60x60, med mosaikk I dusjsone.	Ferdig flislagt. Flis Modena Pro Matrix 60x60.	Standard gipsplater overflatebehandlet og malt. Standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering. 3 stk leddspotter i tak. Punkt for lys til speil over servant. Varmekabel i gulv.	Vegghengt toalett, 80cmServant-innredning hvit med speil med lys. Dusjnisje uten dør.	Hvite, slette kompaktdører med tettelist. 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	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Bod u.etg	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering.			Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandlet hvit. Dører leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.		

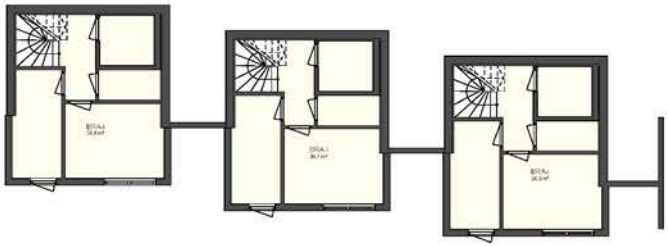
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Vask/Tekn U.etg	Støpt gulv med sluk og varmekabel. Flislagt med Modena Pro Matrix 60x60 lys med sokkelkant og mosaikk rundt sluk.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24. Opplegg til vaskemaskin	Sluk i gulv. vv-tank. Utslagsvask med vegghengt armatur. Opplegg til vaskemaskin.	Hvite, slette kompaktdører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom. Terrassedør i svart standarsfarge med alukledning utv med 50% vindusfelt.	Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandlet hvit. Dører leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør. Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning. Avtrekk	Vannutkaster i yttervegg.
Toalett i 1.etg.	Laminat Tarkett Nomad Oak Light Longboard.Hos Byggern Ålesund.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Standard gipsplater Overflatebehandlet og malt i standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 og tilsendt romskjema fra EL 24.	Vegghengt toalett, 60cmServant-innredning slim hvit med speil med lys	Hvite, slette kompaktdører med tettelist. Dørvrider fra Habo. A2012, børstet krom.	Lister mellom tak/vegg. Dobbeltskygge 21x34 overflatebehandlet hvit. Dører leveres med lister 12x58 oveflatebehandlet hvit.	Iht gjeldende prosjektering fra leverandør. Avtrekk.	

Dato: _____ Kunde: _____ Picea Bolig As: _____

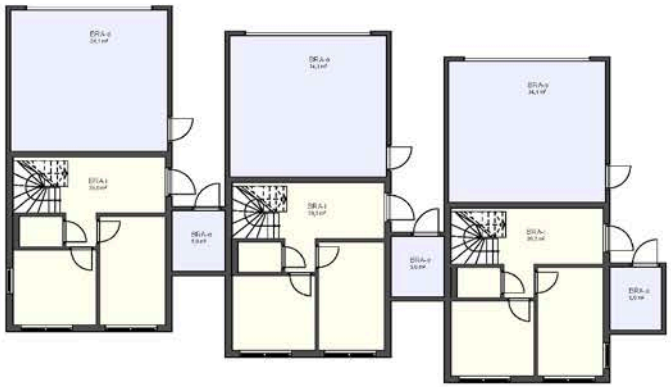
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	DØR/VINDU	LISTVERK	VENTILASJON	ANNET
Garasje innv	Støpt betong med fall mot åpning	Standard gipsplater Ubehandlet	Standard gipsplater Ubehandlet	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering. Punkt for garasjeportåpner og et lysarmatur i tak.		Glatt svart standardfarge ytterdør på side. Slett svart standardfarge på garasjeport. Garasjeport med åpner.		To ventiler i yttervegg eller i nederste felt i port.	
Bad U.etg	Støpt gulv med flis og varmekabel. Flis Modena Pro Matrix 60x60, med mosaikk I dusjsone.	Ferdig flislagt. Flis Modena Pro Matrix 60x60.	Standard gipsplater overflatebehandlet og malt. Standard K2.	Antall stikk iht krav i NEK 400 Som er gjeldende fra kontrakt signering. 2 stk leddspotter. Punkt for lys til speil over servant. Varmekabel i gulv.	Vegghengt toalett, 80cmServant-innredning hvit med speil med lys. Rette dusjdører 90x90.	Hvite, slette kompaktdører med tettelist. 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	

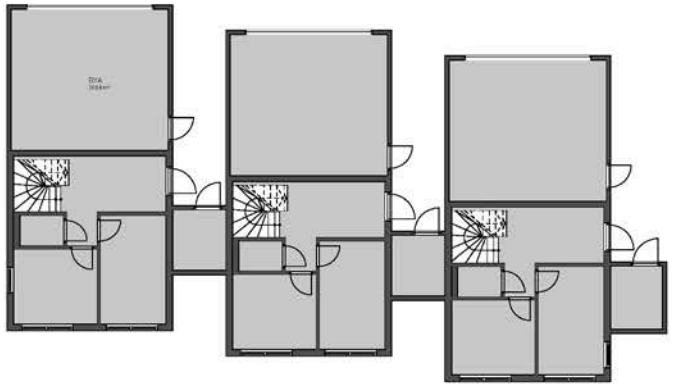
Dato: _____ Kunde: _____ Picea Bolig As: _____

Logo	Fag	Firma	Navn	Tittel	Tlf	Epost	Adresse	Web	Håndteringsgebyr/påslag for håndtering av endringer og tillegg til Picea Bolig As
	Elektriker	**EL 24 Ensiko 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@fagror.no	Spjekavikvegen 55, 6010 Ålesund	www.fagror.no	**15 %**
	Byggevarer	**Byggern As**	Kim Sommervold	Proffselger/kundekontakt	97425940	kim.sommervold@smith.no	Holssletta 4, 6018 Ålesund	www.byggern.no	**15 %**
	Trapp	**Hagen As**	Christin Skjong	Salgskonsulent	40512719	Christin.skjong@hagen.eu	Smibakken 3, 6018 Ålesund	www.hagen.eu	**15 %**
	Pipe/ildsted	**Johan R Sunde As**	Jon Inge Årdal	Selger/prosjektansvarlig	95933680	jon.inge@jrsunde.no	Solavågseidet 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 %**









Bygningsareal i m²

Bolig			
Ny	266,8		
Overbygd åpent areal	0,0		
SUM	**266,8**		
Tomtareal	960,5	%-BYA	27,8 %

Bruksareal BRA i m² pr. boenhet

Del vest

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM	TBA
U. Etasje	36,6	0,0	0,0	**36,6**	0,0
1. Etasje	39	39,1	0,0	**78,1**	0,0
2. Etasje	66,4	0,0	0,0	**66,4**	12,3
				181,1	12,3

Del midt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM	TBA
U. Etasje	36,7	0,0	0,0	**36,7**	0,0
1. Etasje	39	39,1	0,0	**78,1**	0,0
2. Etasje	66,4	0,0	0,0	**66,4**	12,3
				181,2	12,3

Del øst

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM	TBA
U. Etasje	36,6	0,0	0,0	**36,6**	0,0
1. Etasje	39	39,1	0,0	**78,1**	0,0
2. Etasje	66,4	0,0	0,0	**66,4**	12,3
				181,1	12,3

Prosjekt:
Dalsida

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Picea Bolig

Gnr./Bnr./Festenr.:
38/386

EKAB

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

Dato:
2025-11-25

Tegning:
Arealplanasje

Målestokk:
1:200

Tegningsnr.: Rev.:

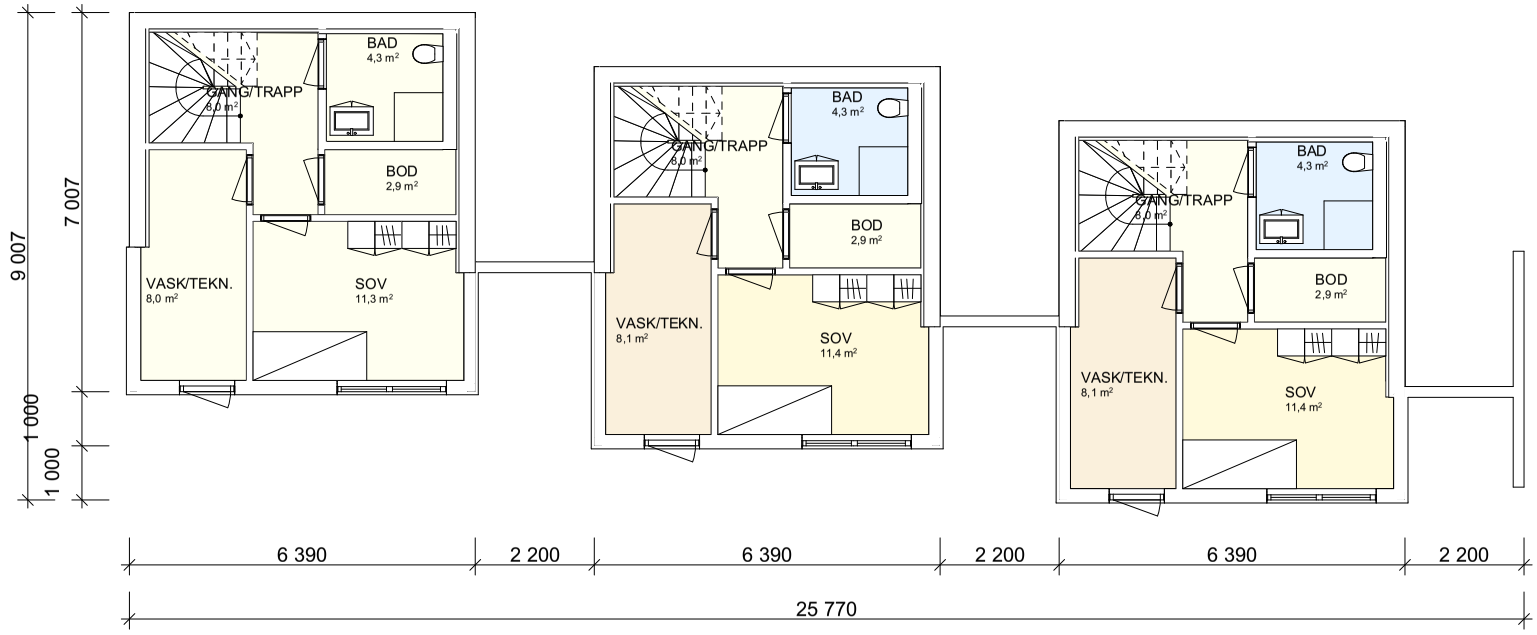


Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Situasjonsplan	Målestokk:
	Tegningsnr.: **A10-1** / Rev.:

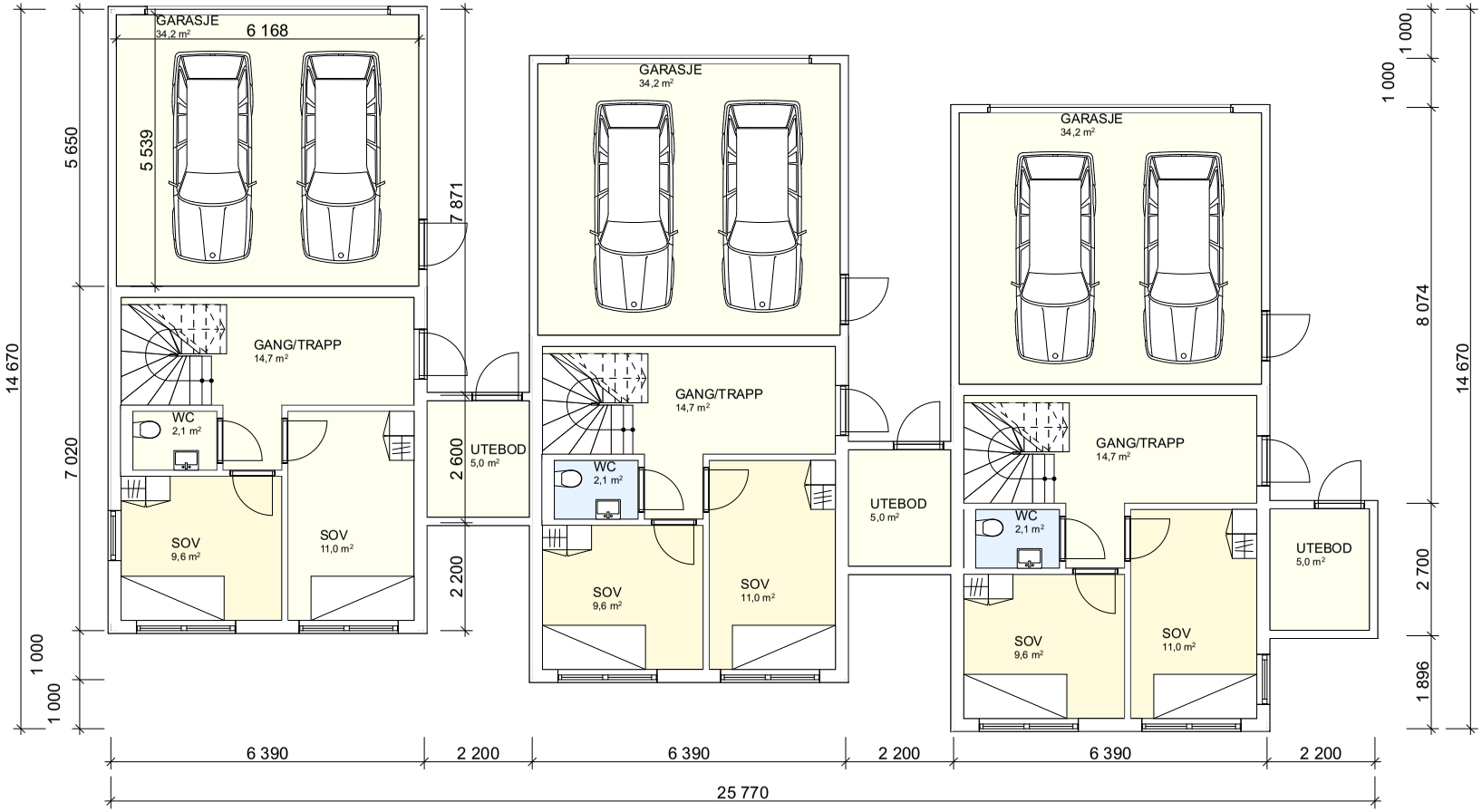


Privat uteoppholdsareal:
Del Vest 42,2+32,5+12,3 = 87 m²
Del Midt 30,5+16,4+12,3 =59,2 m²
Del Øst 36,6+30,9+12,3=79,8 m²

Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Uteoppholdsareal	Målestokk:
	Tegningsnr.: **A10-2** / Rev.:

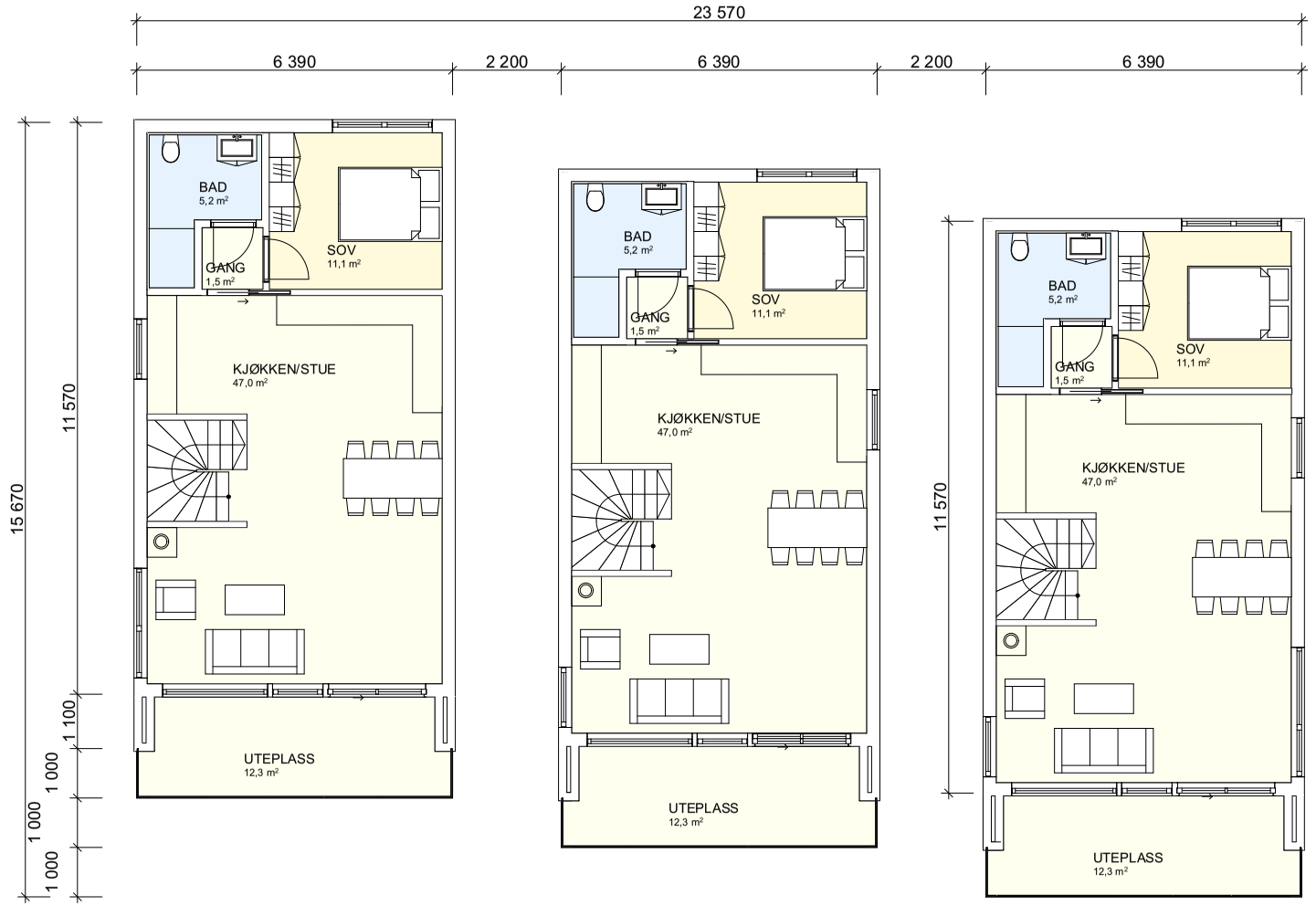


Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-1** / Rev.:

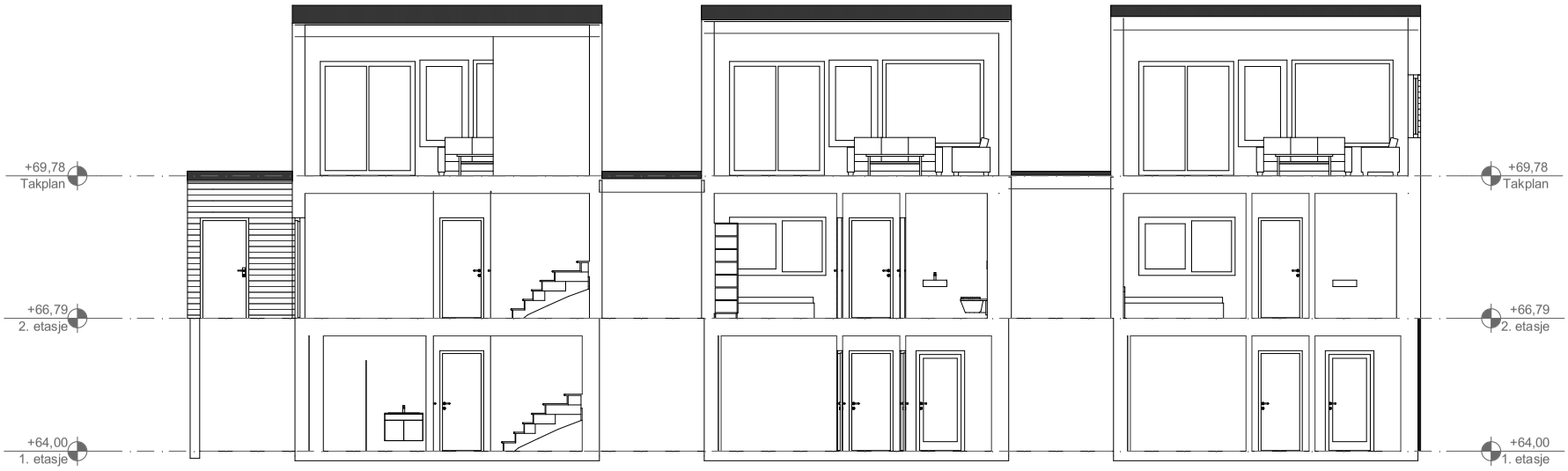


Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Plan 2. etasje	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-2** / Rev.:

GANG/TRAPP
66,4 m²

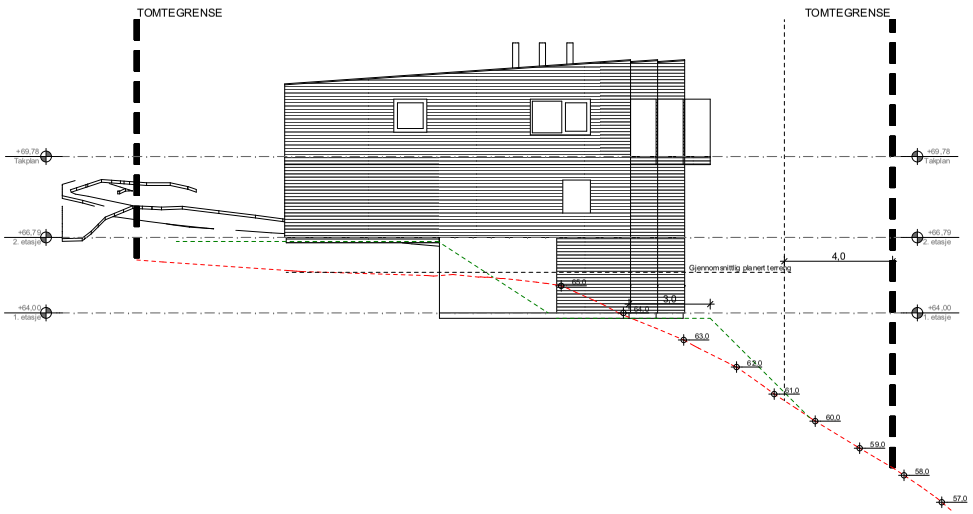


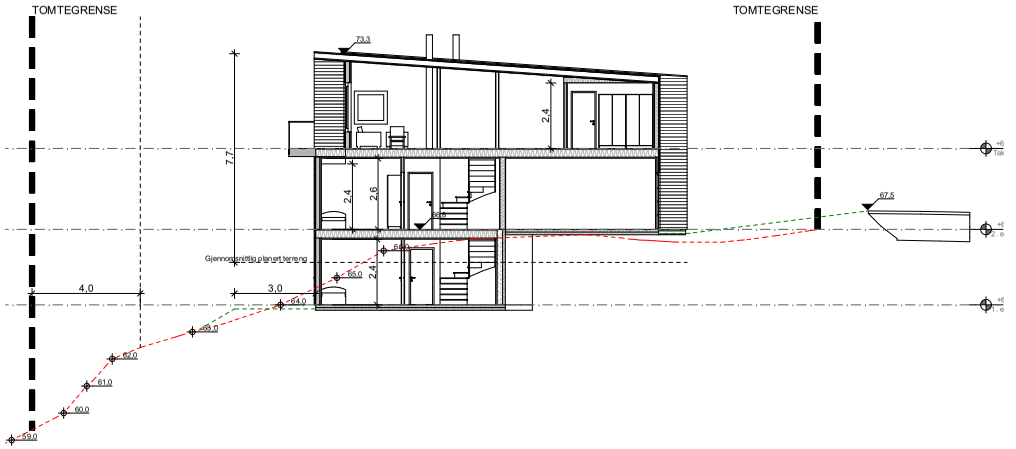
Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Hovedplan	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-3** / Rev.:

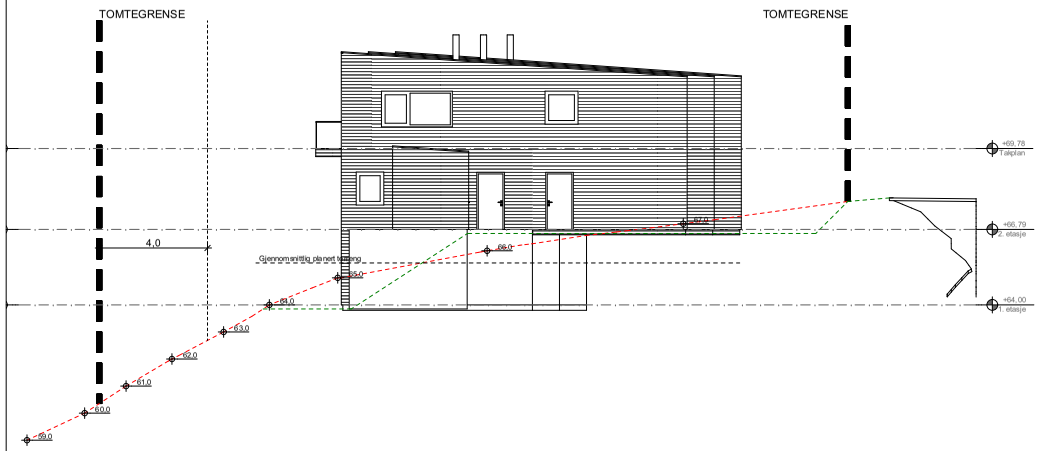


1:100 Snitt B

Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Snitt B	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A30-1** / Rev.:





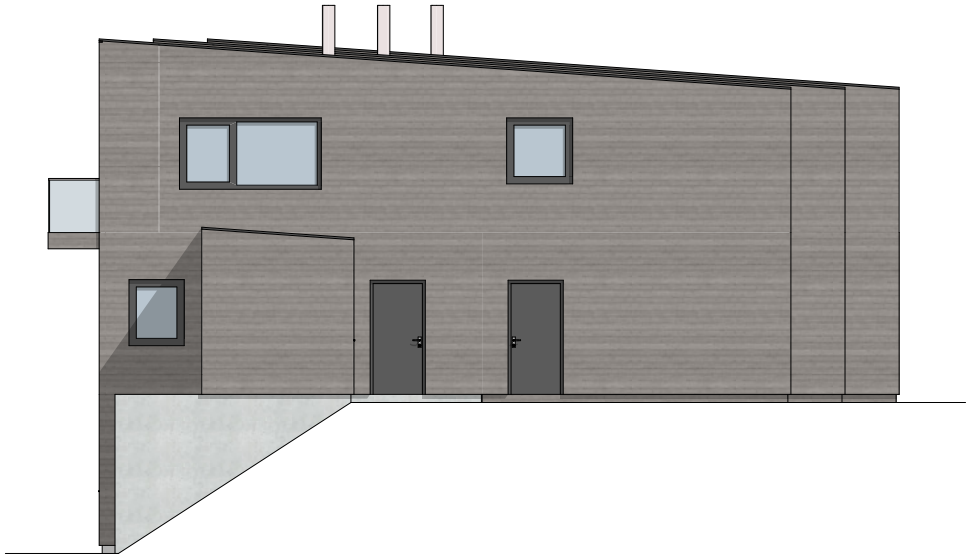


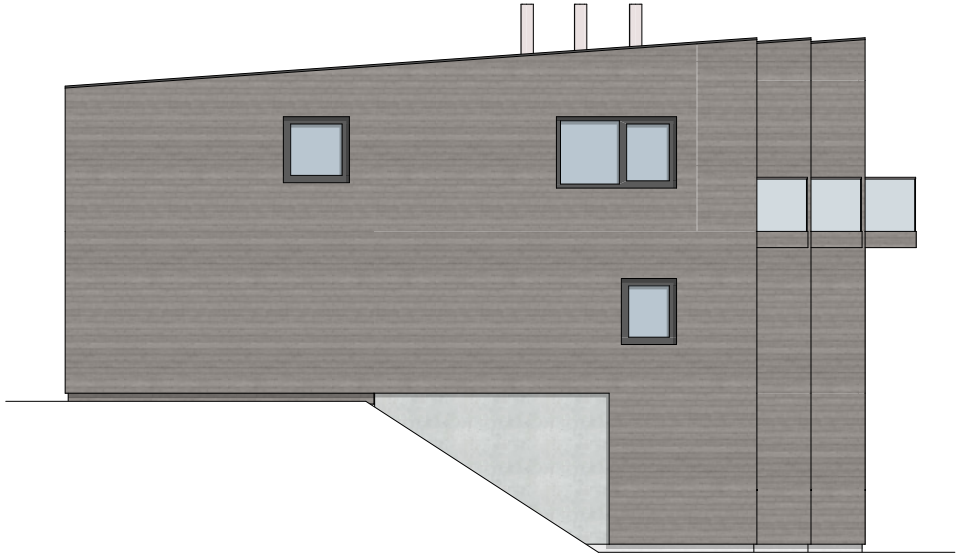
Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Terrengsnitt	Målestokk: Tegningsnr.: **A30-2** / Rev.:





Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Fasader	Målestokk: Tegningsnr.: **A40-1** / Rev.:





Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2025-09-19**
Tegning: Fasader	Målestokk: Tegningsnr.: **A40-2** / Rev.:

Ålesund kommune

Ekab As
Elin Kumlin
Fjellgata 62
6007 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/11774, 26/13058	L42 38/386	09.02.2026

Gbnr. 38/386 - Vedtak - Dalsida - BFS3 - Tre eneboliger i kjede

Behandling:

Delegert sak nummer: 220/26	Dato: 09.02.2026

Tiltak:	Tre eneboliger i rekke
Byggested:	Gbnr. 38/386
Areal:	BRA: 543,5 m^2 BYA: 266,8 m^2 %-BYA: 27,8
Tiltakshaver:	Picea Bolig As
Ansvarlig søker:	Ekab As
Søknad komplett:	18.12.2025

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad i ett trinn om tre kjedete boliger. Tiltaket er godkjent med høydeplassering ferdig golv på kote + 64, og avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

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

Merknader fra naboer, eier av gbnr. 38/397, 38/331 og Sameiet Dalsida 21 blir ikke tatt til følge.

