

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Svalevegen 8 B, 6014 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 39, bnr. 80, snr. 6

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 14127-1635

Referansenummer: NS8666

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS

Sertifisert Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 01.05.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Steinar Åkre

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En vertikaldelt tomannsbolig med registrert byggeår 2017 - framstår omtrent original fra byggeår.

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra stige ved takfot/gesims og tatt mange bilder.
Flatt tak-konstruksjon og innvendige taknedløp.
Metallbeslag under dører/vinduer
Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning - noen felt med fasadeplater og sto-puss.
Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre flatt tak-konstruksjon - skjult takkonstruksjon
Vinduer med malte trekarmar og 3 lags isolerglass
Ytterdør er malt tredør med glassfelt.
Balkongdør er tofløyet malt tredør med isolerglass.
Treveranda med tredekke/terrassebord på sørsiden i to nivåer med trapp imellom i del mot sørøst. Det er tett rekkverk rundt med håndlist. Sittebenker del på sørsiden.
Det er utvendig trappeadkomst med tretrapper til treterrasser på sørsiden av huset

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater innvendig i boligen:
I hovedetasje er det laminat på golvene, vegger er malte overflater med listfri overgang til hvitmalt innvendige tak.
I underetasje er det laminat på golvene unntatt bad og vaskerom med fliser, vegger er malte overflater og det er himlingsplater på innvendige tak. Innfelte spotter i entre og bad.
Det er trebjelkelag i etasjeskillere.
Bygget er utført med radonsperre iht TEK 10 eller senere.
Boligen har isolert stålpipeline og montert peisovn i stue.
Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur i del av soverom mot sør, vaskerom og bad. Det er målt 10 % i utforingsvegg soverom sørøst som er tørt - dvs ingen avvik.
Innvendig trapp i boligen er malt tretrapp med åpne stusstrinn og rekkverk i indre vange med stålspiler. Håndløper montert på vegg i ytre vange. Returgelender i 1 etasje med glassrekkverk.
Innvendige dører er malte dører
Stor skyvedørsgarderobe i hovedsoverom og skyvedørsgarderobe med speildører i entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med vegghengt wc, badekar, veggmontert dusj i dusjhjørne med glassvegg mot wc, baderomsinnredning med hvit front og servant oppå benkeplate over skap.
Vaskerom med fliser på golv med kantflis. Malte vegger. Opplegg for vaskerom. Diverse innredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med svarte slette fronter og med barløsning mot stue med ekstra bred benkeplate og spiseplasser mot stue. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer er kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn. Waterguard lekkasjesikring i kjøkkenskap.
Takmontert vifte styres med fjernkontroll.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og liten servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El.anlegg fra byggeår med automatsikringer
Brannslukningsapparat. Røykvarslere i himling i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår
Betong grunnmur
Flatplanert på sørsiden av huset og der er bygget stor treterrasse på bakkeplan.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	125 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

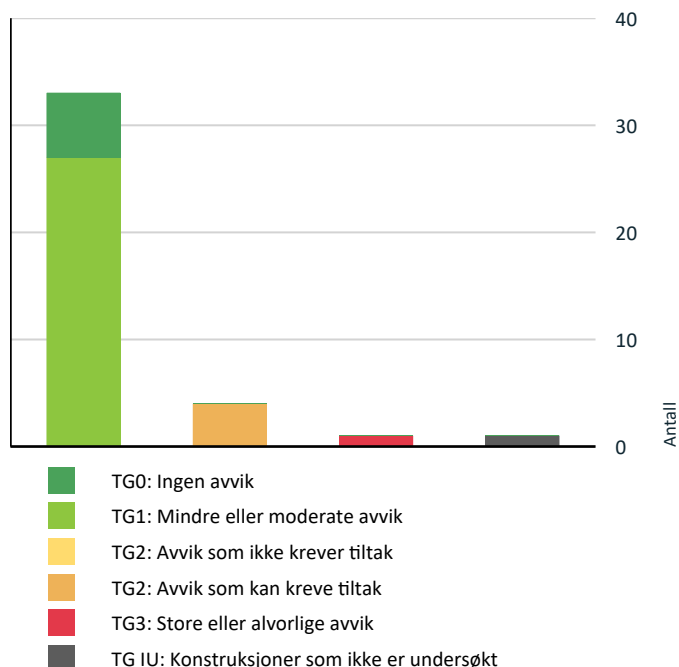
Vaskerom på rom som viser bod på tegning i u.etg. Dette rommet er boden i huset som kravet til bod i boligen.
Det er avdelt til wc-rom i 1.etg. Her står det kjøkken og stiplest inn et mulig soverom på dette arealet på tegninger.

Bod og carport

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

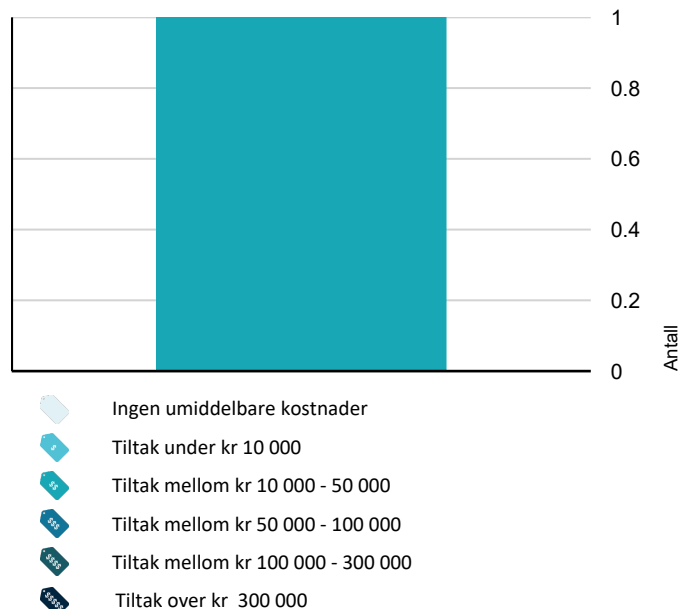
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er bestilt som et tvangssalg.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra stige ved takfot/gesims og tatt mange bilder.

! TG 1 Nedløp og beslag

Flatt tak-konstruksjon og innvendige taknedløp.
Metallbeslag under dører/vinduer

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning - noen felt med fasadeplater og sto-puss.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



For liten avstand mellom borkledning og planert utenivå



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre flatt tak-konstruksjon - skjult takkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trekarmner og 3 lags isolerglass

! TG 1 Dører

Ytterdør er malt tredør med glassfelt.

Balkongdør er tofløyet malt tredør med isolerglass.

Tilstandsrapport



Noe vedlikeholdsbehov

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treveranda med tredekke/terrassebord på sørsiden i to nivåer med trapp imellom i del mot sørøst. Det er tett rekkverk rundt med håndlist. Sittebenker del på sørsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikeholdsbehov håndlist rekkverk



Utvendige trapper

Det er utvendig trappeadkomst med tretrapper til treterrasser på sørsiden av huset

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Standarden gir automatisk TG 3 for manglende rekkverk som her.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Regnet enkle rekkverk

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk

INNENDIG

Overflater

Det er følgende overflater innvendig i boligen:

I hovedetasje er det laminat på golvene, vegger er malte overflater med listfri overgang til hvitmalt innvendige tak.

I underetasje er det laminat på golvene unntatt bad og vaskerom med fliser, vegger er malte overflater og det er himlingsplater på innvendige tak. Innfelte spotter i entre og bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er trebjelkelag i etasjeskillere.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i toalettrom i 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i u. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i entre i u. etg over en lengde på ca 2 m.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med radonsperre iht TEK 10 eller senere. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres dette. Kontrollerklæring liker hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og montert peisovn i stue.

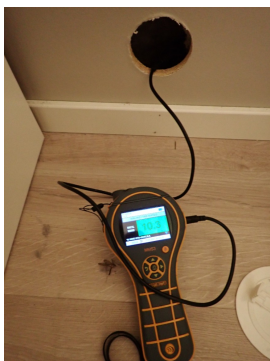
! TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur i del av soverom mot sør, vaskerom og bad. Det er målt 10 % i utforingsvegg soverom sørøst som er tørt - dvs ingen avvik.

Hulltaking i denne boligen er gjennomført som stikkprøve og utført kun på et sted. Sted for hulltaking ble tatt ut fra en helhetsvurdering, men her ingen andre steder å gjøre dette da utforingsvegger mot mur eller er i bad og vaskerom.

Det ble ikke registrert unormale forhold på dette stedet, men det kan ikke utelukke fukt/problemer andre steder siden rom under terreng er en risikokonstruksjon og utforet trevegger mot mur som ligger under terreng er en fuktutsatt konstruksjon.



Målt 10 % som er tørt.

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i boligen er malt tretrapp med åpne stusstrinn og rekkverk i indre vange med stålspiler. Håndløper montert på vegg i ytre vange. Returgelender i 1 etasje med glassrekkverk.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte dører

Andre innvendige forhold

Stor skyvedørsgarderobe i hovedsoverom og skyvedørsgarderobe med speildører i entre.

Garderober/skap er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med vegghengt wc, badekar, veggmontert dusj i dusjhjørne med glassvegg mot wc, baderomsinnredning med hvit front og servant oppå benkeplate over skap.

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom (fra 1.1.2013). Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos ansvarlig utførende/ søker.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og innvendig hvite takplater.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt golv med rullestein i dusjnise - varmekabler.

Det er kontrollmålt høydeforskjell på ca 30 mm fra ok flis ved dør til ok slukrist. Lokalt fall til sluk. Forhøyet dørterskel med ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i noen fliser mellom dør og under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Flisfuger er ikke løs og ikke vurdert nødvendig med noe tiltak på kort sikt.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det foreligger ferdigattest for boligen og i det ligger at utbygger har bekreftet at der er utført uavhengig - en kontroll kontroll som er dokumentert av ansvarlig søker.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt wc, badekar, veggmontert dusj i dusjhjørne med glassvegg mot wc, baderomsinnredning med hvit front og servant oppå benkeplate over skap.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk koblet til balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg ved siden av dør fra trappegang. Fuktvotesmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,7 %.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot våtsone i dusj pga den grenser mot nabo, vaskerom og mot yttervegg. Dette er et område uten fuktbelastning, men hulltaking foretatt pga instruks/krav i forskrift om hulltaking i bad.

Hulltaking bør gjøres i vegg fra naborom mot dusjsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsone ikke er mulig, må vi vurdere andre steder å ta hull. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på golv med kantflis. Malte vegger. Opplegg for vaskemaskin. Diverse innredning.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte vegger og hvite plater på innvendige tak

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med kantflis mot vegg. Rommet har ingen varmekilde.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er byggemeldt som bod og det er usikkert tettesjikt i forhold til at dette ikke er en del av uavhengig kontroll for dette bygget. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette rommet som er bygget som våtrom/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon. Innhente evt. dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

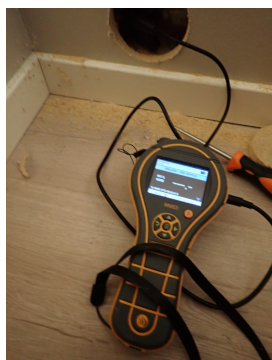
Det er avtrekk koblet til balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg ved siden av dør fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt og er under 8 %. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot våtsone som er murvegg (grunnmur yttervegg) og det andre mot bad. Dette er et område uten fuktbelastning, men hulltaking foretatt pga instruks/krav i forskrift om hulltaking i bad.

Hulltaking bør gjøres i vegg fra naborom mot våtsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak våtsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre steder å ta hull. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



Ingen registrert fukt i vegg



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med svarte slette fronter og med barløsning mot stue med ekstra bred benkeplate og spiseplasser mot stue. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn. Waterguard lekkasjesikring i kjøkkenskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Takmontert vifte styres med fjernkontroll.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og liten servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg fra byggeår med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget såpass nytt og dokumentasjon foreligger i sikringsskap så ikke vurdert nødvendig med noe kontroll.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarslere i himling i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår

Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur

Terrengforhold

Flatplanert på sørsiden av huset og der er bygget stor treterrasse på bakkeplan.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod og carport



Anvendelse

Bod og carport

Byggeår

2017

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Carport med bod i bakkant.

Boden er oppført med betongmur i bakkant og på sider. Trekonstruksjon med utvendig bordkledning mot carport med malt dør. Støpt plate på grunn. Ikke kledning innvendige vegger.

Åpen trekonstruksjon i carport med bærende tresøyler. Bordkledning på vegger mot nord og vest. flatt tak tekket med asfaltapp. Asfalt i carport

Innlagt strøm/lys. Boden er fullagret.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Tomannsbolig: Stue/kjøkken, Toalettrom, Entré, Bad, Vaskerom, 3 Soverom

Andre bygg: Bod og carport

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

5 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig fra 2017 med adresse Savlevegen 8 B spom er i området Lerstad/Ratvika i Ålesund.

Boligen framstår omtrent original fra byggeår.