Saksopplysninger
Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 25.08.2025. Søknaden var komplett 18.12.2025.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:
1. Mindre reguleringsendring for Lerstadbakken med bestemmelser, gjeldende 26.05.2015. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse (BFS3). Eiendommen ligger innenfor fortettingssone 4.

Eiendommen skal tilknyttes offentlig veg og VA-anlegg via privat stikk.

Det er lagt ved vedtak om avkjørselstillatelse fra Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel. Adkomst anses som sikret etter plan- og bygningsloven § 27-4.

Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel. Det er lagt ved dokumentasjon på private rettigheter for tilknytning til VA-anlegg.

Tiltaket har blitt nabovarslet i to omganger. Vi har mottatt 4 merknader på revidert tiltak.

Saken gjelder:
Det er søkt om oppføring av tre kjedete eneboliger. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a. Totalt %-BYA er 266,8 m^2.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Det er ikke søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. Vi vurderer at tiltaket er innenfor vedtatte planer.

Utdrag fra gjeldende reguleringsbestemmelser
§ 3.2 bokstav B. fastsetter at det innenfor BFS3 kan oppføres 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.

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 7,7 m.

§ 3.1 bokstav C. stiller krav om at 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.

Vurdering av tiltaket i forhold til gjeldende reguleringsbestemmelser
Bygningstype:
Det finnes ikke definisjoner på bygningstyper i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17). Veilederen "Grad av utnytting" (2014) gir forslag på definisjoner på boligtyper. Kjedehus er i veilederen definert som *«Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.»*

Tiltaket er omsøkt som kjedete eneboliger. Bygningsmassen er delt inn i tre hovedvolumer med hver sin boenhet, koblet sammen gjennom et lavere mellombygg med garasje. Dersom man legger veilederens definisjon til grunn, kan tiltaket anses som et kjedehus/kjedete boliger.

Ut fra ordlyden i § 3.2 vurderer vi at intensjonen har vært at det i utgangspunktet skal oppføres frittstående eneboliger og tomannsboliger i boligfeltet. Samtidig åpner bestemmelsen for at det *eventuelt* kan oppføres kjedete boliger. Planen utelukker derfor ikke at det kan oppføres eneboliger i kjede med mer enn to boenheter.

Selv om det omsøkte tiltaket utfordrer intensjonen med planen, vurderer vi at vi ikke har hjemmel til å kreve en dispensasjon fra boligtype i dette konkrete tilfellet.

Byggehøyder:
Det omsøkte tiltaket har pulttak som heller i motsatt retning av terrenget, og maks. gesimshøyde på 7,7 m gjør seg gjeldende. Tiltaket har en gesimshøyde på 7,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Terrengtilpasning:
§ 3.2 bokstav B. er det presisert at tomannsboliger og kjedete boliger må *spesielt tilpasses det skrånende terrenget*. Etter vår vurdering er intensjonen med bestemmelsen å sikre at tiltak utformes på en måte som begrenser uheldige og dominerende terrenginngrep, og at større bygningsvolumer ikke medfører vesentlige ulemper for omgivelsene når det gjelder utsikt, solforhold og fjernvirkning.

Tiltaket er prosjektert med en delvis nedgravd 1. etasje/underetasje. Søker opplyser at maksimal terrengendring er ca. 1,3 m sammenlignet med eksisterende terreng. Vedlagte terrengsnitt viser terrenginngrep i form av planering og oppfylling, som samlet sett vurderes som begrensede.

Tiltaket vil medføre redusert utsikt for omkringliggende bebyggelse, hovedsakelig for boliger nord for tomten. Videre kan tiltaket medføre noe skyggevirkning for tilgrensende eiendommer mot øst og vest. Tiltaket holder seg imidlertid innenfor gjeldende rammer for tillatt byggehøyde, utnyttelsesgrad og avstand til nabogrense. På bakgrunn av dette vurderes eventuelle skyggevirkninger og tap av utsikt å ligge innenfor det som kan anses som akseptabelt.

Vi viser videre til vurderinger under visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

Uteopphold:
Tiltaket har begrenset privat uteoppholdsareal knyttet til de enkelte boenhetene. Reguleringsplanen fastsetter at uteoppholdsareal skal være enten på terrasse/balkong eller på terreng. Det er ikke stilt minstekrav til uteopphold i reguleringsplanen.

Søker har lagt ved arealberegning på uteoppholdsareal. Hoveddelen av uteoppholdsarealet som er tatt med i beregning er sydvendt. Det er medregnet noe areal på terreng med helning på maks 1:3. Smale striper med areal mellom boenheter på gatenivå er ikke medregnet.

Tomtens bratte terreng gjør det utfordrende å etablere mer uteoppholdsareal uten å gjøre større terrenginngrep i form av planering. Vi legger til grunn at det er gjort en vurdering av uteoppholdsarealene etter kvalitetskravene i TEK17 § 8-3.

Visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene
Plan- og bygningsloven § 29-2 fastsetter at ethvert tiltak etter kap. 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, noe som innebærer at kommunen har hjemmel til å avslå en søknad i en byggesak selv om søknaden er i tråd med reguleringsplanens byggegrenser og høydebegrensninger.

Vår vurdering av tiltaket:
Store deler av bebyggelsen i Dalsida er av nyere dato og består hovedsakelig av kjedete eneboliger og tomannsboliger, i tillegg til en lavblokk og enkelte frittliggende eneboliger. Takformene varierer, men mange av boligene har flate tak eller pulttak. Det er noe variasjon i fasadematerialer, men en stor del av bebyggelsen er kledd i mørk trekledning i sort og brune nyanser.

Det omsøkte tiltaket er planlagt med enkle volum og pulttak, og skal oppføres med liggende mørk trekledning. Volum, takform og materialbruk samsvarer med omkringliggende bebyggelse.

Tiltaket ble opprinnelig prosjektert i to etasjer og med en større støttemur mot syd. Tiltaket har blitt revidert, støttemuren er fjernet og det har blitt bygget inn en etasje i terreng. Vi vurderer at tiltaket etter revidering er bedre tilpasset terreng.

Tiltaket ligger på toppen av skrånende terreng og har derfor en relativt synlig plassering.
En ensartet fasade og plassering av balkong i øverste etasje gjør at fasaden oppleves noe dominerende. Bygningen ligger samtidig i god avstand til bebyggelsen mot syd, hvor eventuell negativ visuell påvirkning vil være størst.

Ved vurdering av tiltakets fjernvirkning, må denne ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse i Dalsida. Ettersom tiltaket ikke skiller seg vesentlig fra omkringliggende bebyggelse når det gjelder høyde, volum og materialbruk, vurderes den negative fjernvirkningen som begrenset.

Bygningen har større vindusfelter mot sør, som vil gi utsikt og gode dagslysforhold i oppholdsrom i øverste etasje. Tiltaket kunne med fordel hatt bedre tilgang til uteoppholdsarealer på terreng, ettersom det kun er tilgang fra vaskerom i underetasje eller fra siden av bygningen på terreng.

Etter en samlet vurderingen mener vi 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 planlagt med pulttak og gesimshøyde på 7,7 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høydeplassering er på kote + 64 på overkant ferdig gulv i 1./underetasje. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.

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

Uteopphold og lekeareal
De enkelte boenhetene har privat uteoppholdsareal i form av planert grøntareal og balkong.

Privat uteopphold inkl. balkong:
Del vest: 70,6 m^2
Del midt: 73,3 m^2
Del øst: 103,5 m^2

Det er regulert inn to felles lekeplasser i gangavstand fra eiendommen.

Vann, avløp og overvann:
Det er lagt ved forhåndsuttalelse fra Ålesund kommune v/vann og avløp. Avløpsvann skal videreføres til godkjent kommunalt avløpsrenseanlegg RA4 Åse. Vann tilknyttes offentlig nett.

Det ligger private VA-ledninger fram til tomta. Det er lagt ved avtale på tillatelse til tilkobling.

Overvann
Prosjektering av overvannshåndtering er ansvarsbelagt. Vi legger til grunn at overvann håndteres i tråd med tilbakemelding fra Vann og avløp, og gjeldende regelverk pbl. § 28-10 og § TEK17 15-8.

Merknader fra naboer og andre:
Tiltaket er revidert etter første innsendelse og nabovarslet på nytt. Alle nabomerknader ligger tilgjengelig på saken i postlisten. Følgende merknader er knyttet til siste revidering.

Merknad fra Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel
«Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel bemerker at parkeringsplasser må plasseres minimum 1 meter fra formålsgrensen for regulert veiareal. Parkeringsplasser må videre plasseres slik at de ikke er til hinder for drift og vedlikehold av veien, herunder blant annet snøbrøyting mv. Krav til utforming av avkjørsel, samt krav til frisikt ved avkjørsel, må oppfylles og ivaretas.»

Merknad fra nabo på gbnr.38/397:
«Det vises til endringer i fasaden. En er fremdeles uenig i at det omsøkte tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen. Det er fastsatt til småhus, en rekke på tre eneboliger vil ikke falle under denne reguleringsplanen. Tiltaket bør derfor bestå av to enheter. Videre er det ikke tilstrekkelig luft i mellom de ulike enhetene. Husrekken fra 22/24/26 er utformet uten luft av hensyn til støy, tilsvarende hensyn vil ikke gjøre seg gjeldende for det som nå søkes om. Det bør derfor være mer luft mellom enhetene slik det er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. To enheter må også sees opp mot den totale belastningen på veien og innkjøring av hensyn til øvrige beboere i området. Det er mange barn i området og ved en økning fra 2 til 3 enheter vil også trafikkbilde endres.»

Søkers svar på merknad:
«Det er ansvarlig søkers oppfatning at omsøkt tiltak faller inn under eiendommens reguleringsformål; Frittstående eneboliger/tomannsboliger, evt. kjedete boliger, med carport/garasje.

Når det gjelder den totala belastningen på veien så presiseres det at omsøkt tiltak er i samsvar med gjeldende reguleringsformål og at antall boenheter dermed ikke avviker fra det som er gjeldende i godkjent reguleringsplan.»

Merknad fra nabo på gbnr. 38/331:
"Vi har merknader/kommentarer til revidert byggesøknad da vi mener denne fortsatt bryter med krav i reguleringsplanens bestemmelser, samt vil påvirke naboer negativt.

Boenhetene er i revidert byggesøknad adskilt med sportsbod, men det visuelle uttrykket til boligene er uforandret og dette fremstår for oss fortsatt som et rekkehus på 3 boenheter. Vi mener at omsøkte tiltak fortsatt er i strid med reguleringsbestemmelsene for denne tomten (BFS3), og at dette ikke frittliggende småhusbebyggelse. 3 boenheter plassert på rekke med planlagt høyde, gir ikke luft mellom boenhetene og vil ikke være frittliggende i boligfeltet slik reguleringsplanen stiller krav om. Omsøkt tiltak fremstår som en massiv vegg mot eksisterende bebyggelse ellers i gata til hinder for utsikt og luft for naboer. Andel boenheter mener vi må reduseres i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.

De høye støttemurene er fjernet, noe som er positivt, men bygget har tilsynelatende fortsatt lik plassering/høyde i terrenget og fremstår dårlig tilpasset terrenget på tomten. Reguleringsplanen paragraf 3.2 stiller særskilt krav for BFS3 og at bygning «… må spesielt tilpasses det skrånende terrenget». Uteareal for hver boenhet ser ut til å være fjernet fra planene.

Gjeldende reguleringsplan er ikke gammel. Å tillate rekkehusbebyggelse, samt så store avvik fra bestemmelsene i reguleringsplanen, vil skape presens og åpne opp for flere flermannsboliger på resterende tomter i gaten som vil stride mot gjeldende reguleringsplan. Dette vil være negativt for nabolaget.

3 boenheter vil føre til økt trafikk i gaten sammenlignet med det som ligger til grunn for reguleringsplanen. Parkeringsforhold i gaten er allerede til dels problematisk, særlig for besøkende i gata. Dette vil være negativt, særlig sett i sammenheng med hensyn til presedens for øvrige tomter.

Vi mener at omsøkt reviderte tiltak fortsatt bryter med krav i reguleringsplanens bestemmelser at den ikke bør tillatelse slik den foreligger. Konkrete forslag til endringer av tiltaket er:
- Redusere antall boenheter til 2, i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.
- Bedre terrengtilpasning av tiltaket."

Søkers svar på merknad:
«Det er ansvarlig søkers oppfatning at omsøkt tiltak faller inn under eiendommens reguleringsformål; Frittstående eneboliger/tomannsboliger, evt. kjedete boliger, med carport/garasje.

Ålesund kommune har tidligere i saken definert kjedet bolig som ««Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.» iht. Grad av utnytting.

Boenhetene i omsøkt tiltak er sammenbundet med en utebod og oppfyller kravet til kjedet bolig.

Ansvarlig søker mener at tiltaket er godt integrert i terrenget, noe som tydelig kommer frem av terrengsnitten. Hver boenhet har gode og varierte utearealer.

Når det gjelder parkeringsforhold har hver boenhet 2 parkeringsplasser, i tråd med krav i reguleringsplanen.»