Det er carport med sportsbod som følger med eiendommen

Nærområdet består av etablert bebyggelse med enebolig i et populært boligområde.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rørstadvegen 10 ,6016 ÅLESUND 115 m² 2012 3 sov	26-01-2025	5 600 000	5 675 000		5 675 000	49 348
2 Støylen 12A ,6014 ÅLESUND 115 m² 2016 3 sov	27-03-2025	5 300 000	5 600 000		5 600 000	48 696
3 Rosendalsvegen 17B ,6014 ÅLESUND 118 m² 2020 3 sov	07-08-2025	5 800 000	5 700 000		5 700 000	48 305
4 Rosendalsvegen 15A ,6014 ÅLESUND 118 m² 2019 4 sov	13-06-2024	5 490 000	5 490 000		5 490 000	46 525
5 Svalevegen 10B ,6014 ÅLESUND 120 m² 2017 3 sov	12-06-2023	4 990 000	5 400 000		5 400 000	45 000
6 Lerstadvegen 128A ,6014 ÅLESUND 136 m² 2020 3 sov	25-03-2025	5 590 000	5 950 000		5 950 000	43 750
7 Svalevegen 8A ,6014 ÅLESUND 119 m² 2017 4 sov	28-05-2024	5 200 000	5 200 000		5 200 000	43 697
8 Lerstadvegen 143B ,6014 ÅLESUND 118 m² 2015 3 sov	21-03-2024	4 700 000	4 650 000		4 650 000	39 407

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 550 000

Bod og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Carport	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod og carport	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

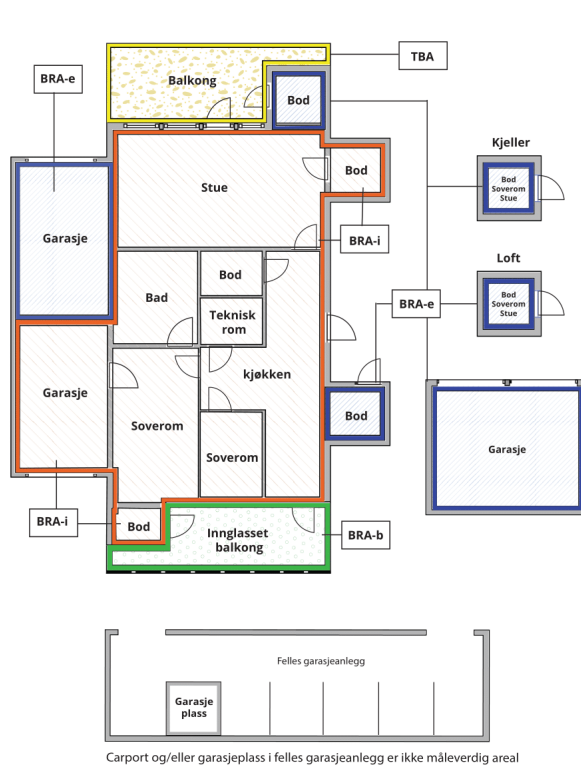
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	61			61	
Underetasje	59			59	
SUM	120				
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom		
Underetasje	Entré/hall med trapp, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vaskerom på rom som viser bod på tegning i u.etg. Dette rommet er boden i huset som kravet til bod i boligen.
Det er avdelt til wc-rom i 1.etg. Her står det kjøkken og stiplet inn et mulig soverom på dette arealet på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod og carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Carport 15 m2 er ikke målbart BRA-areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	120	0
Bod og carport	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Vegard Lianes	Rekvirent
		Eier
	Vegard Lianes - Partners Eiendomsmegling Storfjord	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	39	80		6	4181 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Svalevegen 8 B

Hjemmelshaver

Rönnqvist Daniel Karl Erik, Dyrseth Åshild Rørvik

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Svalevegen 8 B i området Lerstad/Ratvika i Ålesund Kommune. Boligen er en del av et sameie med 8 boenheter. Området er sentralt og attraktivt boligområde mellom Ålesund og Spjelkavik. Nærområdet består av etablert bebyggelse med enebolig og i senere årene en god del nye boliger som er tomannsboliger/leiligheter i firemannsboliger. Korte avstander til idrettsanlegg, dagligvare og barnehage. Ny barneskole i Hatlane.

Adkomstvei

Privat felles vegadkomst fra offentlig adkomstveg.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er asfaltert flat adkomst til boligen med parkering ved inngangsparti. Carport og sportsbod på vestsiden. Det er lagt hvit singel langs boligens nord og vestside. Inngang til boligen fra øst. Det er betongmur mellom bolig og sportsbod. Der er tretrapper til treterrasser på sør og sørøstsiden av boligen. Utgang fra stue til treterrasse sør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 225 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	28.08.2025	Korrigerer ang. vaskerom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NS8666>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



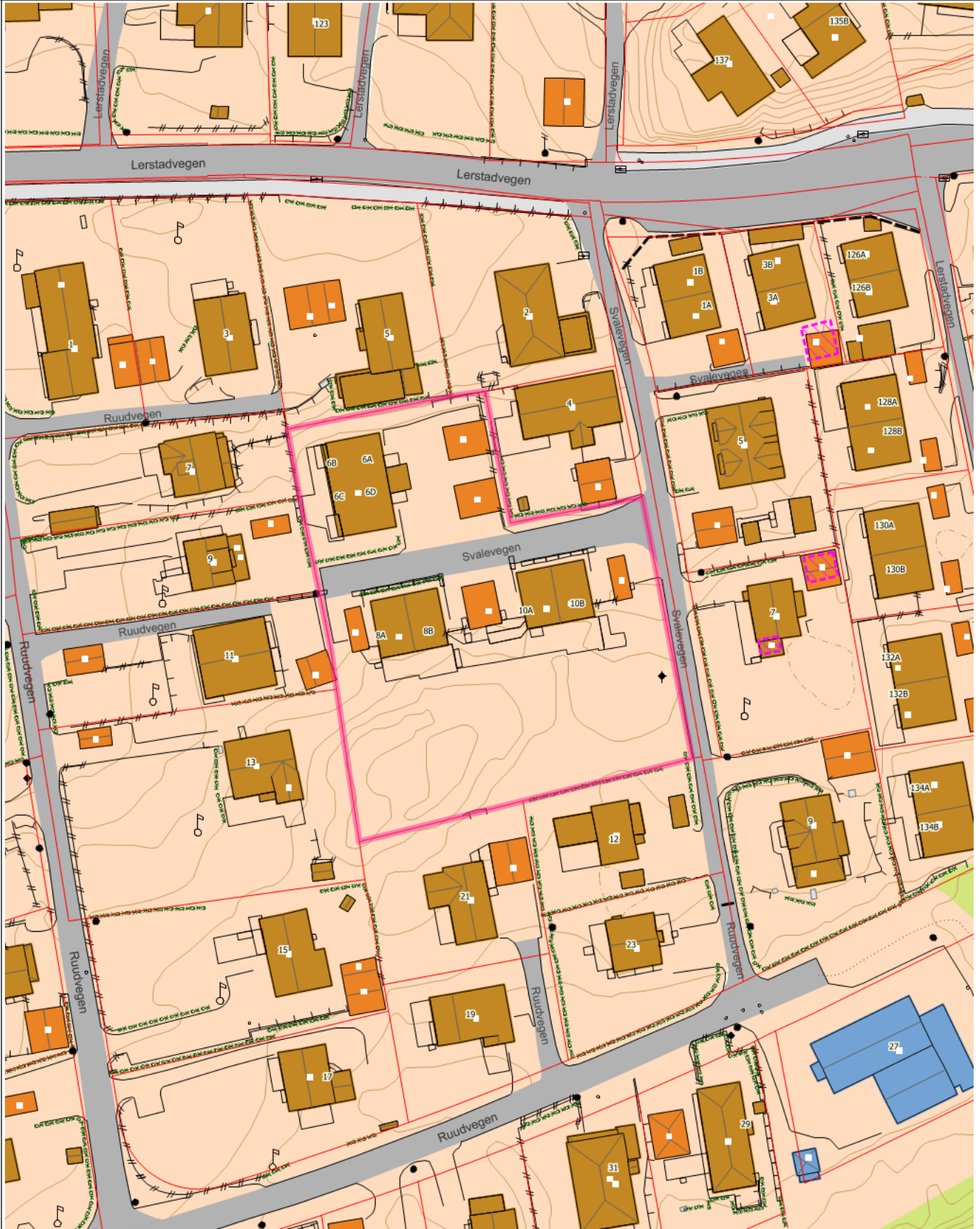
Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Svalevegen 8B 6014 ÅLESUND			
Annen info:				



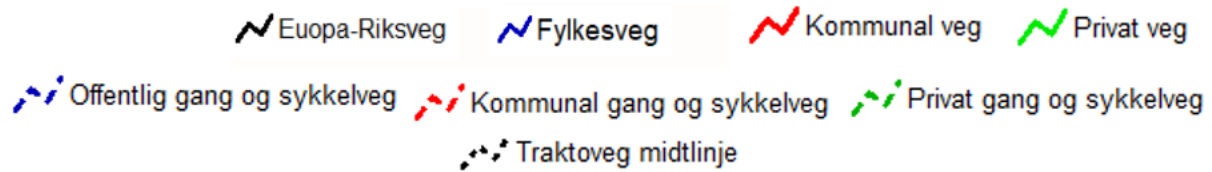
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Oversiktskart



Adresse: Svalevegen 6C, 6014 Ålesund

Gnr/Bnr: 1508/39/80/0/6

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 4181 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 13.08.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Svalevegen 6C, 6014 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/39/80/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4181 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.08.2025

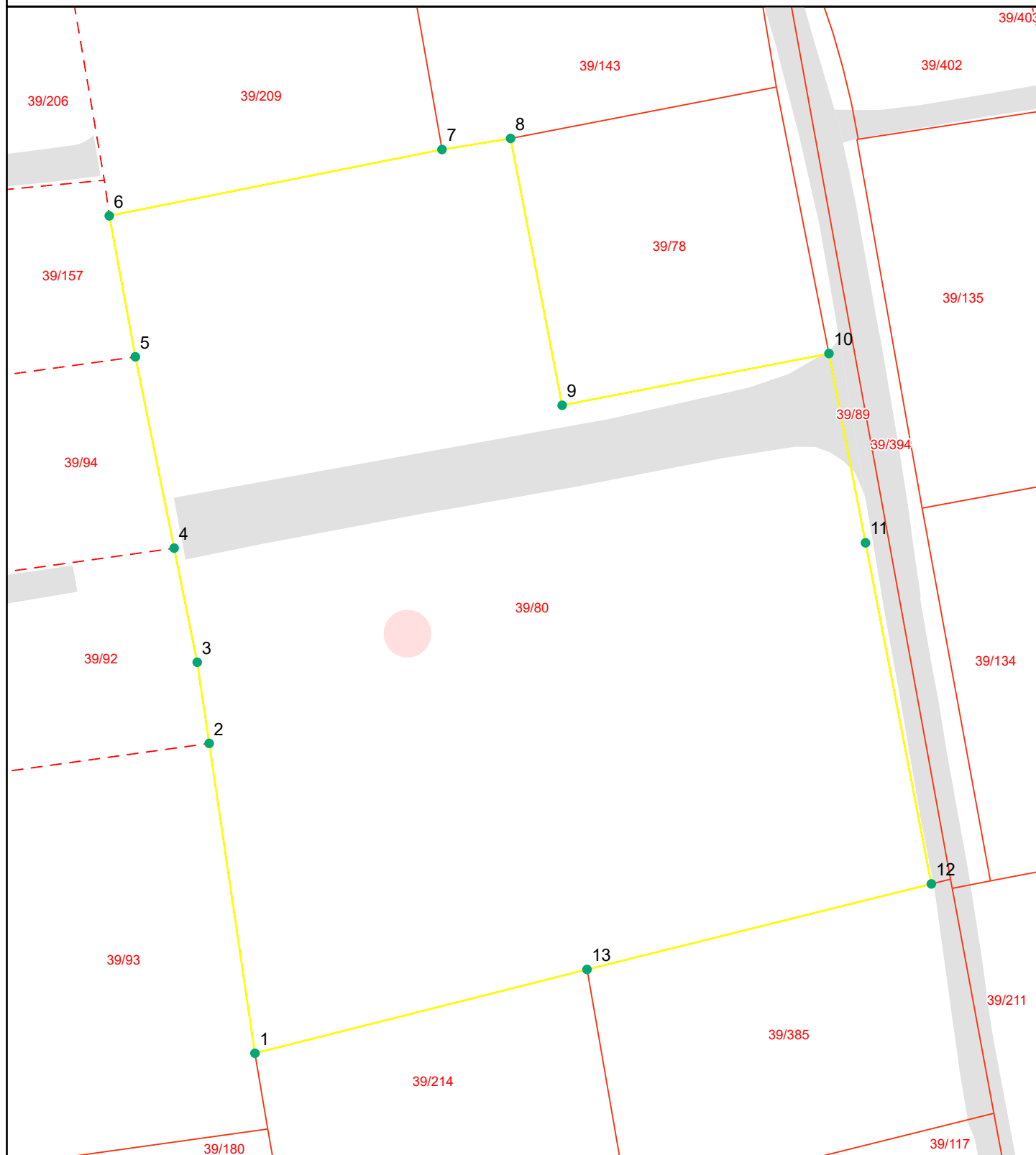


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4181 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6928988.91	359484.13	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	28.88	0
2	6929017.42	359479.92	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	30	7.56	0
3	6929024.88	359478.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.74	0
4	6929035.38	359476.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	18	0
5	6929052.98	359473.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.22	0
6	6929065.95	359470.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	31.27	0
7	6929072.05	359501.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.41	0
8	6929073.07	359507.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	25.06	0
9	6929048.52	359512.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	25.05	0
10	6929053.28	359536.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.77	0
11	6929035.87	359540.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	32.03	0
12	6929004.49	359546.34	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	9	32.71	0
13	6928996.62	359514.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	9	31.57	0



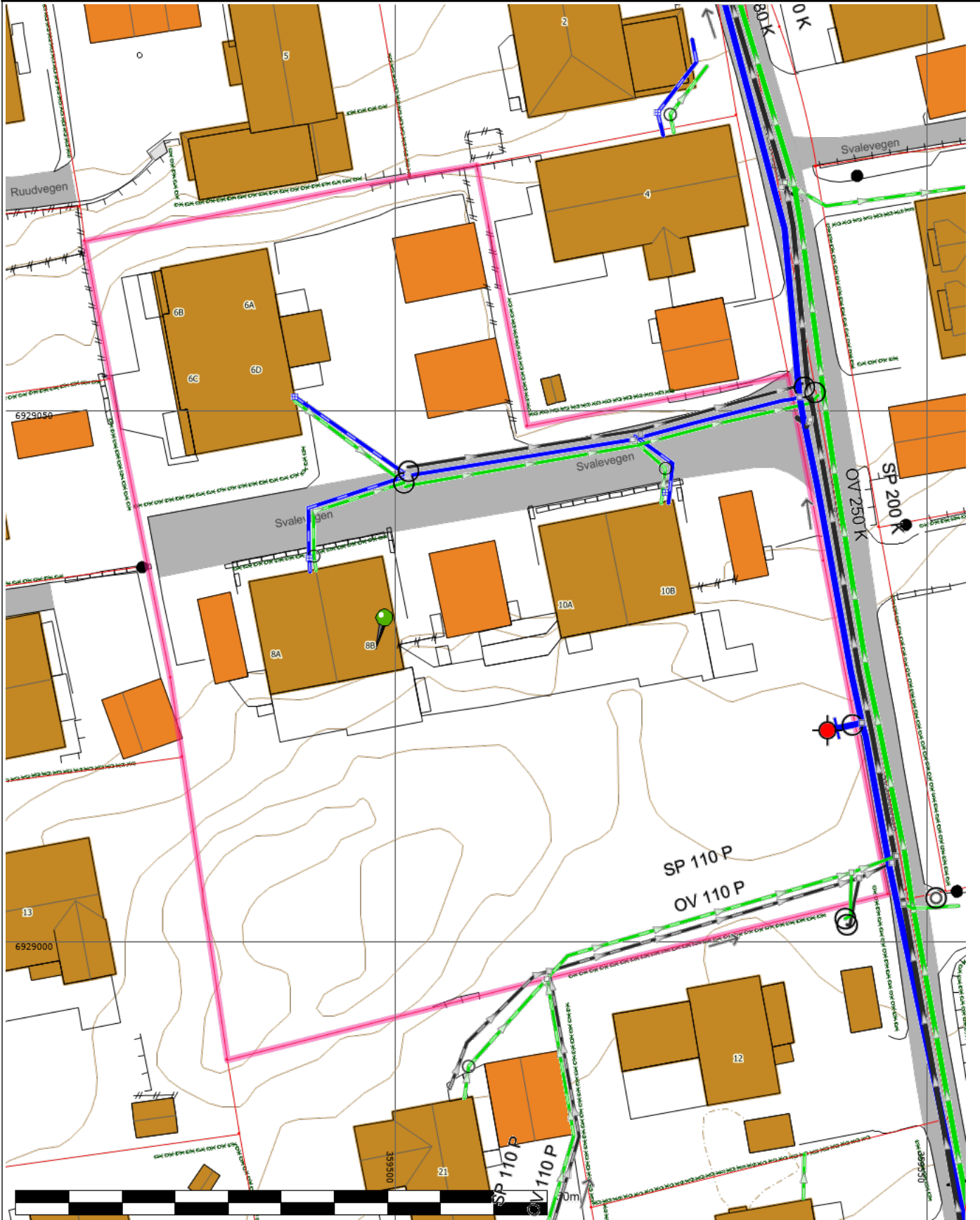
Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Svalevegen 8B 6014 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Grensepunkt	↗ Grenselinje nøyaktig måling	↗ Hekk
↗ Frittstående mur	↗ Gjerde	↗ Loddrett mur
↗ Bygningsdelelinje	↗ Bygningslinje	↗ Mønelinje
↗ Takkant	↗ Takoverbyggkant	↗ Taksprang
↗ Trapp inntill bygg	↗ Veranda	□ Takkant Annen Bygning
↗ Annet vegareal avgrensning	↗ Vegbom	↗ Vegdekkekant
■ Takoverbygg	■ Udefinerte bygg	■ Bolig
■ Garasje, carport og uthus	✦ Hydrant	○ Kumlokk
■ Veg	□ Trapp	↗ Forskningskurve Ålesund
↗ Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	♦ Hydrant	○ Kum	⦿ Pumpestasjon	⦿ Renseanlegg
▢ Sandfangskum	▢ Slamavskiller	▢ Slamavskiller	▢ Sluk	▢ Sluk
↗ AvløpFelles	↗ Drensledning	↗ Overvannsledning	↗ Spillvannsledning	↗ Trekkør
↗ 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: 39	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Svalevegen 8B 6014 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			



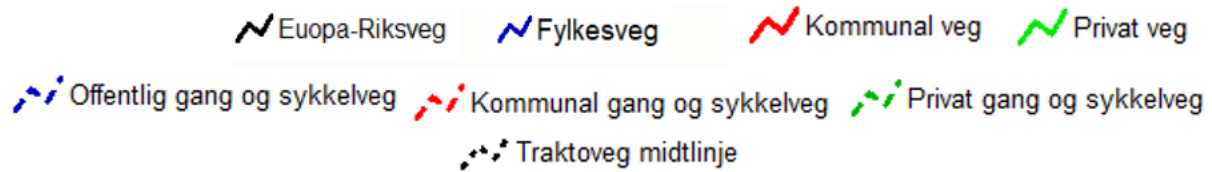
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



ÅLESUND KOMMUNE

Norhus Ørsta AS
Indrehovdevegen 64

6160 HOVDEBYGDA

Plan og bygning
Saksbehandler:
Randi Mordal Hessen
Tlf. 70 16 26 25

Deres referanse:

Vår referanse:
14/24-37 18/34998

Arkivkode:
39/80

Dato:
26.04.2018

Gnr. 39 bnr. 80 - Ferdigattest - Snr. 5 og 6 - Norhus Ørsta AS - Svalevegen etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0502
Adresse:	Gnr. 39 Bnr. 80	Lerstad
Søknad av:	20.04.2018	
Byggningsnummer:	300435006, 300435010, 300435008 og 1/2part av 300435002	
Tiltakets art:	To-mannsbolig med carport (Hus 1)	
Tiltakshaver:	Norhus Ørsta AS	
Ansvarlig søker:	Norhus Ørsta AS	
Byggetillatelse:	05.05.2014, del.sak nr. 374/14, 13.05.2016, del.sak nr.343/16	
Igangsettingstillatelse	19.09.2016	
Midlertidig brukstillatelse:	19.05.2017 og 08.08.2017	

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttrapport for avfall er framlagt.

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

Med hilsen
Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Teiknforklaring

- Veranda, balkong, terrasse, trapp
- Bustad
- Garasje/carport
- Leikeplass
- Køyreveg/trafikkareal
- Gangveg/gangareal
- Skulder/grøft
- Parkeringsplassar
- Grønnstruktur
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle-/avstandslinje
- Teiggrense

NB! Bygningar bryt byggjegrænse mot veg, minsteavstand til teiggrense og bygning på nabotomt. Krev dispensasjon og samtykke frå nabo

A	Diverse	JMO	04.11.13
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma	Firma: Per Mulvik AS Postadresse: Holmen 7 Besøksadresse: Holmen 7 Postnr./stad: 6100 Volda Org.nr.: 941 987 516	Sentralt: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 94 Mob: 95 18 48 75 E-post: jan@mulvik.no	

Prosjektnamn:
Lerstad 2

Oppdragsgivar:
Tomteservice AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Prosjekterande:

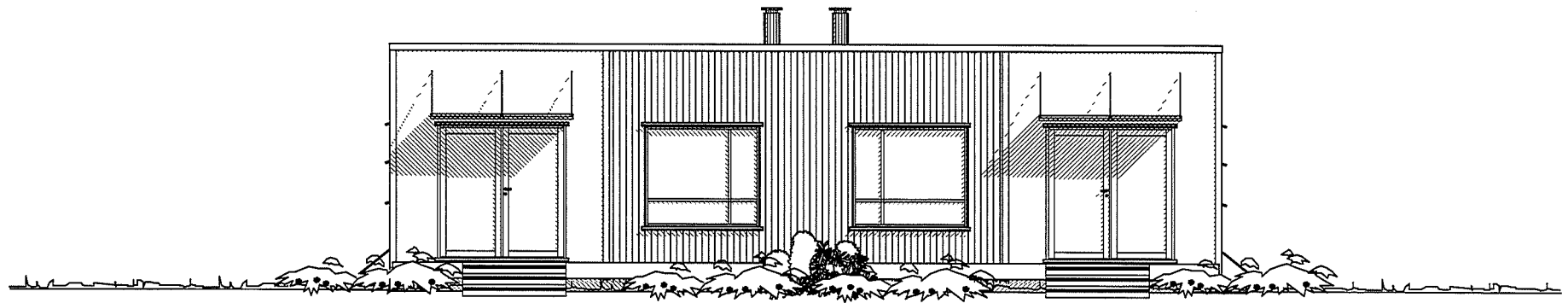


Tittel:	Teikna av: JMO
Situasjonsplan	Dato: 10.01.13
	Kontr.av:
	Dato:
	Erstattar teikn.:

Teikningstype:	Prosjektnr.: 1948	Teikn.nr.: 901	Målestokk: 1:500	Rev: A
----------------	-------------------	----------------	------------------	--------



6929100
6929050
6929000
359450
359500
359550



FASADE SØR

Trend-Spesial

Trend 2-MB

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE SØR

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

7040029

Byggeplass :

Gåseidkollen Hus 1, Ålesund

Gnr: 39

Bnr: 80

Fnr:

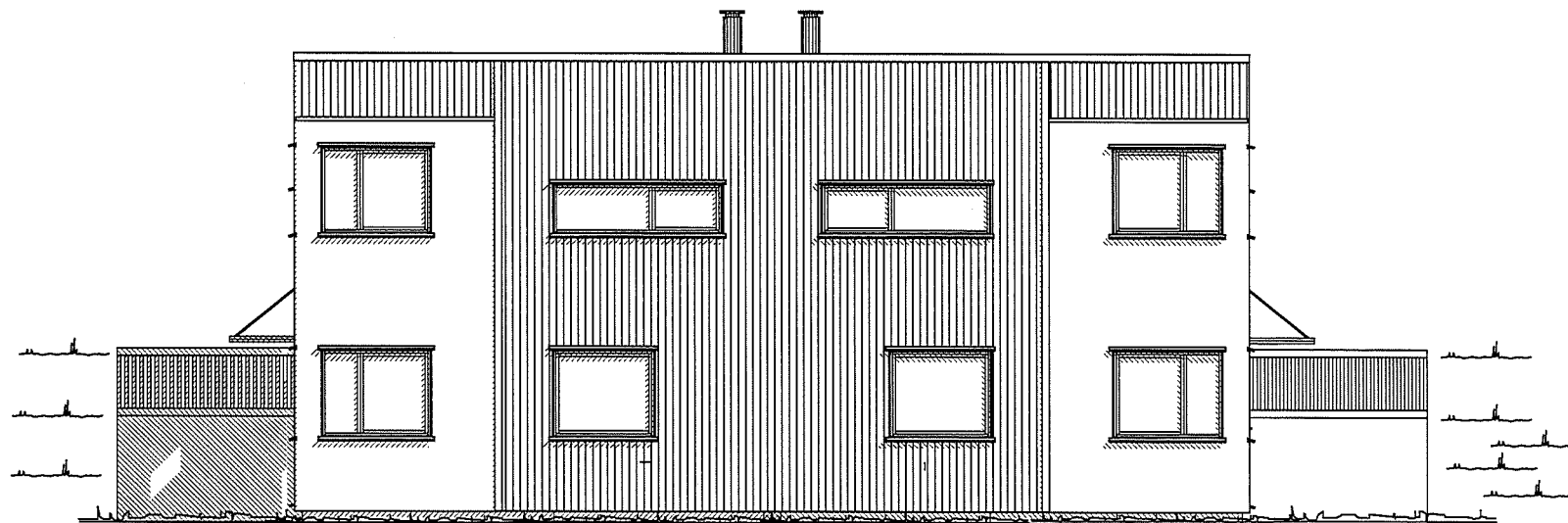
MÅL 1 : 100

proESS

Dato 31.03.16 Sign. JB

Tegnings Nr.