Merknad fra nabo på gbnr.38/396/ Sameiet Dalsida 21
Vi viser i sin helhet til nabomerknaden som ligger inne på saken. Følgende er et utdrag:

«Det er 23. oktober 2025 avholdt digitalt allmøte i Sameiet Dalsida 21, og det ble vedtatt å avgi følgende uttale til de nye byggeplaner av 10.oktober 2025 på eiendom 38/386.

1. Med en ekstra, delvis nedfelt etasje, virker de 3 bygningene i seg selv ganske ruvende, sett fra sør, og hele bygningsmassen framstår i liten grad tilpasset tomtens størrelse og terreng. Dette på tross av at den tidligere omsøkte dominerende murkonstruksjonen nå er tatt bort. Bygningenes tette plassering, og utnyttelse av eiendommen, gir et kompakt uttrykk på et eksponert område. Etter vårt syn burde en annen og redusert utbyggingsform vurderes på dette arealet.

2. Det er ikke gjort rede for hvilke arealer som er medregnet og ligger til grunn for utregning av utnyttelsesgrad, (BYA). Parkering synes i sin helhet planlagt i integrerte garasjer. Etter vårt syn må utendørsareal for gjesteparkering vises og medtas i beregningen av 28% BYA. Vi forutsetter at kommunen foretar nødvendig vurdering i forhold til reguleringsplanens tillatte U-grad. Vi mener at en overskridelse av U-grad på dette arealet ikke kan aksepteres.

3. Vi forutsetter at en utbygging på arealet innehar fungerende adkomst og parkeringsløsning på nordsiden, dette bl.a. for å unngå utilsiktet parkering på vei. Ved eventuelle justeringer av prosjektet, vil vi ikke kunne akseptere løsninger som medfører større reduksjon av sol – og utsiktsforhold for Sameiet enn det som ligger i omsøkte forslag.»

Søkers svar på nabomerknader
«1. Omsøkt tiltak oppfyller kravene både til %-BYA, høyde og boligtype fastsatt for gjeldene eiendom. Eiendommen er godt integrert i terrenget, noe som også framgår tydelig på terrengsnittene.

2. Arealutregning vedlegges søknaden. Når det gjelder krav til parkering er det krav om 2 parkeringsplasser til hver boenhet. Dette kravet er oppfylt. %-BYA for tiltaket er innenfor reguleringsbestemmelsene.

3. Parkering og snuareal er avsatt på egen grunn.»

Vår vurdering av nabomerknadene:
Boligtype, terrengtilpasning og forhold til omgivelser
Naboer anfører at tiltaket ikke er i tråd med reguleringsplanen når det gjelder boligtype, antall boenheter og tilpasning til terrenget. I tillegg har samtlige naboer merknader knyttet til tiltakets påvirkning på omkringliggende bebyggelse, visuelt og med hensyn til luft og utsikt. Det blir påpekt at tiltaket fremstår massivt og kompakt, og at det mangler luft mellom boenheter.

Vi vurderer naboers merknader som relevante. Vi vil samtidig vise til våre tidligere vurderinger av tiltaket forhold til reguleringsplanen, samt vurdering av visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

Tiltaket vil være på to etasjers høyde mot gatenivå, i tillegg til at bygningsmassen deles opp av mellombygg i en etasje. Til sammenligning har de bakenforliggende kjedete eneboligene tre etasjer på gatenivå.

Når tiltaket er innenfor reguleringsplanens bestemmelser om høyde, utnyttelse og boligtype, vurderer vi utformingen som akseptabel.

Parkering
Naboer har merknader knyttet til parkeringsforhold.

Byggteknisk forskrift § 5-7 fastsetter at parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. I veiledningen til bestemmelsen er det presisert at *det arealet som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt*, skal medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting.

Det er krav om to parkeringsplasser per boenhet for frittliggende småhus i fortettingssone 4. Tiltaket har to parkeringsplasser per boenhet i garasjer og kravet anses som oppfylt. Kravet er det samme for konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssone 4, jf. kommunedelplanens § 8.10.

Ettersom parkeringsplasser er planlagt i garasje, anses merknaden fra Miljø og samferdsel om avstand fra parkering til formålsgrensen til vei som mindre relevant. Avkjørselstillatelse er gitt og det forutsettes at avkjørsel utformes i tråd med vilkår i avkjørselstillatelsen.

Parkering:
Tiltaket er planlagt med to parkeringsplasser i garasje. Krav om to parkeringsplasser per boenhet for frittliggende småhus i fortettingssone 4 anses som oppfylt.

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.

Avfallsplan
Tiltaket utløser krav om avfallsplan, jf. TEK17 § 9-6 første ledd bokstav a. Sluttrapport for avfall skal sendes inn ved søknad om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9.

Konklusjon
Vi godkjenner tiltaket 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.

Vi minner om at eventuelle skilt kan være søknadspliktige.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/11774» og gbnr. 38/386.

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

Med vennlig hilsen

Lis Vikse	Marie Fostvedt
seniorrådgiver	arkitekt
	Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Picea Bolig As	Fjellgata 62	6007	Ålesund

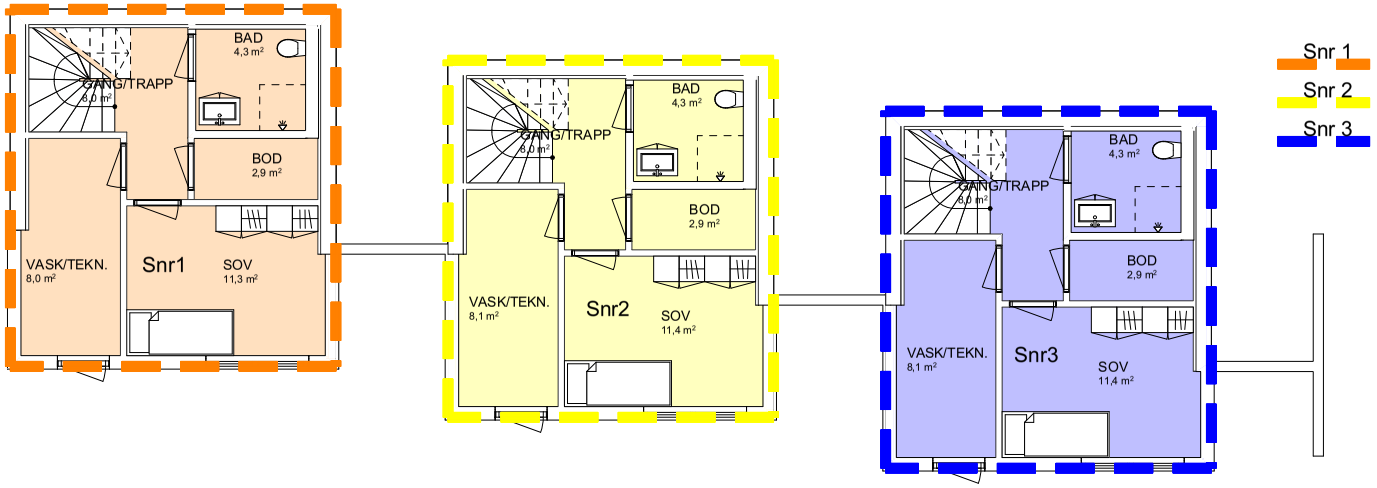
Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_0_Uteoppholdsareal justert
Situasjonsplan med extra målsetting
33_TEGN_TegningNyPlan_8_Dalsida -tegningssett
34_TEGN_TegningNyttSnitt_9_Terrengsnitt 2025-11-25

Vedlegg:
26_KORR_UnderlagUtnytting_31_Arealplanasje
27_KORR_UnderlagUtnytting_32_Arealutregning 2
Perspektiv
37_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

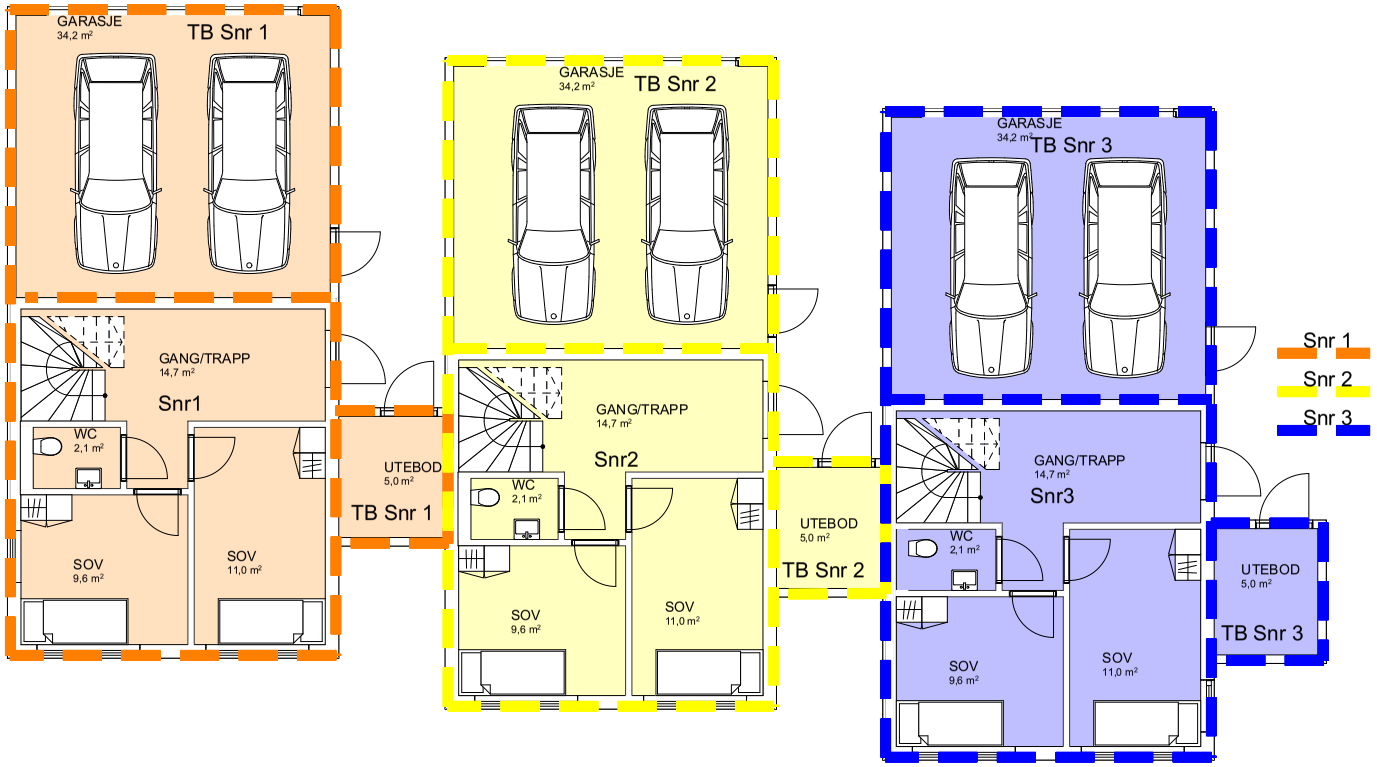
Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –- Plan og bygning

		Lovhjemmel:
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	Klagen 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 klagen 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 hvilket vedtak det klages på - angi hvilke endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling 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 klagen.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klagen skal rettes til Ålesund kommune v/Plan og bygning. Du kan sende klagen via lenken «Svar på denne forsendelsen» som følger med brevet i din digitale postkasse eller Altinn, alternativt via denne lenken: https://min.kommune.no/s/dexr	Fvl. § 28

	Klagen kan også sendes på e-post til: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saken behandlet i Planutvalet (PU). Om PU holder fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet?	Innen åtte – 8 – uker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaget på vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er fattet. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klagen er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saken har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumentene i saken. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine hjemmesider: https://alesund.kommune.no/innsyn/sok-og-postliste/ Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saken 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	Du kan søke om å få dekket 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. 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.	Fvl. § 36

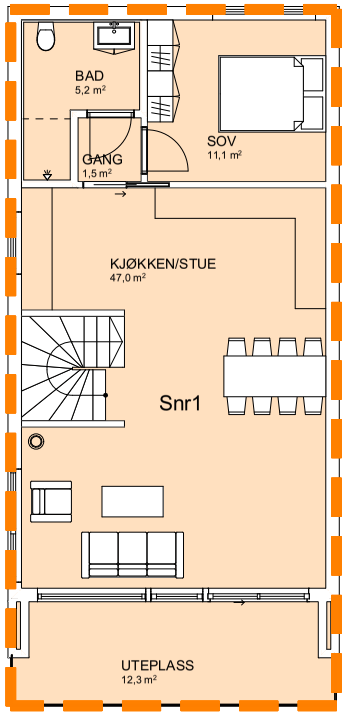


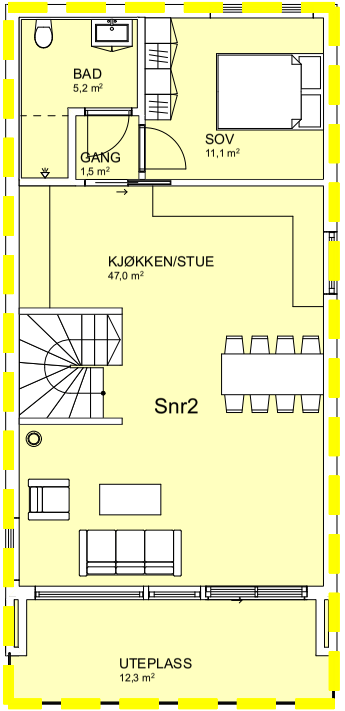
Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	FKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2026-02-06**
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: Tegningsnr.: **A20-1** Rev.:

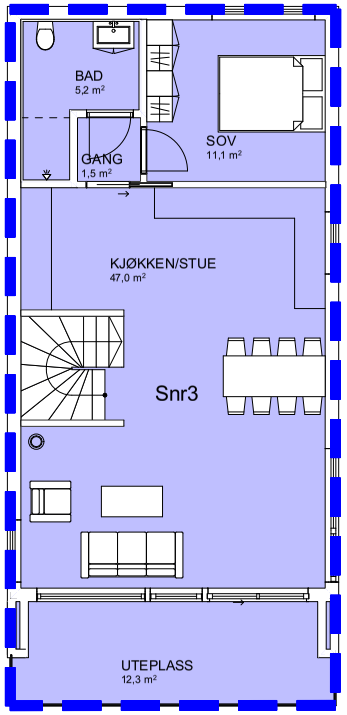


TB = Tilleggsareal bolig

Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	FKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2026-02-06**
Tegning: Plan 2. etasje	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-2** / Rev.:





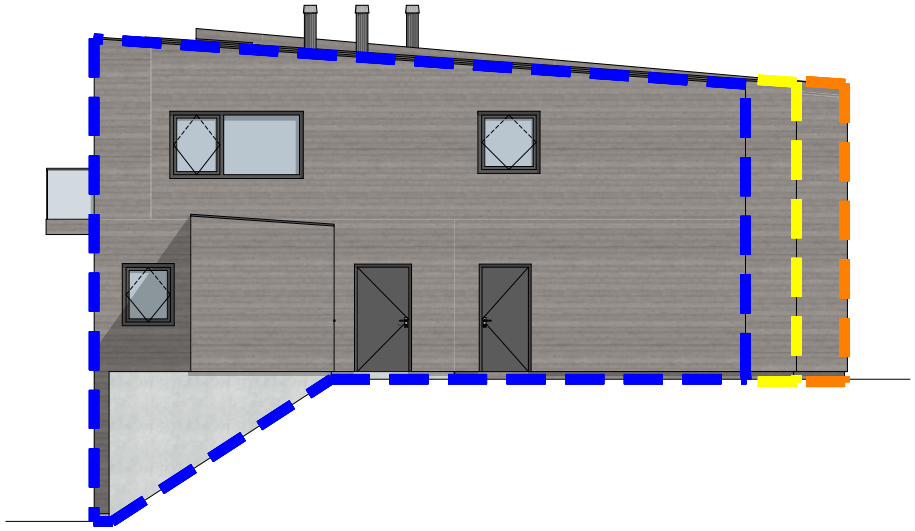


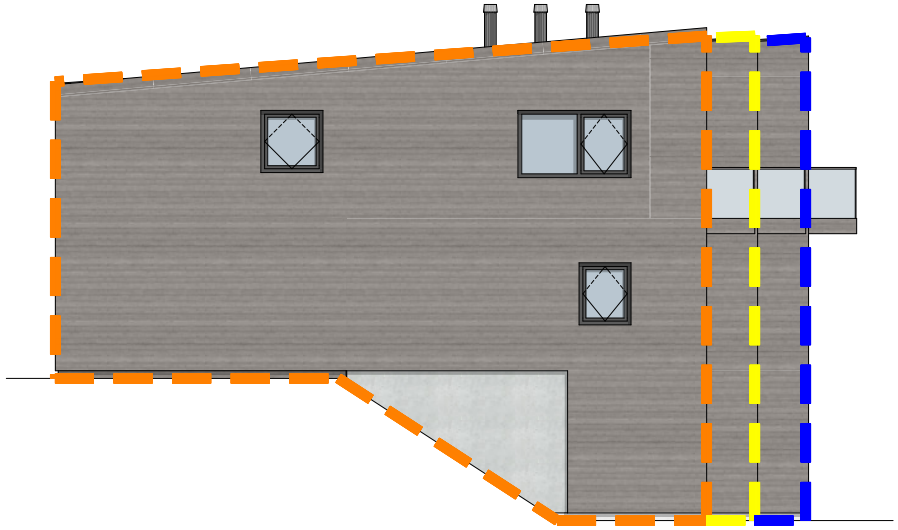
Snr 1
Snr 2
Snr 3

Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	FKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2026-02-06**
Tegning: Hovedplan	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-3** / Rev.:



Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	FKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2026-02-06**
Tegning: Fasader	Målestokk: Tegningsnr..: **A40-1** Rev.:





Snr 1
Snr 2
Snr 3

Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign..: Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	FKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2026-02-06**
Tegning: Fasader	Målestokk: Tegningsnr..: **A40-2** Rev.:



TB = Tilleggsareal bolig

Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
	EKAB
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2026-02-06**
Tegning: Seksjoneringskart	Målestokk:
	Tegningsnr.: **A10-1** / Rev.:



TB = Tilleggsareal bolig

Prosjekt: **Dalsida**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Picea Bolig**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/386**
EKAB	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2026-02-06**
Tegning: Seksjoneringskart - Vedtekter	Målestokk:
	Tegningsnr.: **A10-1** / Rev.:

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
GNR. 38 BNR. 386
Ålesund kommune

§ 1. Sameie Sameiet består av 3 eierseksjoner på Gnr. 38 Bnr. 386 i Ålesund kommune.

§ 2. Formål Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 3. Styret

a) Sameiet/styret består av 1 leder, 1 nestleder, 2 styremedlemmer
b) Sameiets beslutninger treffes med felles enighet.
c) Eierne forplikter seg til å ikke foreta utvendige tiltak/arbeider på eiendommen uten at felles samtykke er inngått.
d) Signatur: signaturrett ved leder + 1 styremedlem

§ 4. Sameiemøte Sameiemøte holdes minst 1 gang i året eller når en av sameierne krever dette.

§ 5. Benyttelse og husorden

a) Kjøpere av seksjonene forplikter seg til å holde sameiemøte innen 3 måneder etter at siste leilighet er solgt og innflyttet, for endelig fastsetting av vedtekter for sameiet.

b) Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Ålesund kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

c) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

d) Seksjon 1, 2 og 3 har midlertidig enerett til bruk av et uteområde i inntil 30 år i tråd med eierseksjonsloven. Dette uteområdet er markert på kart som følger vedtekter.

e) Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

f) Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettige unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

g) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

h) Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles ihht. sameiebrøkene.

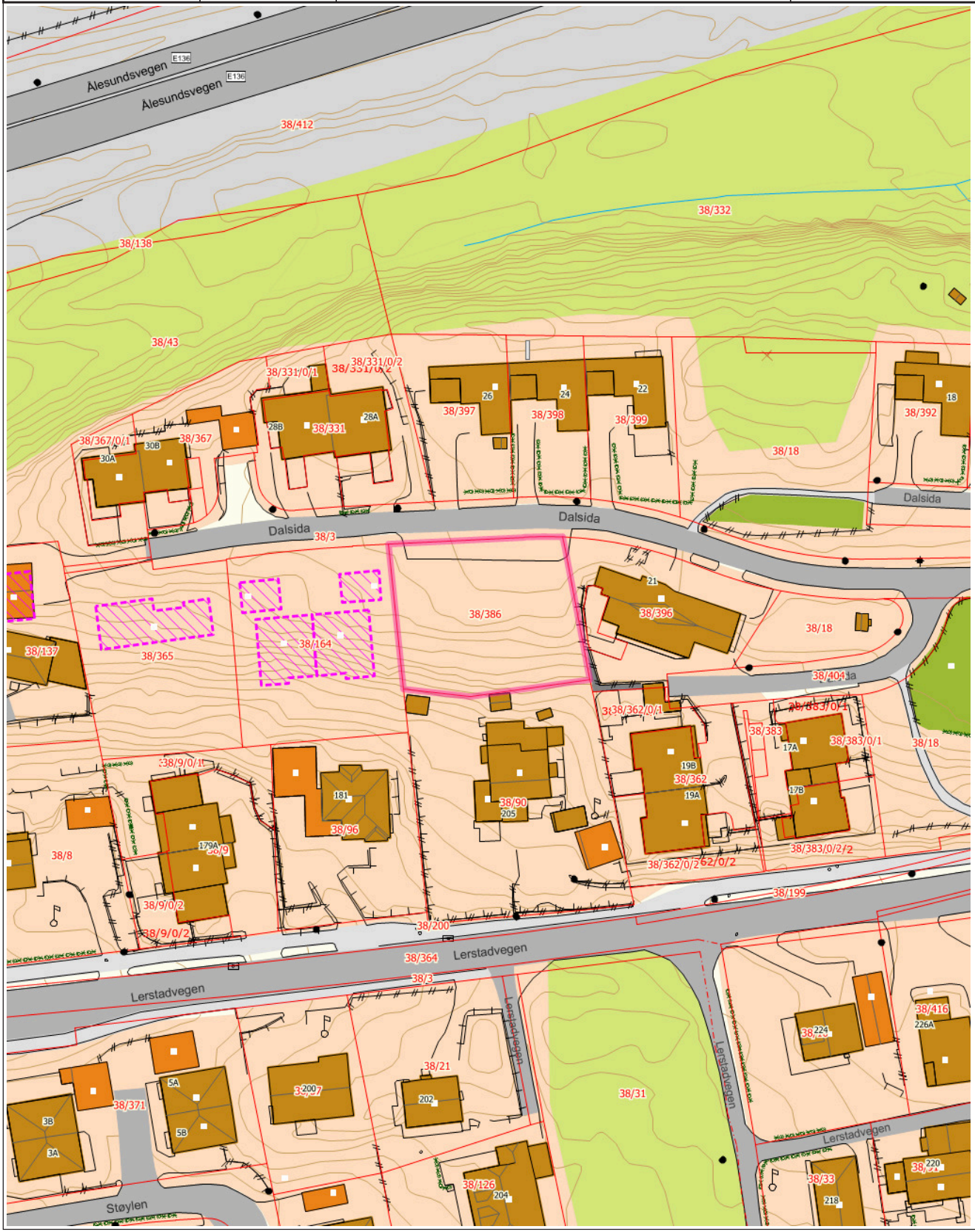
§ 6. Generelt For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

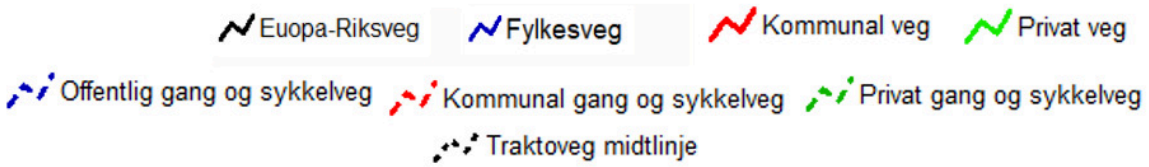
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

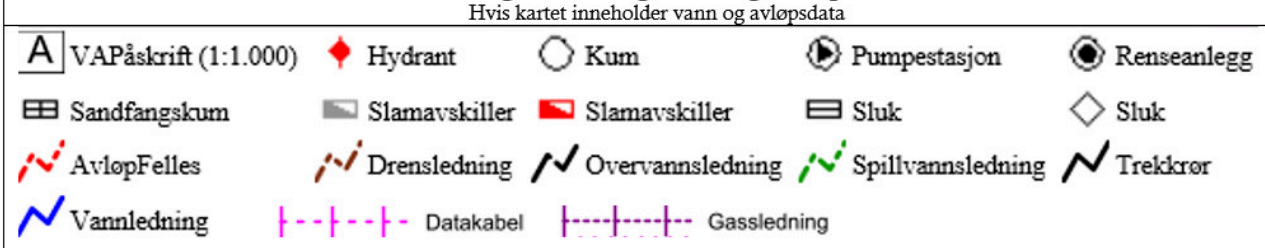
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Voll
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Trapp
- Toppunkt Ålesund
- Anleggsområde
- Skog
- Europavegboks
- Privatveg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

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: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

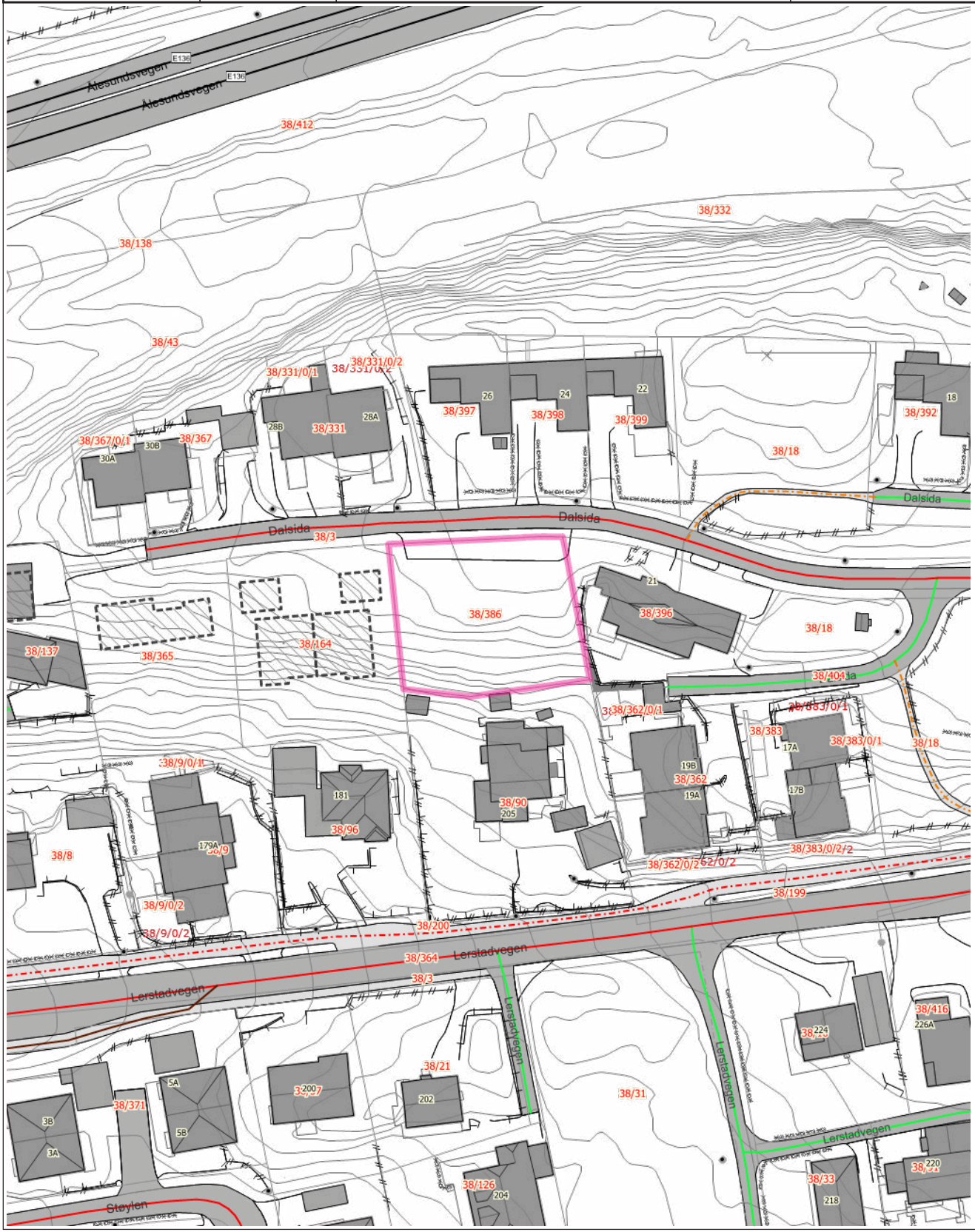
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Adkomst:				