6024 — 507



FASADE NORD

Trend-Spesial
Trend 2-MB

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE NORD

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

7040029

Byggeplass :

Gåseidkollen Hus 1, Ålesund

Gnr: 39

Bnr: 80

Fnr:

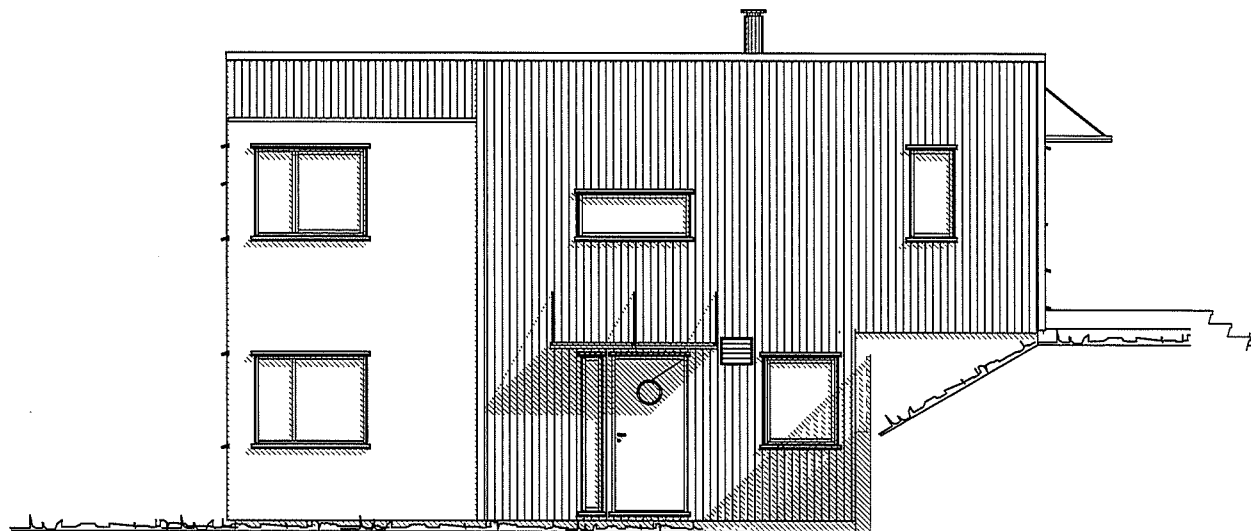
MÅL 1 : 100

pro **ESS**

Dato 31.03.16 Sign. JB

Tegnings Nr.

6024 — 505



FASADE VEST

Trend-Spesial
Trend 2-MB

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE VEST

norhus

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

7040029

Byggeplass :
Gåseidkollen Hus 1, Ålesund

Gnr: 39

Bnr: 80

Fnr:

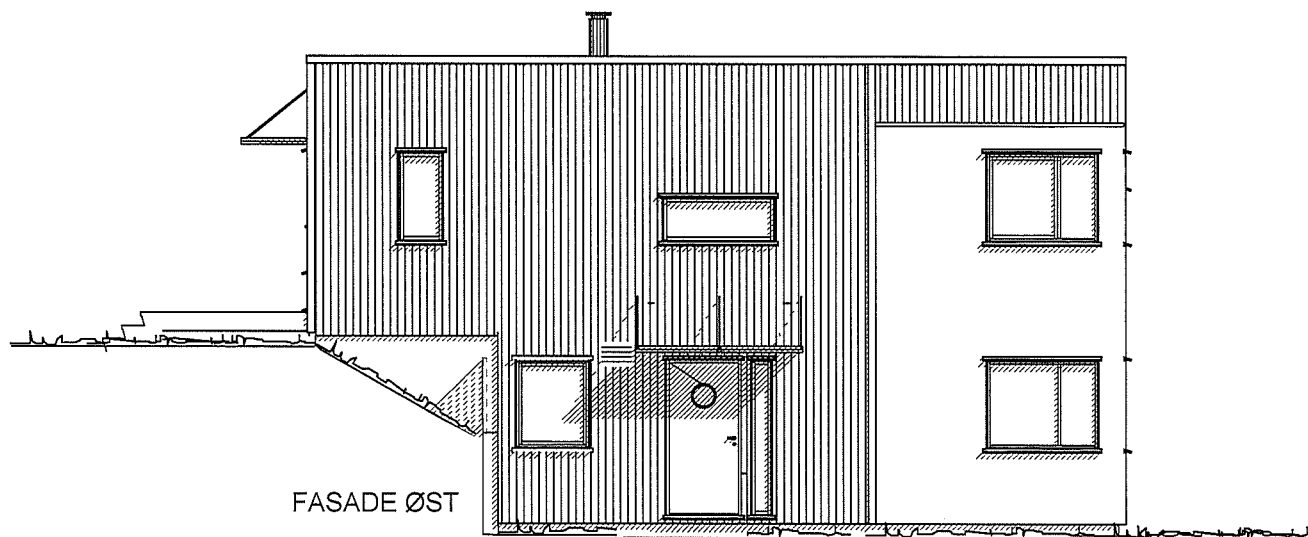
MÅL 1 : 100

proESS

Dato 31.03.16 Sign. JB

Tegnings Nr.

6024 — 506



FASADE ØST

Trend-Spesial
Trend 2-MB

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE ØST

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

7040029

Byggeplass :

Gåseidkollen Hus 1, Ålesund

Gnr: 39

Bnr: 80

Fnr:

MÅL 1 : 100

pro **ESS**

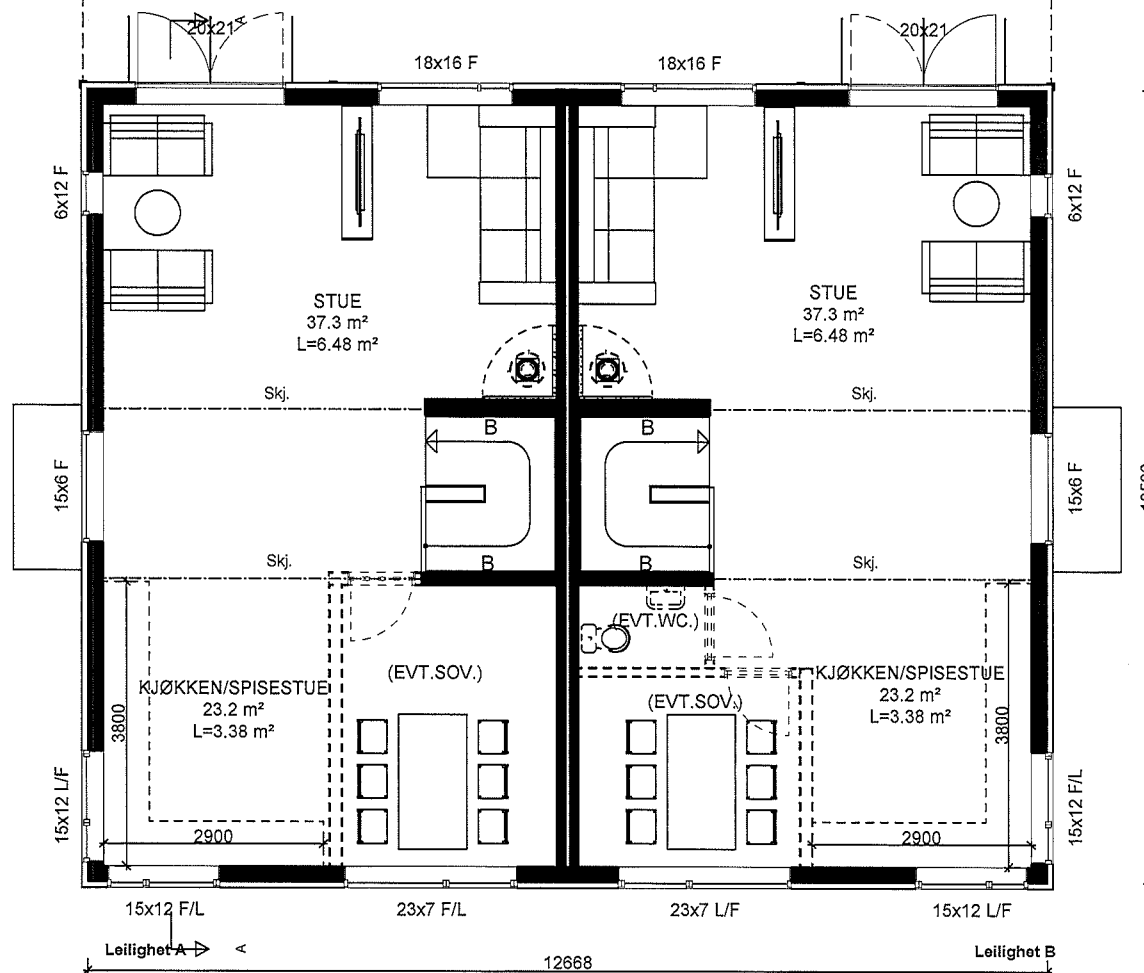
Dato 31.03.16 Sign. JB

Tegnings Nr.

6024 — 508

- B = Bærevegg
 L = Åpningsbart vindu
 F = Fast vindu
 L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
 --- = Synlig drager
 -Skj- = Skjult drager

Forutsetter samtidig etablering
av 5m² utvendig sportsbod.



Trend-Spesial

Trend 2-MB

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Hovedplan 1.etg.

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

7040029

Byggeplass :

Gåseidkollen Hus 1, Ålesund

Gnr: 39

Bnr: 80

Fnr:

MÅL 1 : 100

proESS

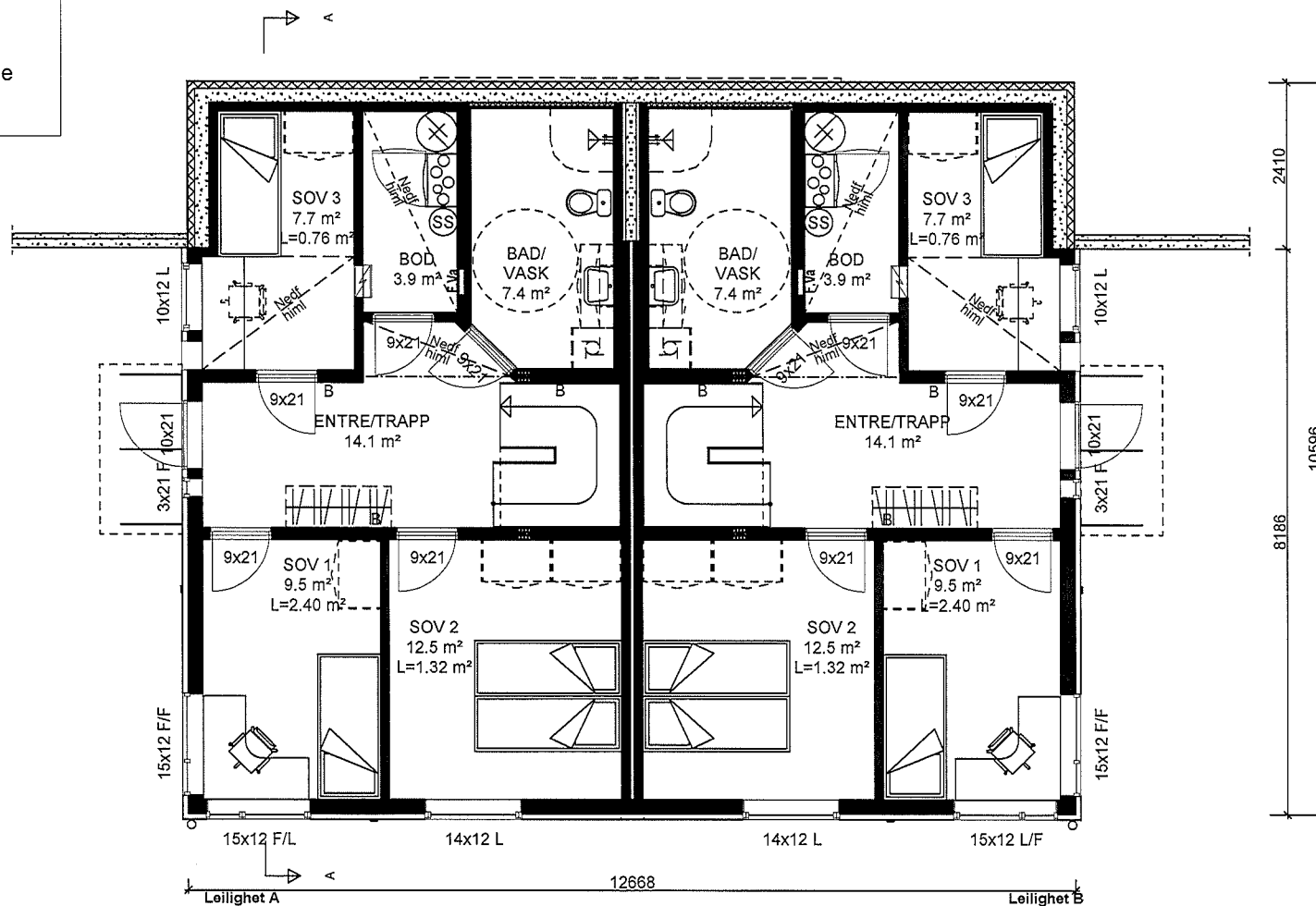
Dato 31.03.16 Sign. JB

Tegnings Nr.

6024 — 502

- B = Bærevegg
 L = Åpningsbart vindu
 F = Fast vindu
 L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
 --- = Synlig drager
 -Ski- = Skjult drager

Forutsetter samtidig etablering
av 5m² utvendig sportsbod.



Trend-Spesial

Trend 2-MB

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Plan u.etc.

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

7040029

Byggeplass :

Gåseidkollen Hus 1, Ålesund

Gnr: 39

Bnr: 80

Fnr:

MÅL 1 : 100

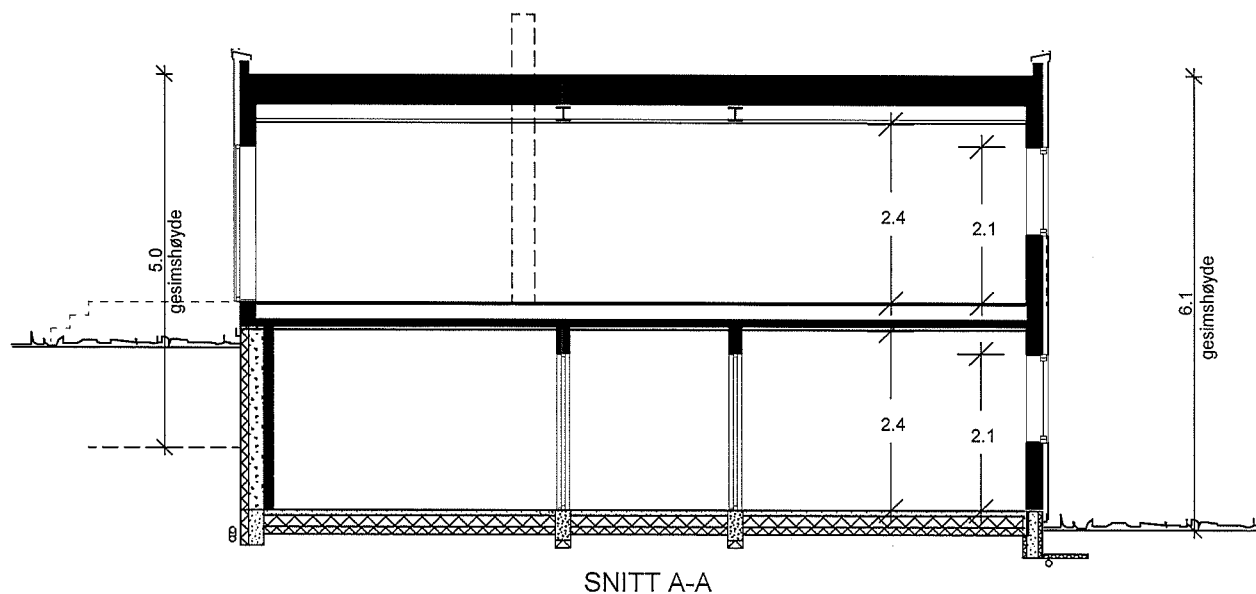
proESS

Dato 31.03.16 Sign. JB

Tegnings Nr.

6024 — 504

Forutsetter samtidig etablering
av 5m² utvendig sportsbod.



Pr.leilighet.
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Und.etg.plan	58.7
Hovedplan	60.8
Totalt bruksareal	120

Areal av primærrrom (P-rom) 115

Bebygd areal bolig (BYA) 137 (totalt)

Trend -Spesial

Trend 2-MB

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

7040029

Byggeplass :

Gåseidkollen Hus 1, Ålesund

Gnr: 39

Bnr: 80

Fnr:

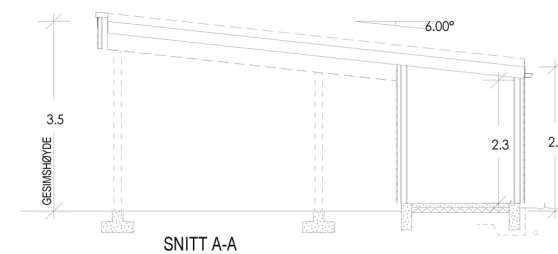
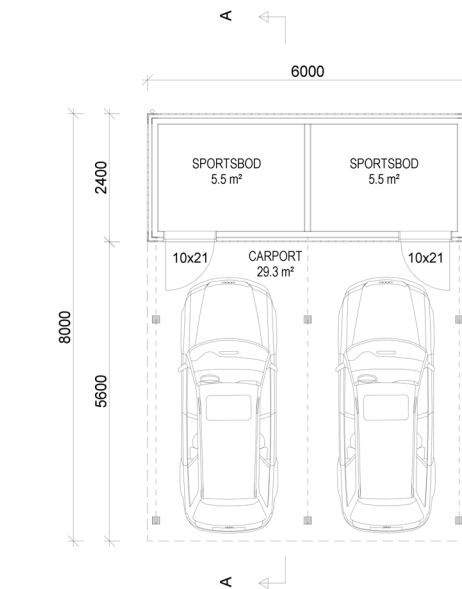
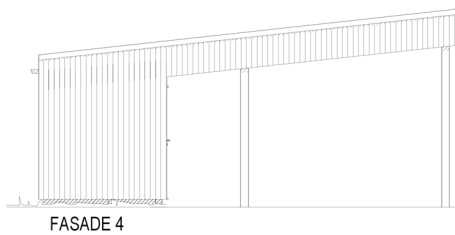
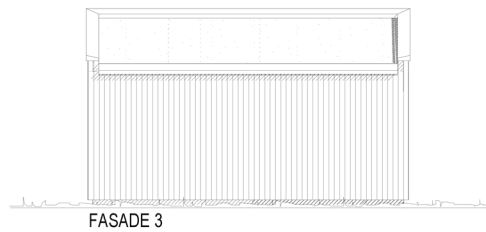
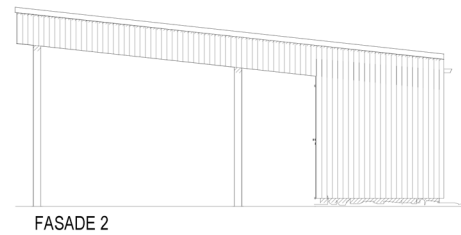
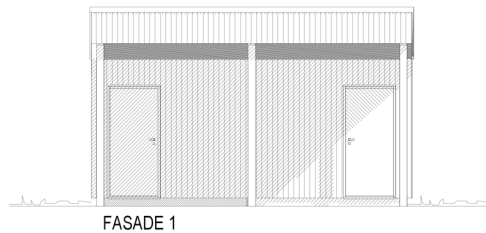
MÅL 1 : 100

proESS

Dato 31.03.16 Sign. JB

Tegnings Nr.

6024 — 501

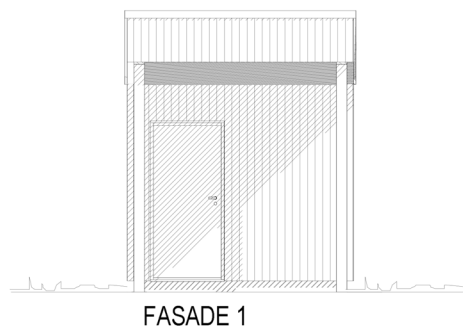


A	Revisjon utv. takhøyde	RAA	16.02.18
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO

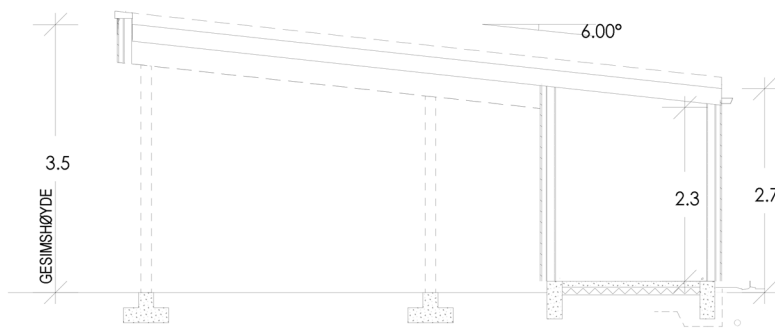
PLAN, SNITT OG FASADER		G.NR. 39	B.NR. 82
TILTAKSHAVER: Norhus Ørsta AS		KOMMUNE: ÅLESUND	
BYGGEPLASS: Svaleveien		PROSJEKT: ENKEL CARPORT	
		TEGN. RAA	PROSJ.NR - TEKN. NR.: 7229 — 501
		MÅL 1 : 100	
		DATO 30.10.17	

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Utvendig Bod/Carport	Sum BRA
1. etg. plan	40.3	40.3
SUM :	40.3	40.3
BYA :	48.0	48.0

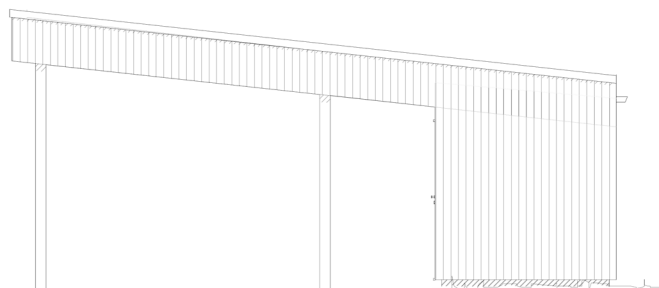
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



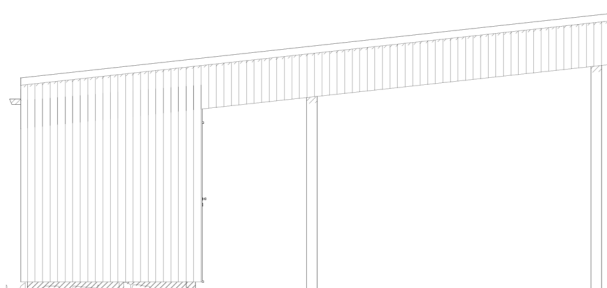
FASADE 1



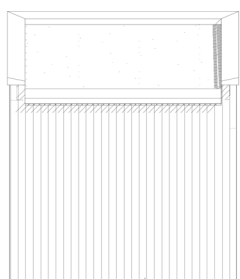
SNITT A-A



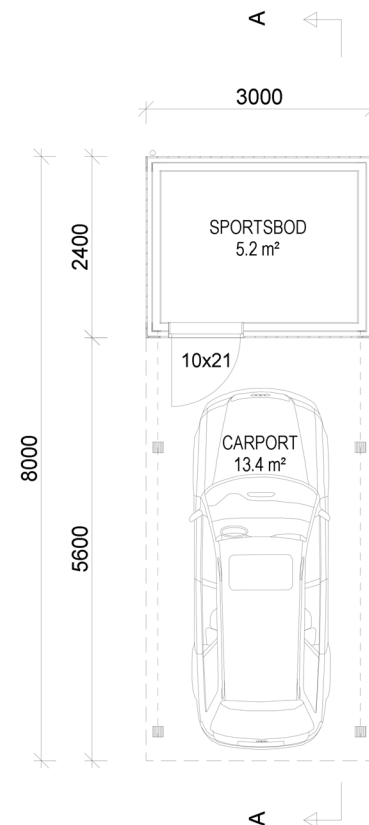
FASADE 2



FASADE 4



FASADE 3



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Utvendig Bod/Carport	Sum BRA
1. etg. plan	18.6	18.6
SUM :	18.6	18.6
BYA :	24.0	24.0

norhus
prosjekt

TEGN.	RAA
MÅL	1 : 100
DATO	30.10.17

Revisjon utv. takhøyde	RAA	16.02.18
REV. ANT.	SIGN.	DATO
REVIDERINGEN GJELDER	B.NR.	82
G.NR.	39	KOMMUNE: ÅLESUND
PROSJEKT:	ENKEL CARPORT	
PROSJEKT - TEGN. NR.:	7228	501
ARKITEKT:	proESS	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORHUS AS IKKE MEDVIRKER I.