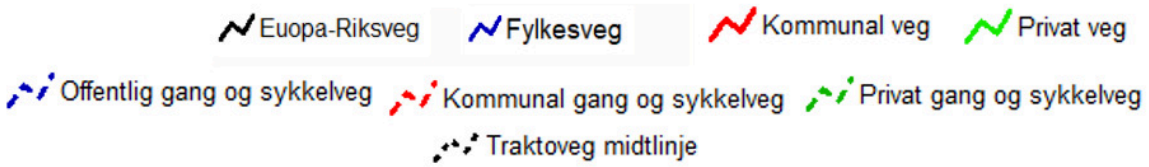
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

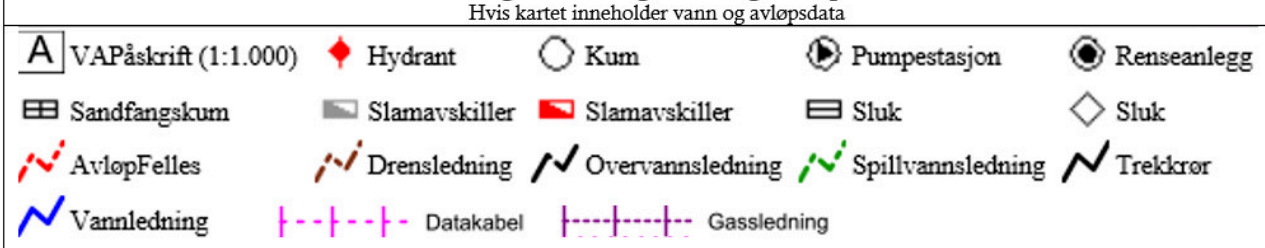
MatrikkelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Fortau
Gangveg	Kjøreveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Kjøreveg	Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Bygningsdelelinje
Masteomriss	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Voll	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

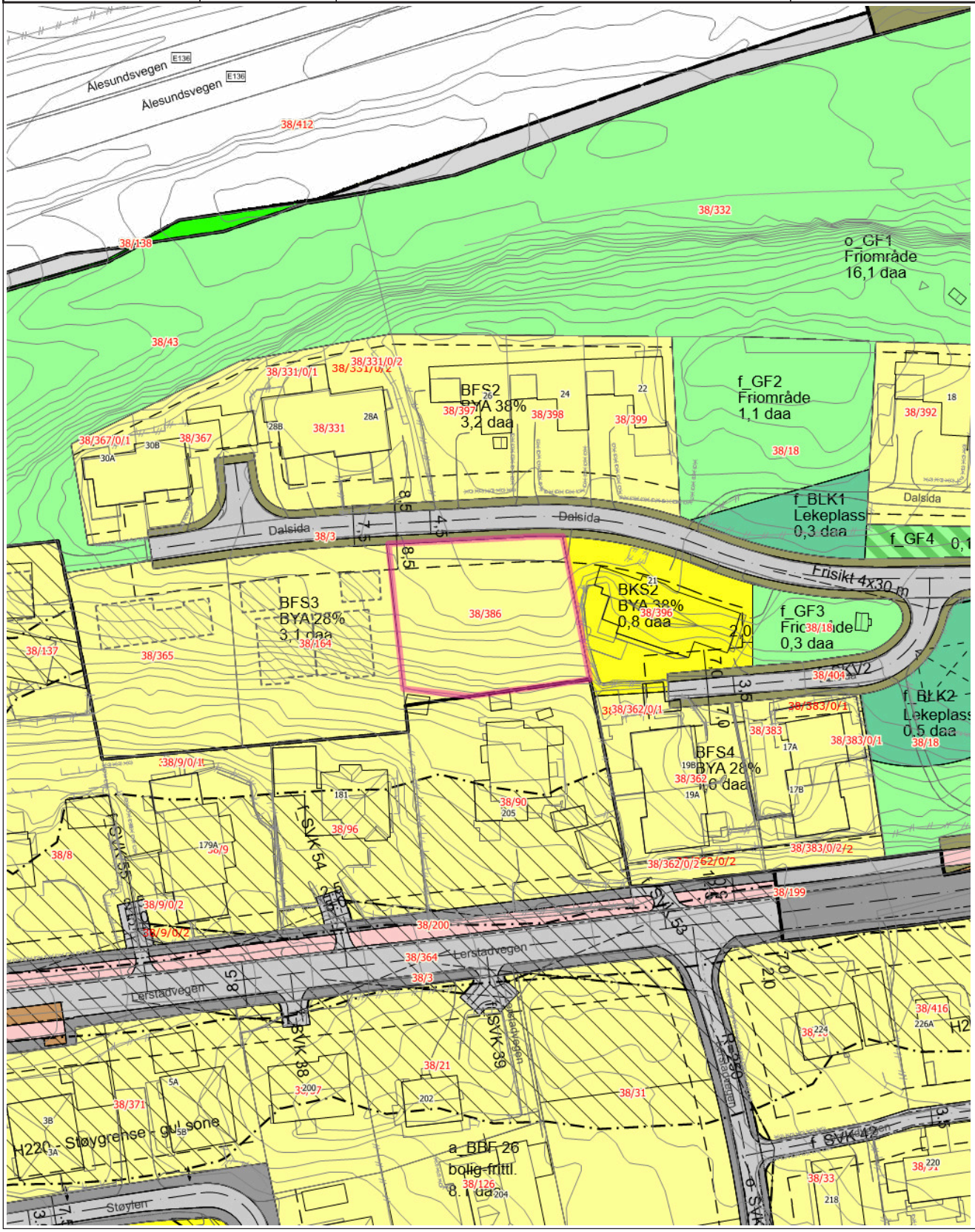
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 386	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

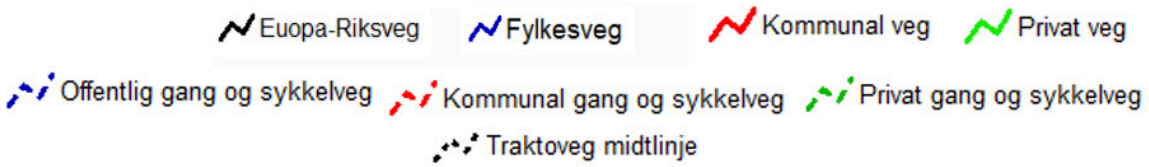
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

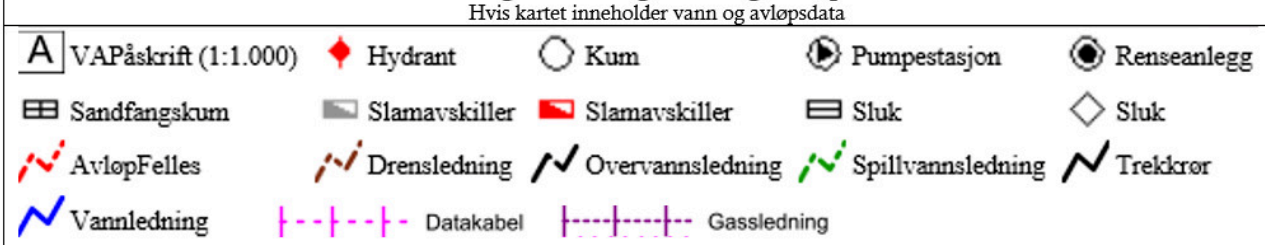
- MatrikkelnummermedSnr
- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- 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 tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 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 småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 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	

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 begrensningslinjer 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. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.

C. Vegetasjon og inngjerding

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende 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 tilfredsstille gjeldende grenser for utendørs og innendørs støynivå etter retningslinje T-1442:2012 fra Miljødirektoratet. Støyskjermingstiltak skal være skånsomme i forhold til omgivelsene. Tiltak som tilfredsstiller kravene 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
Leke areal 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 anbefalninger 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 l 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 l 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 l 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 Leikeareal

Leikeareal 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**	**386**	**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.

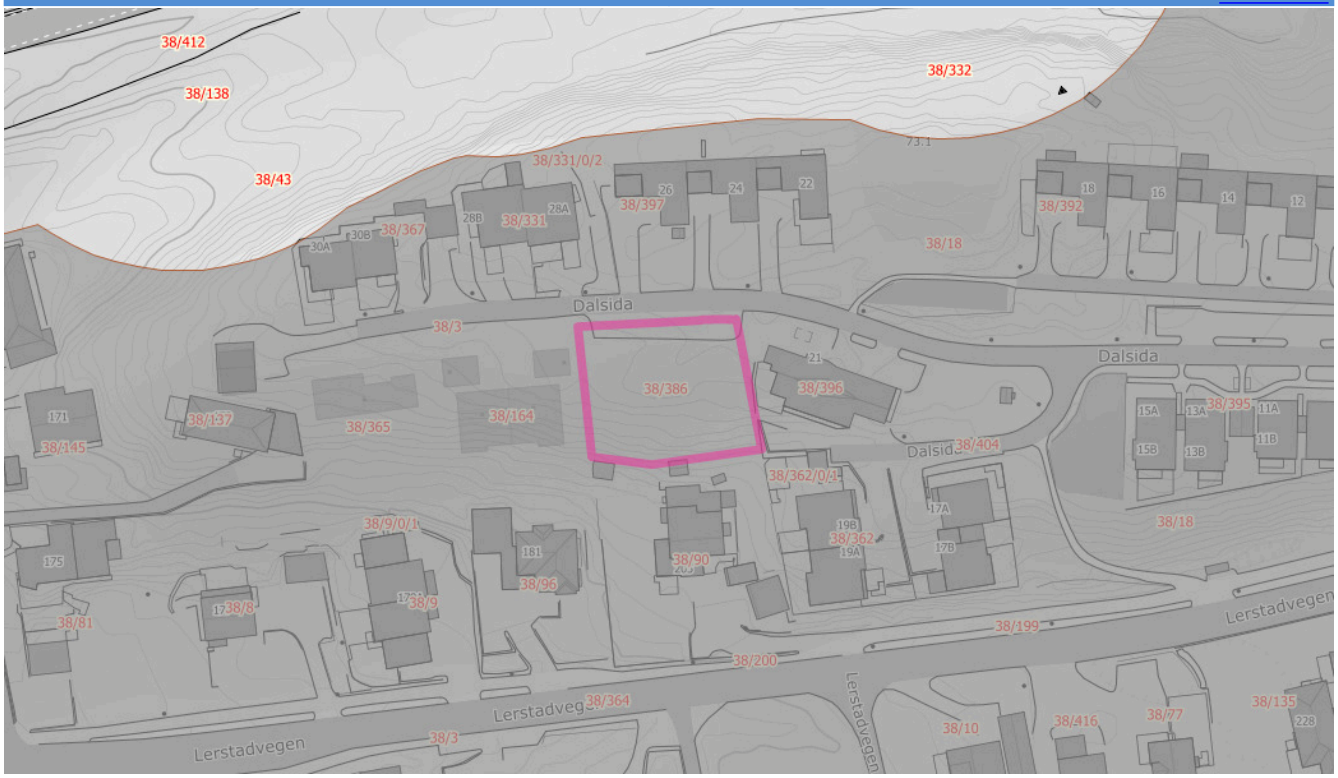
Berørte datasett (13)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - ar5	Temadata - Natur - Vassdrag
Temadata - natur - Natyrtyper	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde	

Befolkning

Temadata - Tettsted

Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		960.31m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk Link til kart



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		960.31m^2

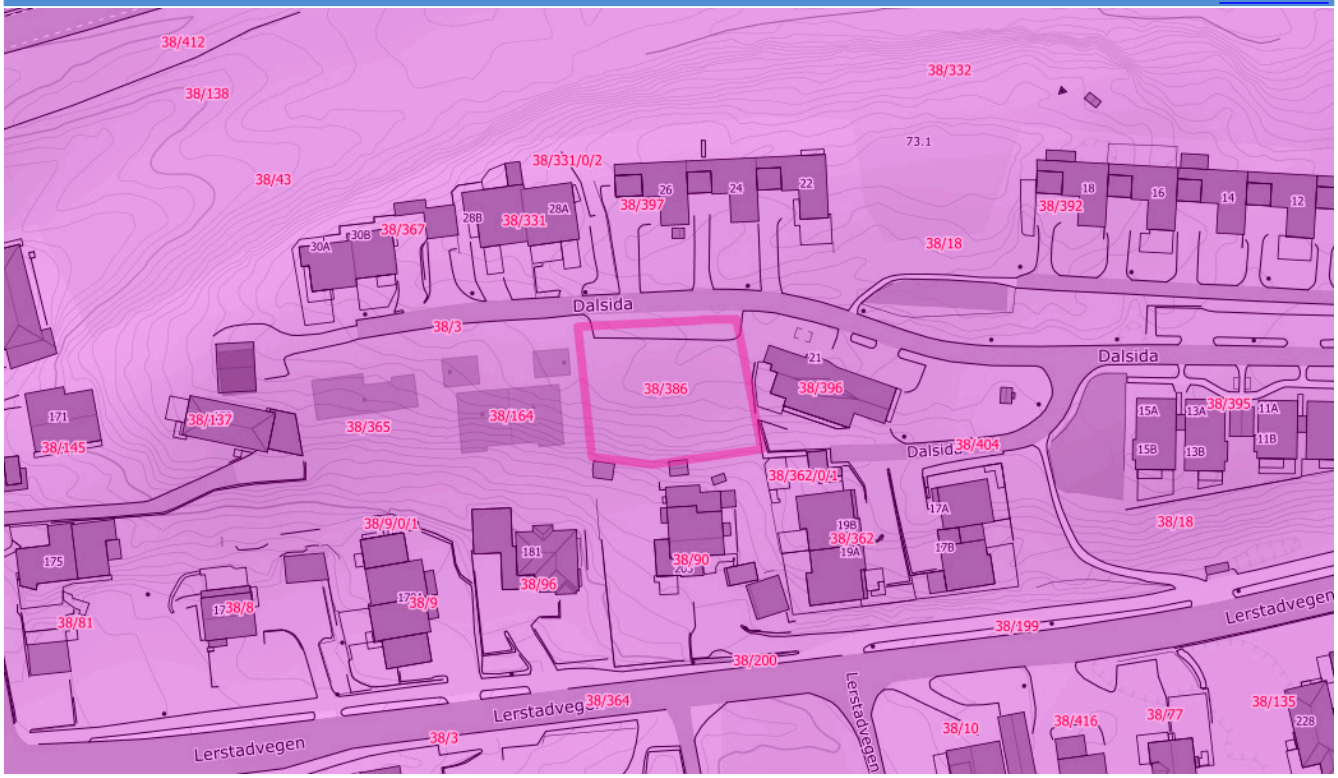
Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart



Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		960.31m^2

Forurensning

Temadata - Forurensning - Støy

Link til kart



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		136.11m^2

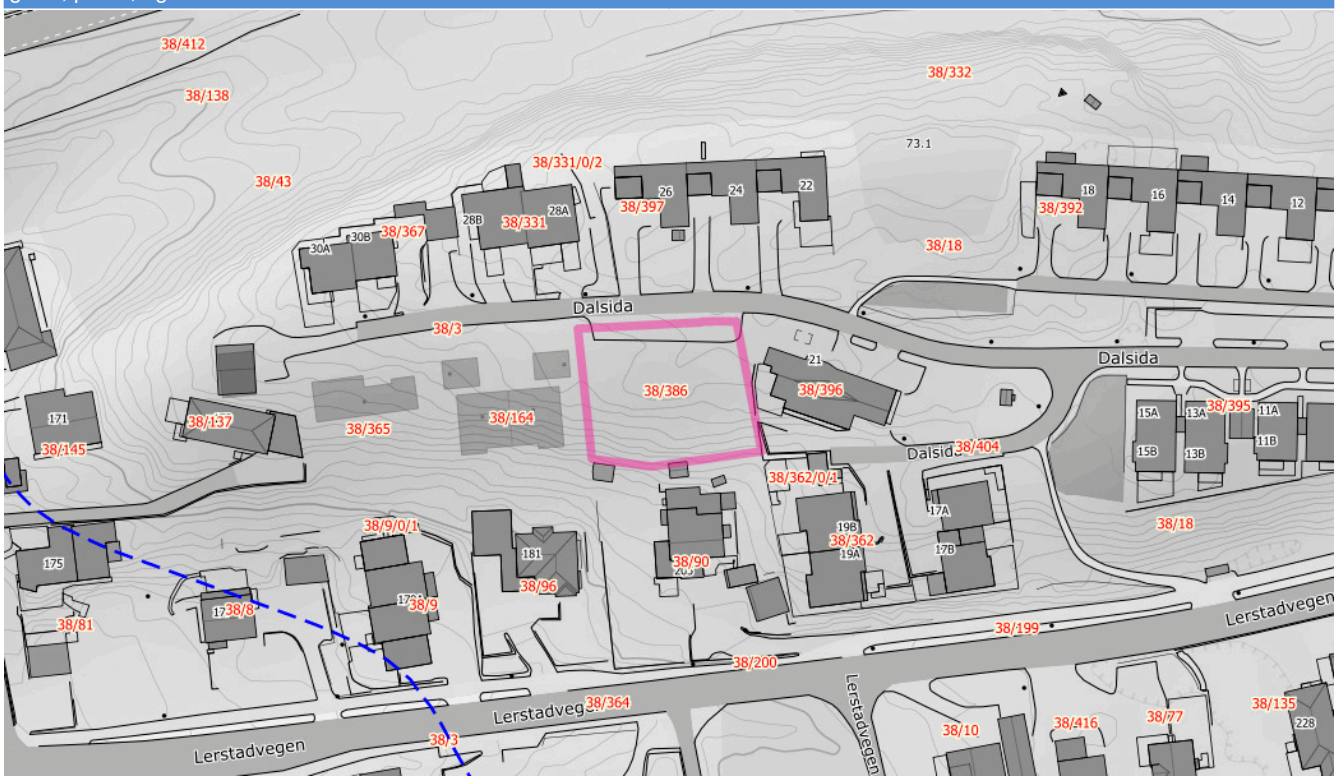
Tema uten treff:

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	

Geologi

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

Link til kart



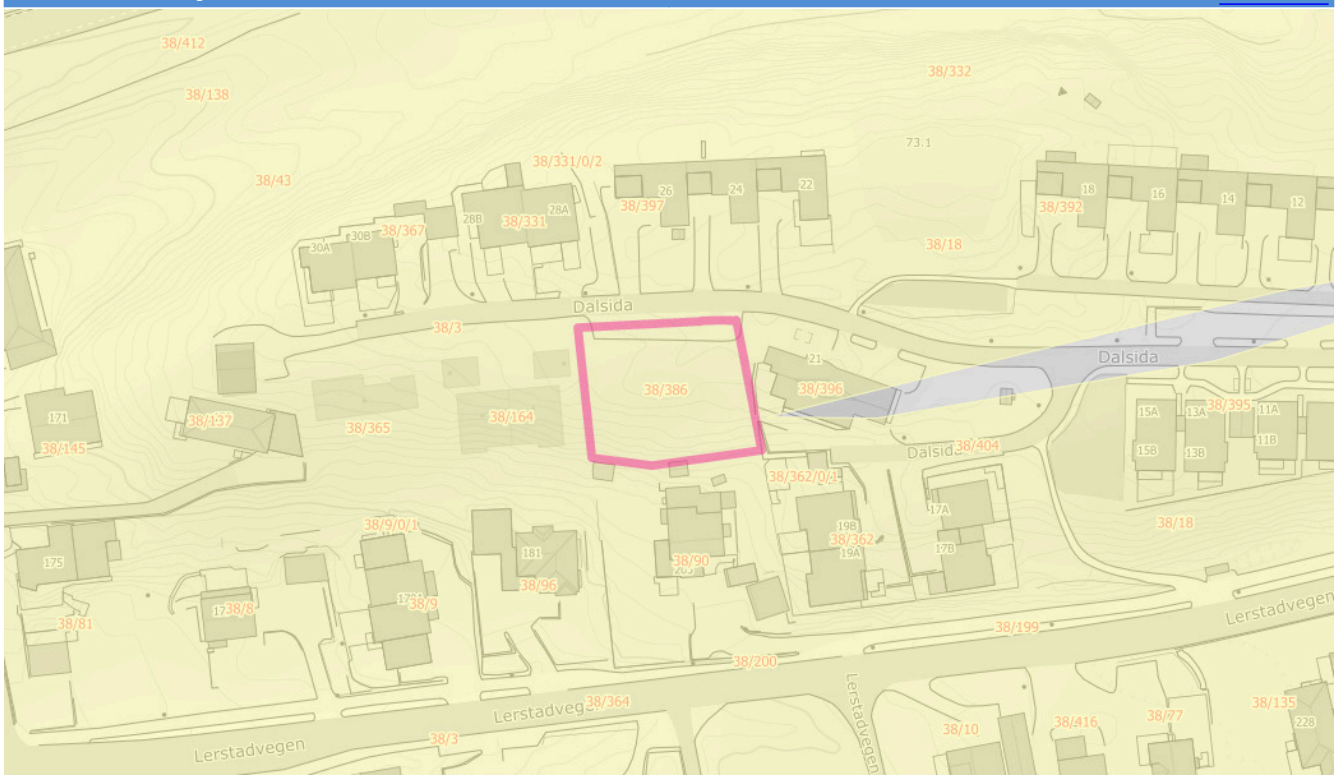
Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		960.31m^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 - Undersøkelsesrett	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

Temadata - Geologi - Radon Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

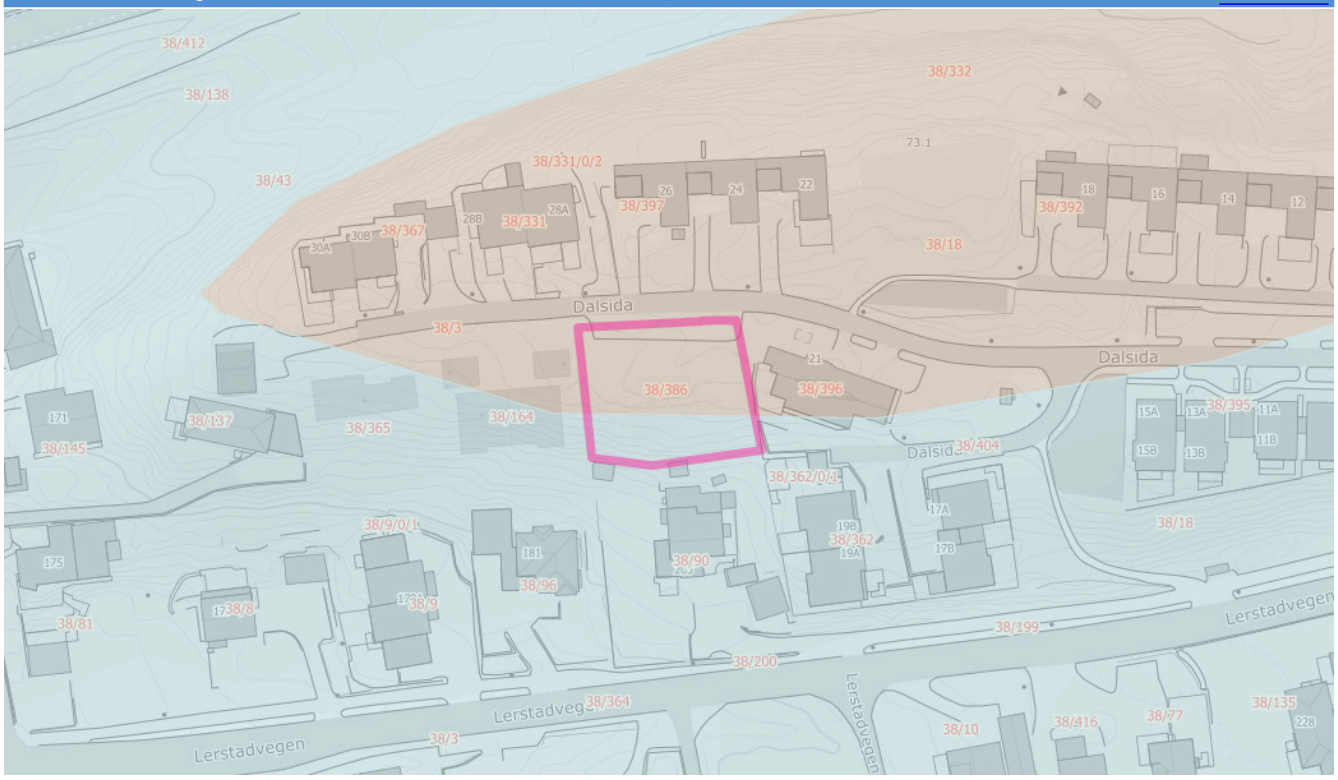
Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		960.31m^2

Tema uten treff:

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

Temadata - Geologi - Løsmasser Link til kart



Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		316.29m^2
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		644.01m^2

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)		

Landbruk

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Link til kart



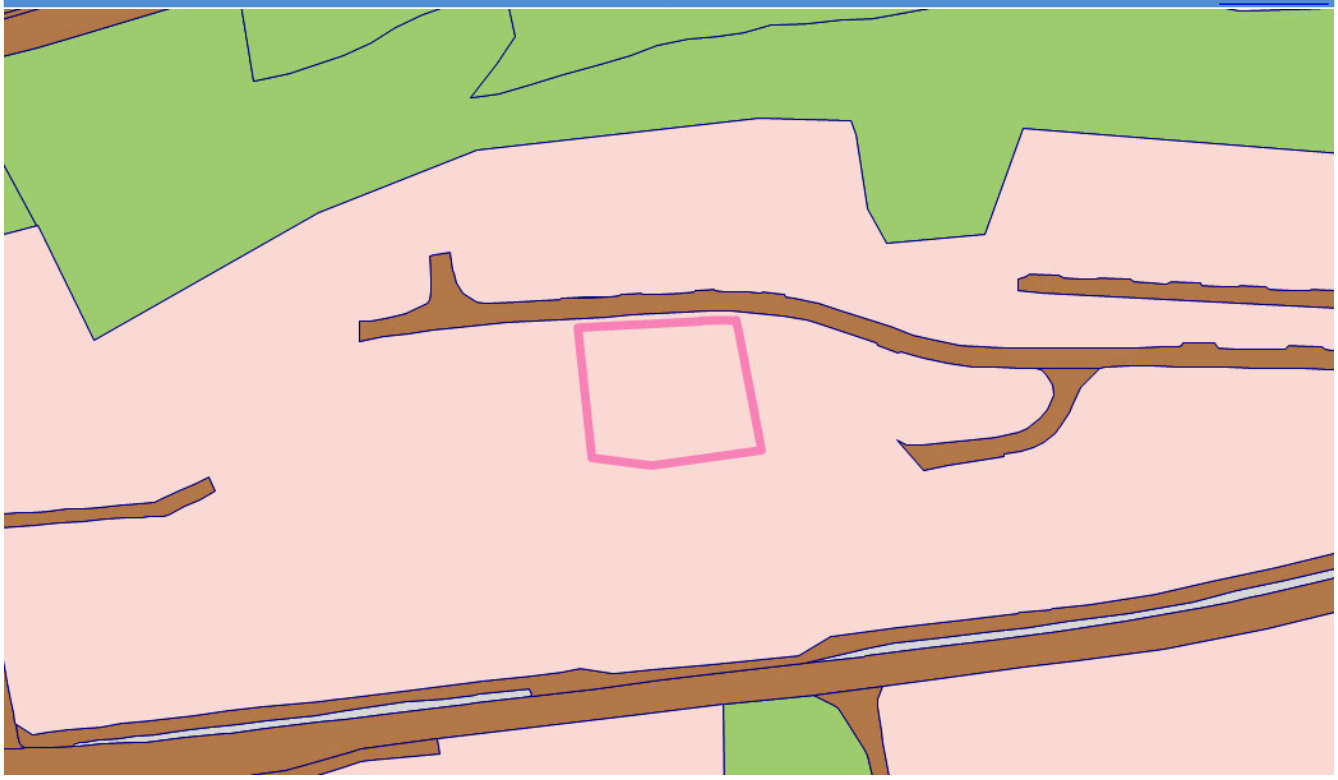
Vernskog | Dyrkbar jord | Blanding | Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		841.87m^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		