Norhus Ørsta AS
Indrehovdevegen 64

6160 HOVDEBYGDA

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.
RMH/14/24-16/GBR - 39/80

Dato:
19.09.2016

**GNR. 39 BNR. 80 - IGANGSETTINGSTILLATELSE (HUS 1) - NORHUS ØRSTA AS -
SVALEVEGEN**
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0502
Adresse:	Gnr. 39 Bnr. 80	
Søknad av:	24.08.2016 / 13.09.2016	
Tiltakets art:	Nybygg to-mannsbolig m/carport	
Tiltakshaver:	Norhus Ørsta AS	
Ansvarlig søker:	Norhus Ørsta AS	
Byggetillatelse:	05.05.2014, del.sak nr. 374/14, 13.05.2016, del.sak nr. 343/16	

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE

SAKSPAPIR DELEGERT SAK

Gnr. 39 bnr. 80 - Søknad om endring av godkjente carporter (Hus 1) - Norhus Ørsta AS - Svalevegen

Dokumentinformasjon:

Plan og bygning	ArkivsakID: 14/24
Saksbehandler: Randi Mordal Hessen	JournalID: 18/23710
Tlf: 70 16 26 25	Arkiv: GBR - 39/80
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 213/18	Dato: 20.03.2018
---------------------------	------------------

Vedtak:

Søknad om endring av gitt tillatelse til tiltak datert 27.11.2017 og 19.02.2018 godkjennes slik omsøkt. Det gis dispensasjon fra gesimshøyde. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse. Protest fra nabo, eier av gnr. 39 bnr. 78, tas ikke til følge. Tiltaket kan ikke bli gitt ferdigattest før klagefristen er utløpt.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0502
Adresse:	Gnr. 39 Bnr. 80	Lerstad
Søknad av:	27.11.2017 og 19.02.2018	
Tiltakets art:	Endring av takform på carporter	
Tiltakshaver:	Norhus Ørsta AS	
Ansvarlig søker:	Norhus Ørsta AS	

For området gjelder reguleringsplan for Gåseid - Lerstad med bestemmelser, stadfestet 06.02.2014, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 09.03.2017.

Det foreligger naboprotest fra eier av gnr. 39 bnr. 78. Protesten er fremmet innen lovlig frist i hht plan- og bygningsloven og gjelder høyde.

Vurderinger

Endring av tillatelse gjelder takform på carporter for H1. Endring av takform er allerede utført og søknaden er en konsekvens av at utbygger ble varslet om avvik fra gitt tillatelse.

Opprinnelig ble carporter godkjent med flatt tak, med en gesims på ca 2,8cm og det søkes nå om å få endret disse til pulltak. Laveste gesims er mer eller mindre uendret 2,93m, høyeste gesims er målt til 3,73m målt fra F.G./ O.K. singel. Dette gjelder for enkel carport mot øst og målene er tatt ut fra innmålt plassering.

Denne søknaden må sees i sammenheng med carporter for H2 fordi den doble carport mellom H1 og H2 deles mellom to boenheter. For den doble carport er laveste gesims innmålt til 2,73m og høyeste til 3,49m målt fra F.G./ O.K. singel.

For området BBF foreligger det høydebestemmelser for carporter. Tillatt gesimshøyde er satt til 2,5m.

Det søkes om dispensasjon med den begrunnelse at en carport / garasje med en gesimshøyde på 2,5m vil være lite tjenlig. Det blir en lav innvendig takhøyde og ikke mulig å installere portåpnere Eller benytte garasjeporter med standard høyde. Carportene har en lav takvinkel noe som vil gi en godavrenning av vann. Søker mener at fordelene her er større enn ulemper.

Behandling av dispensasjon

Bygningsmyndigheten vil her gjøre oppmerksom på at carporter med flatt tak ble godkjent uten at de ble behandlet som en dispensasjon. Vi var ikke oppmerksom nok på at tegningsgrunnlaget viste, ved måling på tegninger, en gesims på over 2,5m fra planert terreng.

En gesims på 2,5m er i praksis en ikke gjennomførbar høyde. I praksis bør ikke en carport ha innvendig høyde mindre enn 2,4m. Gesims måles som skjæringspunkt yttervegg og yttertak, og ser en dette i sammenheng bør en gesimshøyde på carport/garasje ikke være lavere enn 2,8m. En forutsetter da planering rundt carport/garasje med tilsvarende nivå som golv.

Videre står det i bestemmelsen til planen at garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge. To-mannsboligene har en kubisk form med flatt tak, og bygningsmyndigheten vurderer ikke carportens takform til å være særlig avvikene fra boligbyggets form. Videre vil carportene til de 2 to-mannsboligene ikke være til særlig større ulempe for naboer enn om de hadde flatt tak.

Bygningsmyndigheten finner det tilrådelig å dispensere fra gesimshøyden, med begrunnelse i at fordelene er større enn ulemper.

Naboprotest

Det er innkommet protest fra nabo, eier av gnr. 39 bnr. 78 Reidar With. I sin protest viser han til at opprinnelig omsøkte carporter hadde en høyde på 2,5m, og de som er satt opp nå har en høyde på 3,9m. Dette mener With blir veldig dominerende og unødvendig høyt, siden de står plassert helt inn til deres grense. Han viser også til terrenghøyden som ble fylt opp 1m i forhold til den opprinnelige. Nabo hevder, ut fra ovennevnte, at konsekvensen er at de har fått en konstruksjon som er 2m høyere enn hva de så for seg i starten.

Behandling av protesten

Det er carporter tilhørende 4-mannsboligene With er mest berørt av og vi oppfatter protesten for de øvrige carporter at man innenfor samme område må ha lik takform på carporter. Protesten fra With som ble behandlet i del sak. 085/18 datert 19.02.2018 ble ikke tatt til følge og fristen for å påklage vedtaket er oversittet.

Med bakgrunn i at vi finner det tilrådelig å dispensere samt at det ble gjort et vedtak om å tillate pulltak for de to doble carporter lenger mot nord finner vi grunnlag for ikke å ta protesten for omsøkte enkle og doble carport til følge.

Ole Andreas Sjøvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 39 bnr. 80 - Vedtak - endring av gitt tillatelse (Hus 1) - Norhus Ørsta AS - Svalevegen

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i> Randi Mordal Hessen <i>Tlf:</i> 70 16 26 25 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 14/24 <i>JournalID:</i> 2016034454 <i>Arkiv:</i> GBR - 39/80	<i>Avgjøres av:</i>
---	---	---------------------

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 343/16	Dato: 13.05.2016
---------------------------	------------------

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 10.05.2016 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0502
Adresse:	Gnr. 39 Bnr. 80	Lerstad
Søknad av:	10.05.2016	
Tiltakets art:	Nybygg to-mannsbolig-endring av gitt tillatelse	
Tiltakshaver:	Norhus Ørsta AS	
Ansvarlig søker:	Norhus Ørsta AS	

For området gjelder reguleringsplan for Gåseid - Lerstad med bestemmelser, stadfestet 06.02.2014, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig.

Vurderinger:

Endring av gitt tillatelse gjelder fasade og takutforming. Ut i fra vedlagte tegninger registrere vi at det er gjort endringer på vinduer og dører på alle fire fasadene, samt panelingen/fasadekledning er endret til å være mer i tråd med valgte takform. Takformen er endret fra valm til flatt tak.

Tiltaket er varslet naboer og det er ikke innkommet innsigelser. Endringen medfører heller ikke avvik fra bestemmelsen til gjeldende reguleringsplan.

Omsøkte endring godkjennes slik den er fremlagt.

Lars Roger Lundanes
konst. plan og bygningssjef

Anne Laura Rasch Haugen
konst. fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

**Gnr. 39 bnr. 80 - Tomannsbolig med carport og bod (Hus 1) - Norhus
Ørsta AS - Svalevegen**

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i> Randi Mordal Hessen <i>Tlf:</i> 70 16 26 25 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 14/24 <i>JournalID:</i> 2014030117 <i>Arkiv:</i> GBR - 39/80	<i>Avgjøres av:</i>
---	---	---------------------

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 374/14	Dato: 05.05.2014
---------------------------	------------------

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 9 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse datert 09.01.2014 med høydeplassering kote 25.9 ferdig gulv u.etasje og carporter slik vedlagte situasjonplan viser. Det gis dispensasjon fra kravet til reguleringsplan. Protest fra nabo, eier av gnr. 39 bnr. 78 tas ikke til følge.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Rettighet til framføring av vannledninger over annen eiendom, kfr. plan- og bygningslovens § 27-1, må være sikret.
3. Offentlig vannledning skal tilknyttes, kfr. plan- og bygningslovens § 27-1.
4. Det må dokumenteres at eiendommen er sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel, kfr. plan- og bygningslovens § 27-4.
5. Bortledning av skylle- og spillvann i lukkede ledninger må være sikret, herunder også tinglyst rett til framføring av ledninger over annen eiendom, kfr. plan- og bygningslovens § 27-2 og forurensningsloven.
6. Veg, hovedavløpsanlegg (spillvann/overvann), hovedvannledning og fellesarealer må være ført fram til tomten/opparbeidet i samsvar med reguleringsplan/bebyggelsesplan, kfr. plan- og bygningslovens §§18-1 pkt. a, b, c og 18-2. Eventuell dispensasjon fra dette kravet vil bare kunne gis midlertidig og vil bli gjort betinget av tinglyst erklæring i samsvar med plan- og bygningslovens § 19-2.
7. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.
8. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.
9. Kontrollerklæringer for prosjekteringen må være innsendt ved uavhengig kontroll, kfr. SAK Kapittel 14.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

- A. Kvitting for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt gulvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 1-9 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Tiltakets beliggenhet og høyde skal også påvises. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0502
Adresse:	Gnr. 39 Bnr. 80	Lerstad
Søknad av:	09.01.2014	
Tiltakets art:	Nybygg to-mannsbolig	
Tiltakshaver:	Norhus Ørsta AS	
Ansvarlig søker:	Norhus Ørsta AS	

For området gjelder reguleringsplan for Gåseid Lerstad med bestemmelser, sluttbehandlet 06.02.2014 samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig. Her er å opplyse om at planen er påklaget, men klagen gjelder ikke for det området denne byggesaken gjelder.

Tekniske anlegg/og fellesarealer er ikke opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens §§18-1pkt.a, b, c og 18-2

Dette gjelder bl.a. atkomst veg, hovedavløpsanlegg (spillvann/overvann), hovedvannledning, felles avkjørsel, felles gårdsrom, parkbelte, fellesareal.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg. Tillatelse til avkjørsel er å ansees som gitt. Offentlig vann- og avløpsledning vil kunne tilknyttes.

Det foreligger naboprotest fra eier av gnr.39 bnr. 78. Protesten er fremmet innen lovlig frist i hht plan- og bygningsloven og gjelder innsyn.

Vurderinger

Omfang:

Søknaden må sees i sammenheng med en annen søknad om to-mannsbolig på samme eiendom, denne behandlingen gjelder for boligen lengst mot vest. Det søkes om å få oppføre en to-mannsbolig og hver boenhet går over to etasjer med et samlet bruksareal BRA=119m². I søknaden inngår også en frittstående enkel carport med en sportsbod, samt ½ del av en dobbel carport.

Planmessige forhold:

Planen for Lerstad – Gåseid er ikke stadfestet, men den er sluttbehandlet og vi kan legge til grunn de bestemmelser som er gitt for området BBF 15. Arealet innenfor dette området er oppgitt til 1200m² og tillatt utnyttelse er for to-mannsboliger BYA=35 %. Ut i fra våre beregninger vil en for de 2 to-mannsboligene få en samlet BYA= 30,3%.

Dispensasjoner:

Søknaden inkom før reguleringsplanen var sluttbehandlet og det søkes dispensasjon fra krav om regulering. Tiltakshavers planer for denne eiendommen har vært en del av planbeskrivelsen, og er ligger innenfor de bestemmelser som er gitt for planene, det avviker fra kommuneplanenes bestemmelser for utnyttelse, men dette mener vi nå ikke er relevant for denne dispensasjonsvurderingen.

Ut i fra ovennevnte vurderinger og opplysninger for øvrig finner vi grunnlag for å gi dispensasjon.

Estetikk:

Bygget er en tradisjonell to-mannsbolig men valmtak og vi vurderer bygget som godt tilpasset den stedlige bebyggelse.

Universell utforming:

Når det gjelder kravet om universell utforming har planene lagt opp til at planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

Universell utforming av byggverk tilsier at hovedløsningene skal være utformet slik at de kan brukes av flest mulig på en likestilt måte. Kravet omfatter både planløsning og andre forhold som påvirker brukbarheten av byggverket, for eksempel lysforhold, lydforhold og innemiljø. Krav om universell utforming gjelder byggverk for publikum og arbeidsbygning. Når det gjelder småhus bebyggelse er det ikke krav til universell utforming, men tilgjengelighets krav kan slå inn. Utrykket tilgjengelig brukes for en standard der ikke alle krav til universell utforming gjelder. Dimensjoneringsgrunnlaget er bruk av rullestol samt gitte krav til orientering. Begrepet tilgjengelig brukes i forbindelse med krav til enkelte boligbygninger. Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal være tilgjengelig på inngangsplanet.