Temadata - Landbruk - ar5 Link til kart



Bebygd Samferdsel Skog

Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		960.31m^2

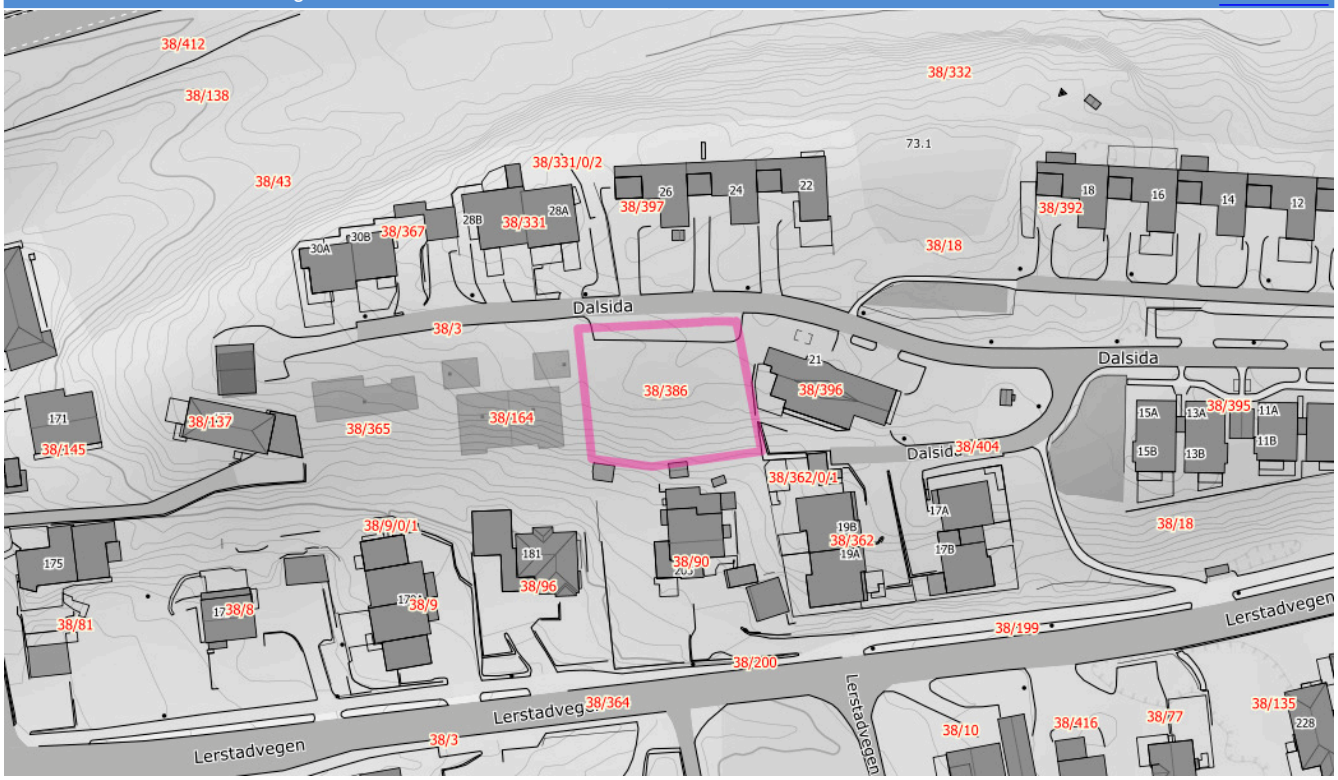
Tema uten treff:

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

Natur

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

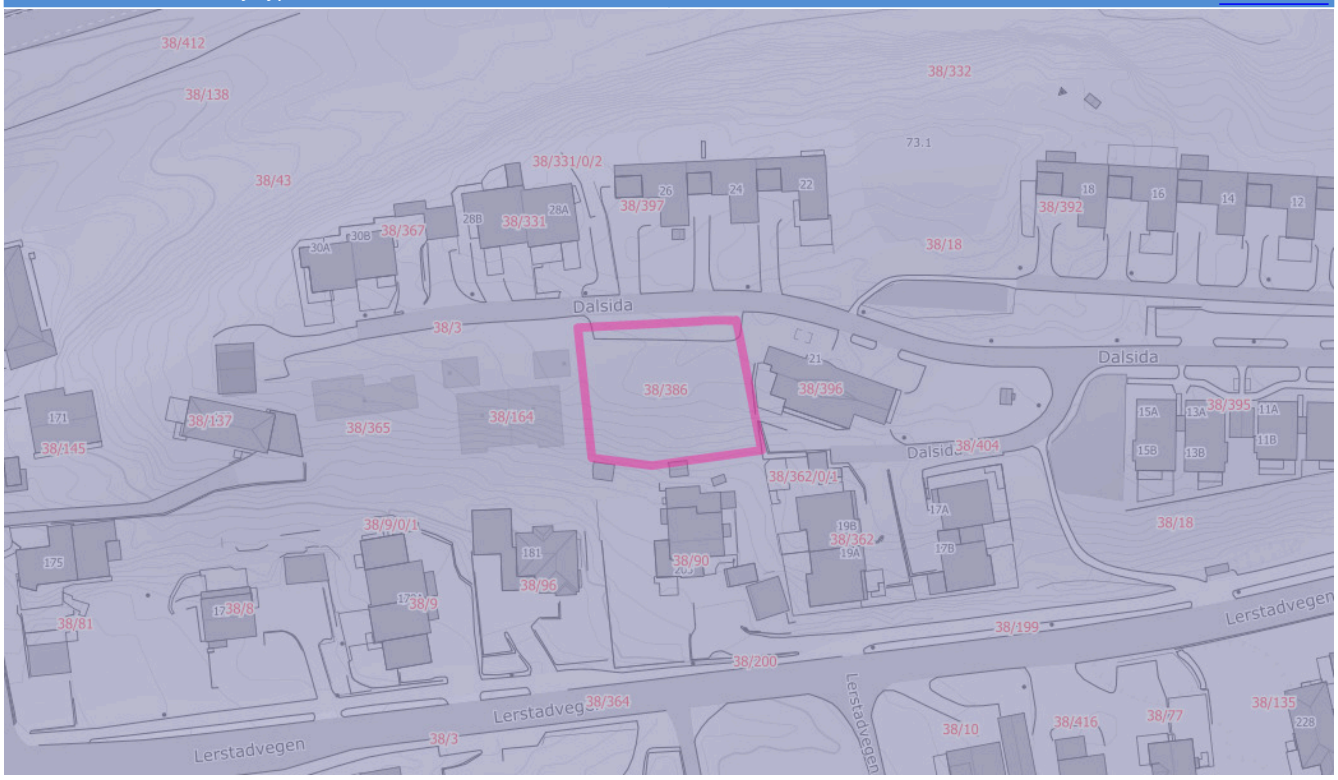
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		960.31m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		960.31m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		960.31m^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)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde Link til kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		960.31m^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	386	0	0	1	960.31m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	960.31m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15042012001969	Gåseid - Lerstad	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.00m^2
15042015002463	Lerstadbakken	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	960.30m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Annen veggrunn - grøntareal	0.00m^2
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	960.29m^2
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	0.01m^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-Inngrepsfrie 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

Dalsida 21 - Nabolaget Ratvik/Lerstadbakken - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Lerstadbakken Linje 12	2 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	21 min

Skoler

Lerstad barneskole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	15 min 1.4 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	18 min 1.6 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 451 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	22 min 2 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	6 min 3.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	9 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gåseid EL	18 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

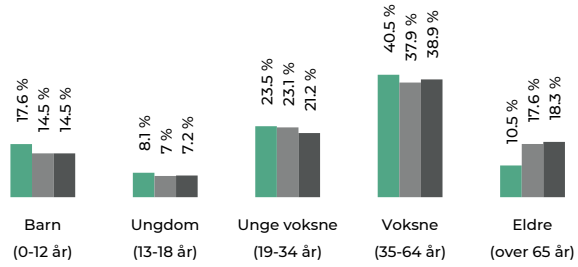
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ratvik/Lerstadbakken	1 796	768
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ratvikåsen barnehage (1-5 år) 28 barn	17 min 1.4 km
Lerstad barnehage (1-5 år) 44 barn	17 min 1.4 km
Ratvika barnehage (1-5 år) 77 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Meny Lerstad	6 min
Rema 1000 Gåseid Post i butikk, PostNord	18 min 1.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 93/100

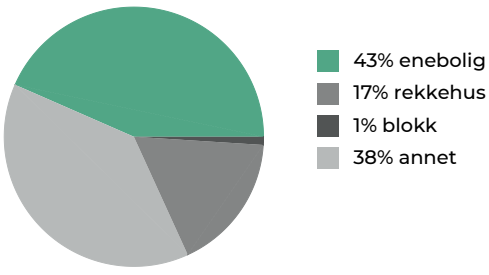
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Ratvik stadion kunstgress Fotball	13 min 1.1 km
Lerstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 1.2 km
Sprek365 Lerstad	16 min
Moa CrossFit	5 min

Boligmasse



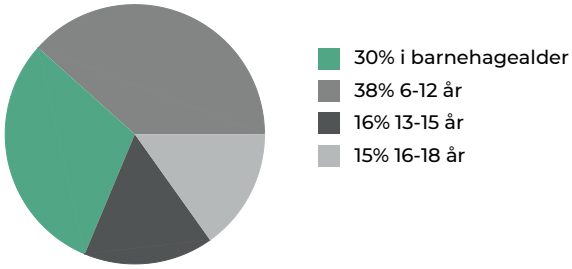
«Barnevennlig og rolig område. Gode solforhold og nærhet til sjøen. Flotte friluftsområder utenfor hagen. Ny barneskole like ved.»

Sitat fra en lokalkjent

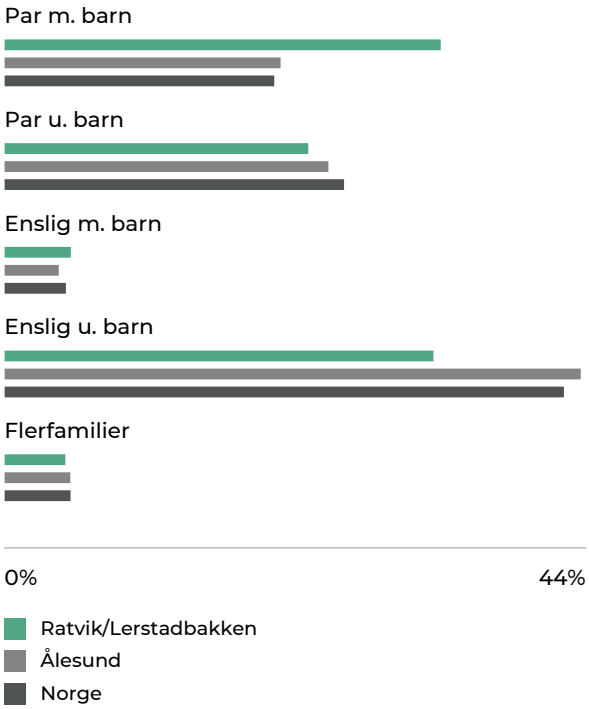
Varer/Tjenester

AMFI Moa	7 min
Sjukehusapoteket Ålesund	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

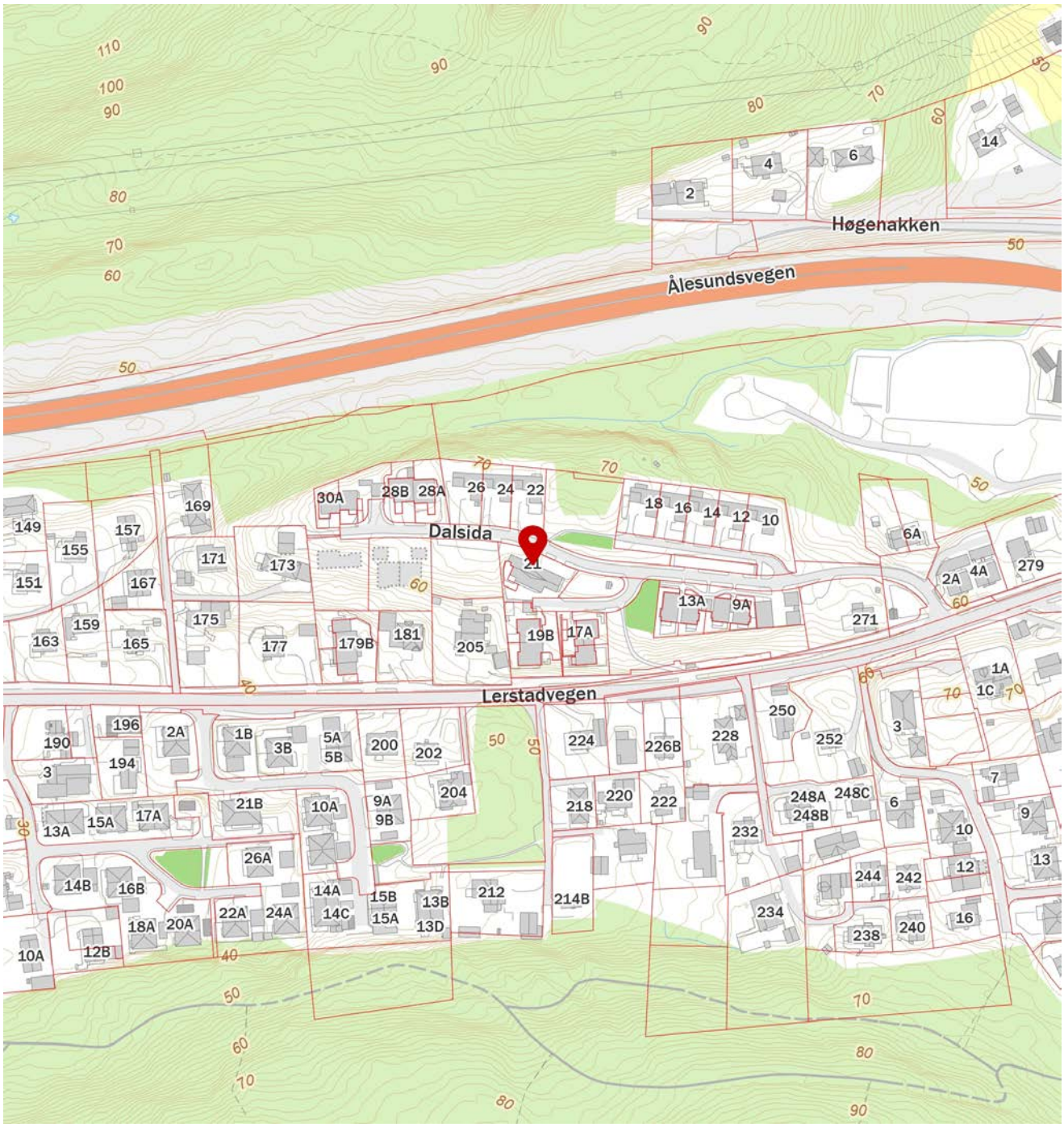


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Notater

Kjøpetilbud på Dalsida 23

Dalsida 23, 6014 ÅLESUND, gnr. 38, bnr. 386 i Ålesund kommune.

Salgsoppgavedato: 01.04.2026

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøepsum ihht. prisliste kr: Beløp med bokstaver:

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

Enventuelle 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