Omsøkte to-manns bolig har ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, men ut i fra topografiske forhold og det at man har valgt løsninger som ikke i vesentlig grad vil være til

sjenanse for naboer mener vi at det kan aksepteres at man her ikke har planlagt boliger slik planbestemmelsen tilsier.

Høydeplassering:

Boligen søkes plassert ferdig gulv u.etasje på kote 25,9m og carport mot øst på kote 25,6 og den enkle mot vest på kote 25,6.

Naboprotester:

Tiltaket er nabovarslet og det er innkommet protest fra Nina og Reidar With. De viser til at boligen i området har sin stue og utsikt mot vest, og at omsøkte to-manns bolig har sin stuedel mot nord, noe som vil gi innsyn til deres stue.

Ansvarlig søker har gitt tilsvaret på ovennevnte der de viser til at stuen og uteområdet for omsøkte tiltak vender mot syd, og vil ikke gi innsyn til eiendommen til With.

Ut i fra den dokumentasjon som er sendt inn kan vi bekrefte at stuen vender mot syd, og vi finner ikke grunnlag for å ta protesten til følge.

Parkering:

Kravet til parkering ansees som oppfylt.

Avfallsplan:

I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Bestemmelsene gjelder følgende tiltak:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal,
 - oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygge- og rivningsavfall.
- Ved vurderingen av om areal- eller vektgrensen i første ledd er overskredet, skal tiltak som berører flere bygninger, konstruksjoner eller anlegg vurderes under ett.

Denne søknaden må sees sammen med øvrige søknader innenfor omsøkte eiendom.

Vi gjør oppmerksom på at avfallsplanen ikke lenger skal sendes kommunen for godkjenning, men inngår som en del av prosjekteringen og skal ligge dokumentert hos ansvarlig søker.

Dette gjelder også dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og miljøsaneringsbeskrivelse, der dette er påkrevd, jf. Byggteknisk forskrift TEK 2010 §§ 9-6, 9-7 og 9-9.

Ansvarsforhold:

Nordhus Ørsta AS godkjennes som ansvarlig søker og overordna prosjekterende av bygningstiltak, alle fagområder. Før igangsettingstillatelse kan gis må tiltaket være belagt med ansvar innenfor alle områder.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Fra: Khalil Abouzari
Sendt: fredag 29. september 2023 14:23
Til: oddarneskjong@hotmail.com
Emne: Gbnr. 39/80 - Tilbakemelding - Svalevegen 8A - Spørsmål om søknadsplikt

Hei,

Viser til innsendt henvendelse datert 30.07.2023. Har du mulighet å sende oss de tegningene som du viser til i mailen? De er ikke blitt med i mailen!

Vennlig hilsen

Khalil Abouzari
Avdelingsingeniør | Byggesak
Sentralbord 70 16 20 00
khalil.abouzari@alesund.kommune.no



www.alesund.kommune.no

Fra: Odd Arne Skjong
Sendt: søndag 30. juli 2023 16:39
Til: Postmottak Ålesund
Emne: Bruksendring av rom, søknadspliktig?

Hei, Eier en halvpart av en tomannsbolig, Svalevegen 8A, 39/80. Her har bruksområdet til rommene i 1. etasje blitt endret i forhold til tegningene som ble sendt inn i søknadsprosessen. Se vedlegg. Har dette noe å si? Tenker da spesielt på at badet, som er våtrom, er større enn på søknadstegningene.

Mvh Odd Arne Skjong



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

39

80

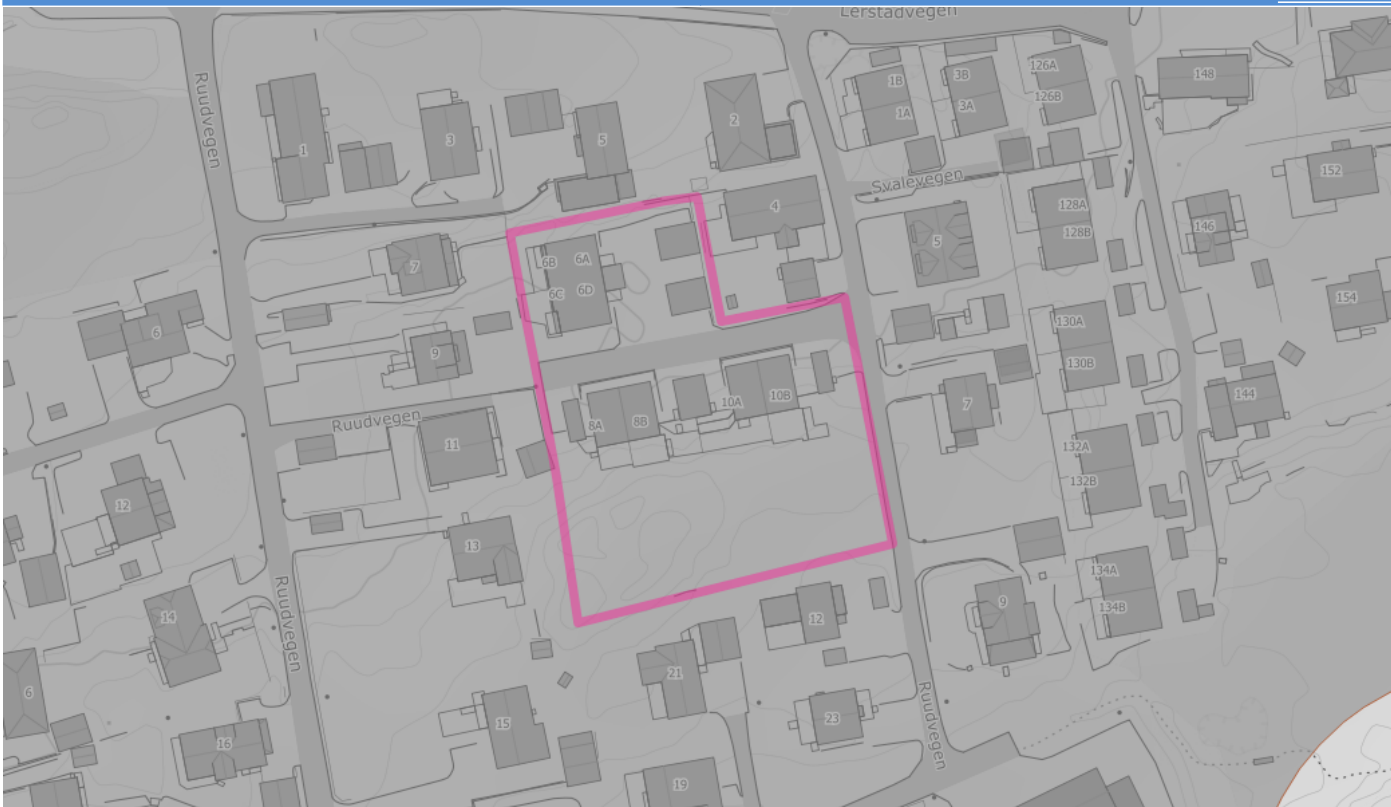
0

6

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.

Temadata - Tettsted

[Link til kart](#)



Tettsted

Analysetema

Antall

Registrert

Ikke registrert

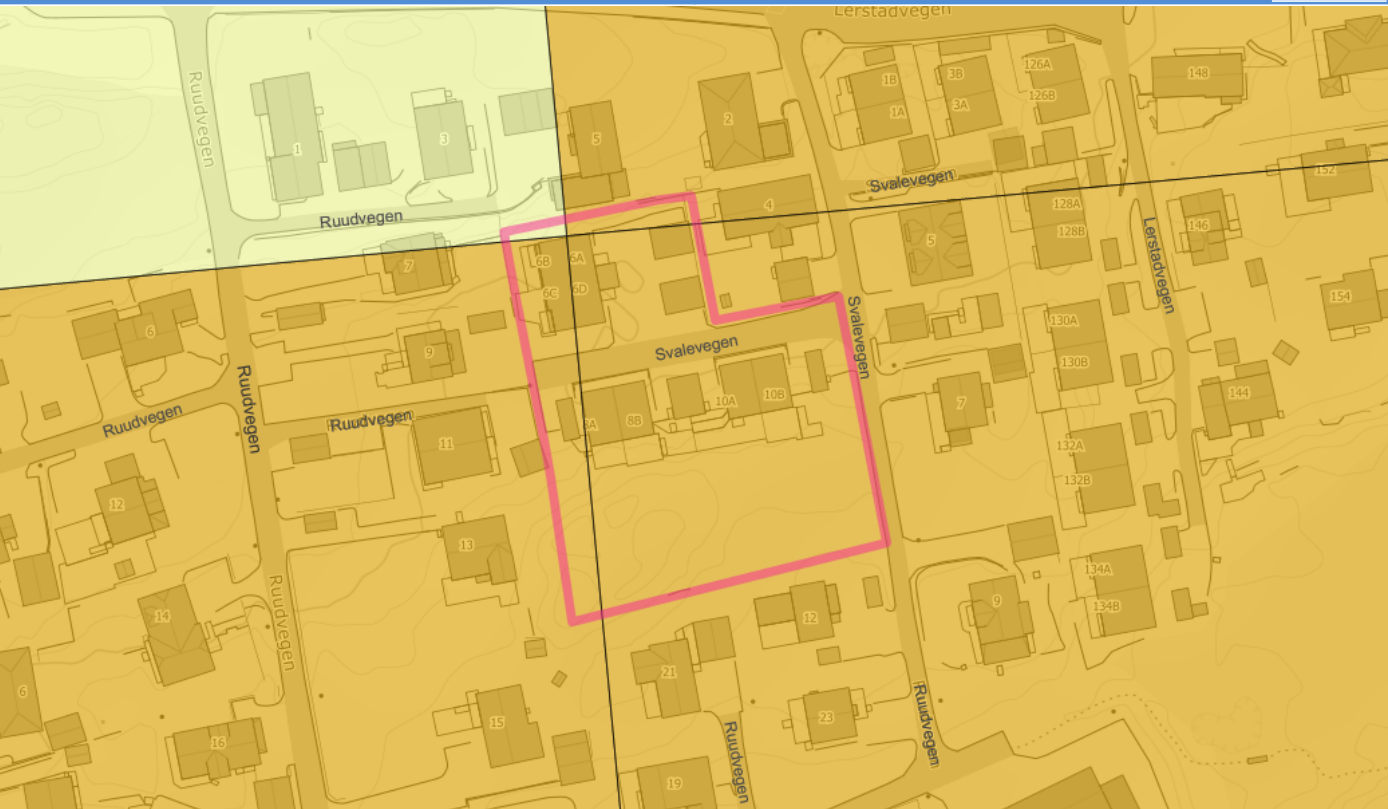
Areal

Tettsted

1

x

4181.05m²



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

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

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	1	x		34.41m ²
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	3	x		4146.64m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 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)	

Ingen treff i temadatabasen.

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

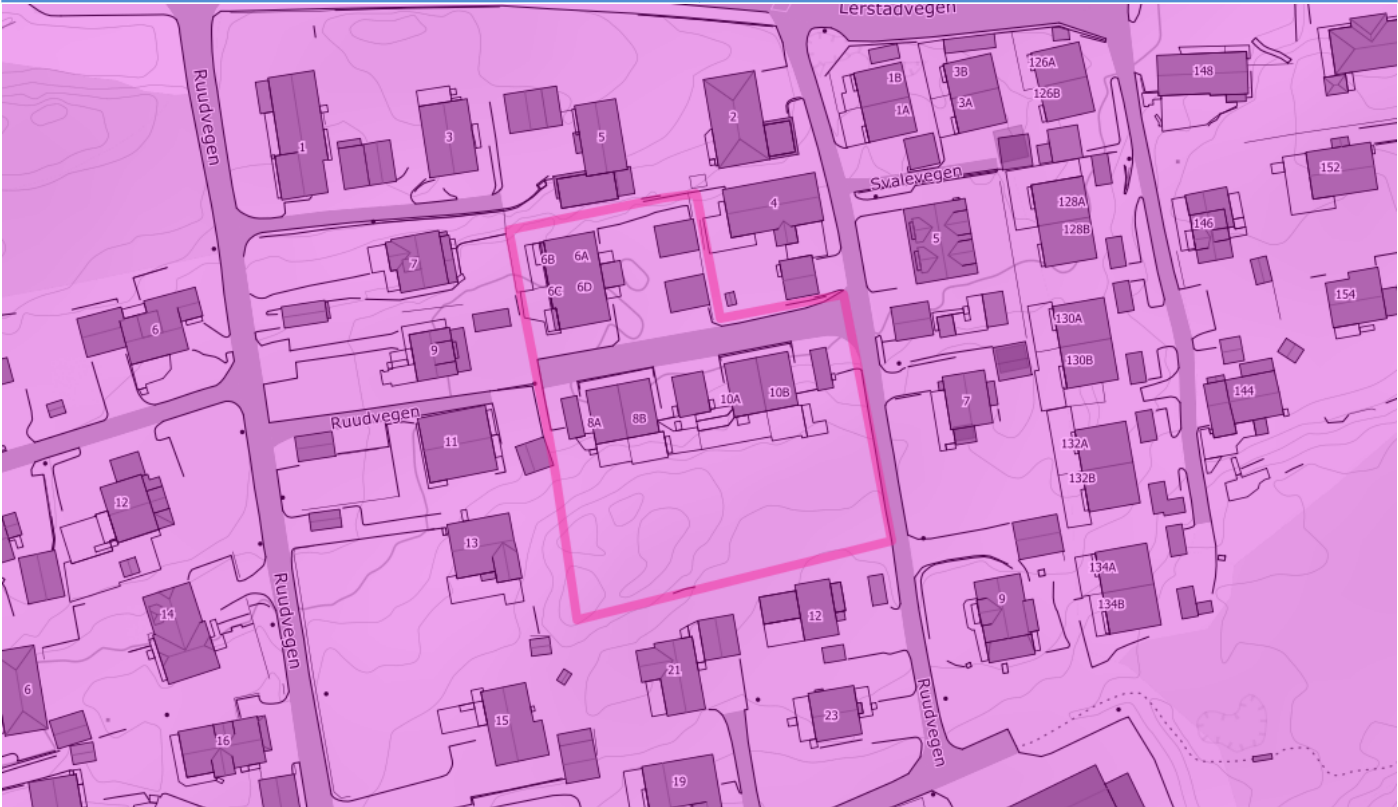
Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		



Fjernvarme konsesjonsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		4181.05m ²

Ingen treff i temadatabasen.

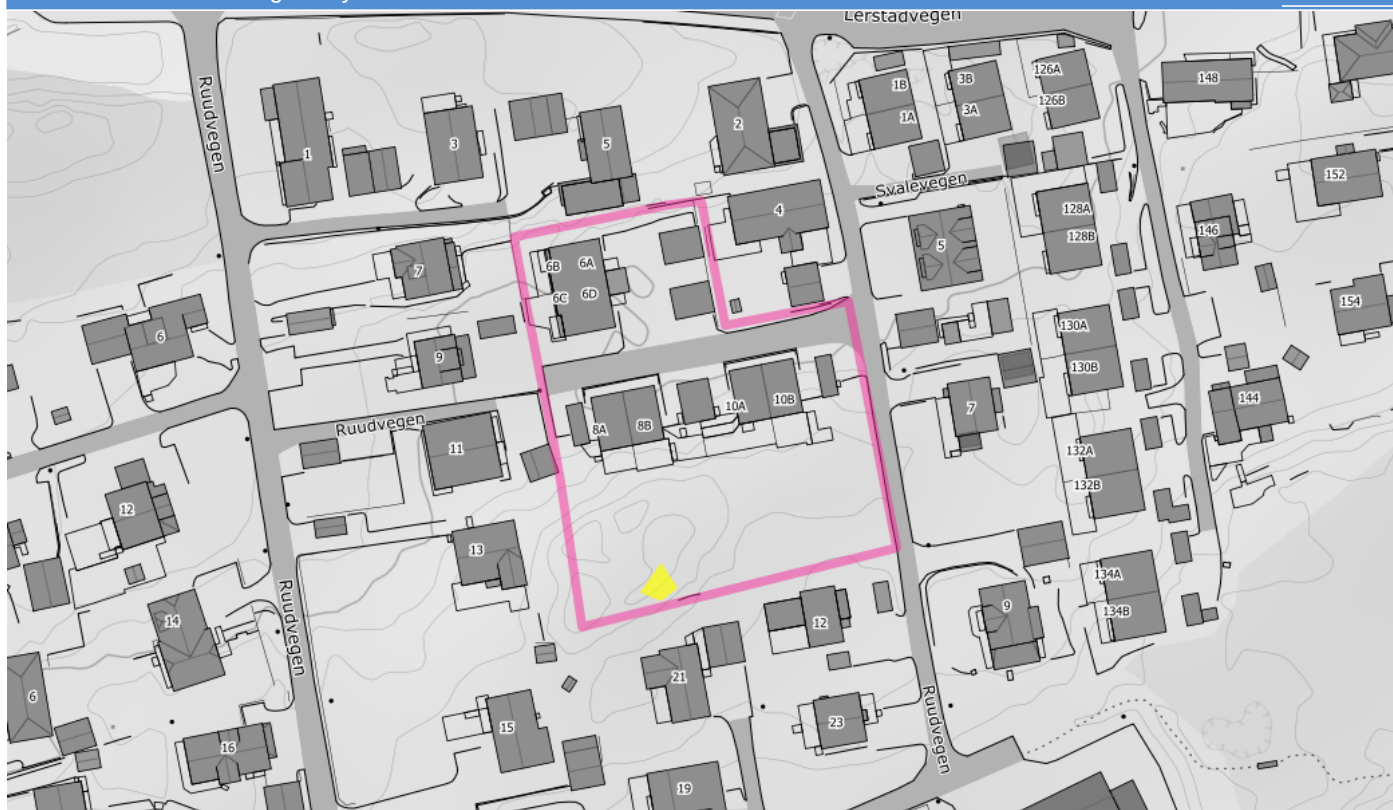
Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel
forurensning

Forurensset grunn - Akseptabel
forurensning med dagens bruk

Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Forurensset grunn - Mistanke om
forurensning



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		24.88m 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	

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønncorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkeltur

Nærturterreng

Marka

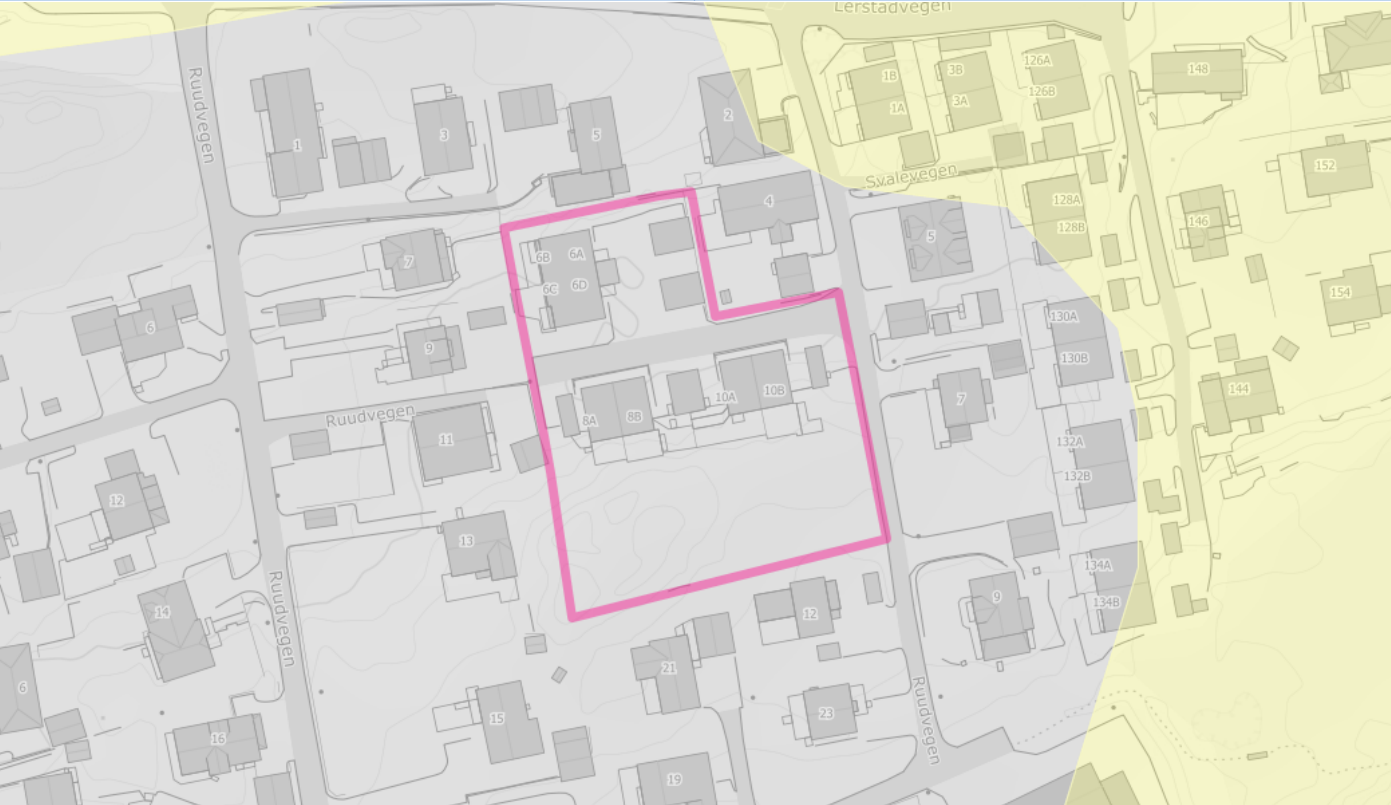
Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Ingen treff i temadatabasen.

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 over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning		



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

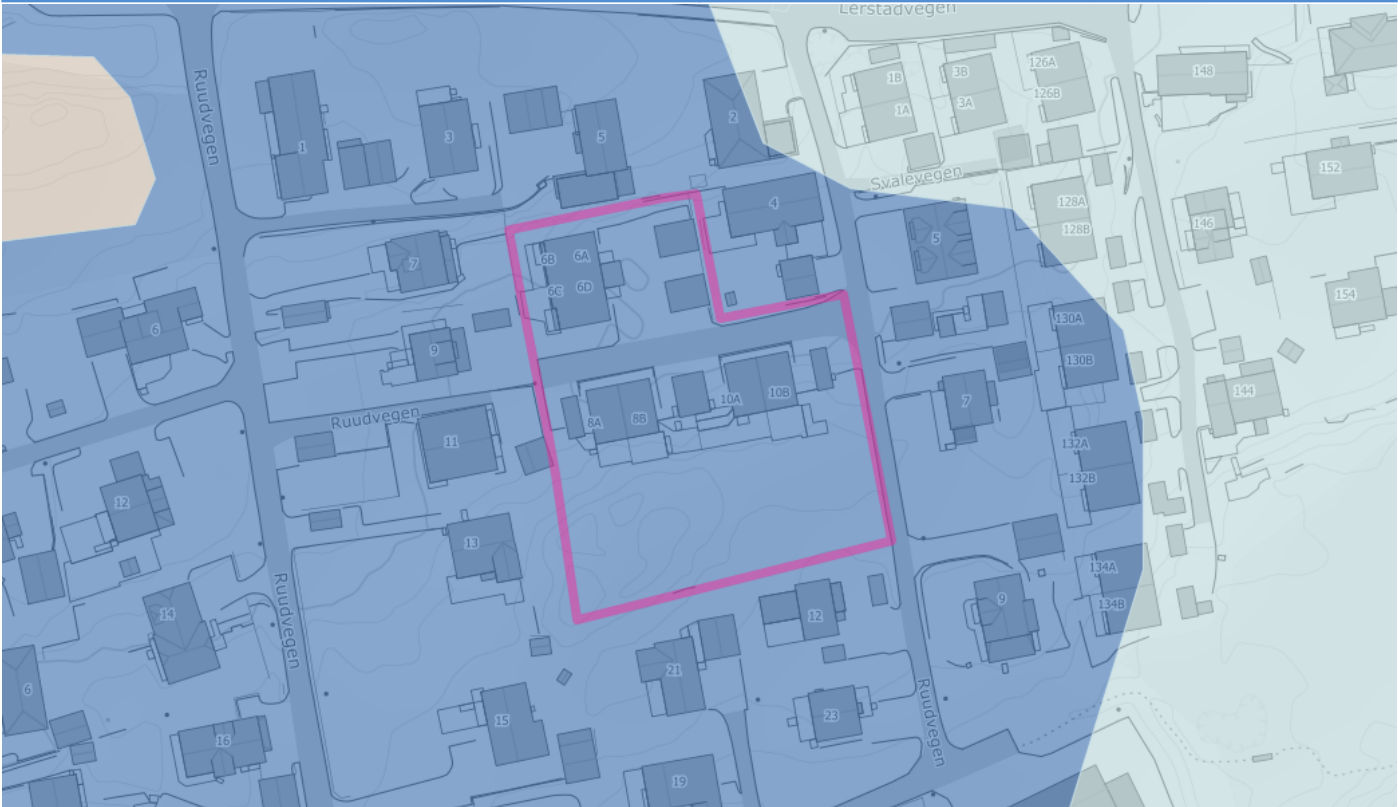
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		4181.05m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Moderat til lav



- Løsmasser - Marin strandavsetning
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		4181.05m 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 - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Lokalitet	Kulturminner - Sikringssoner

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

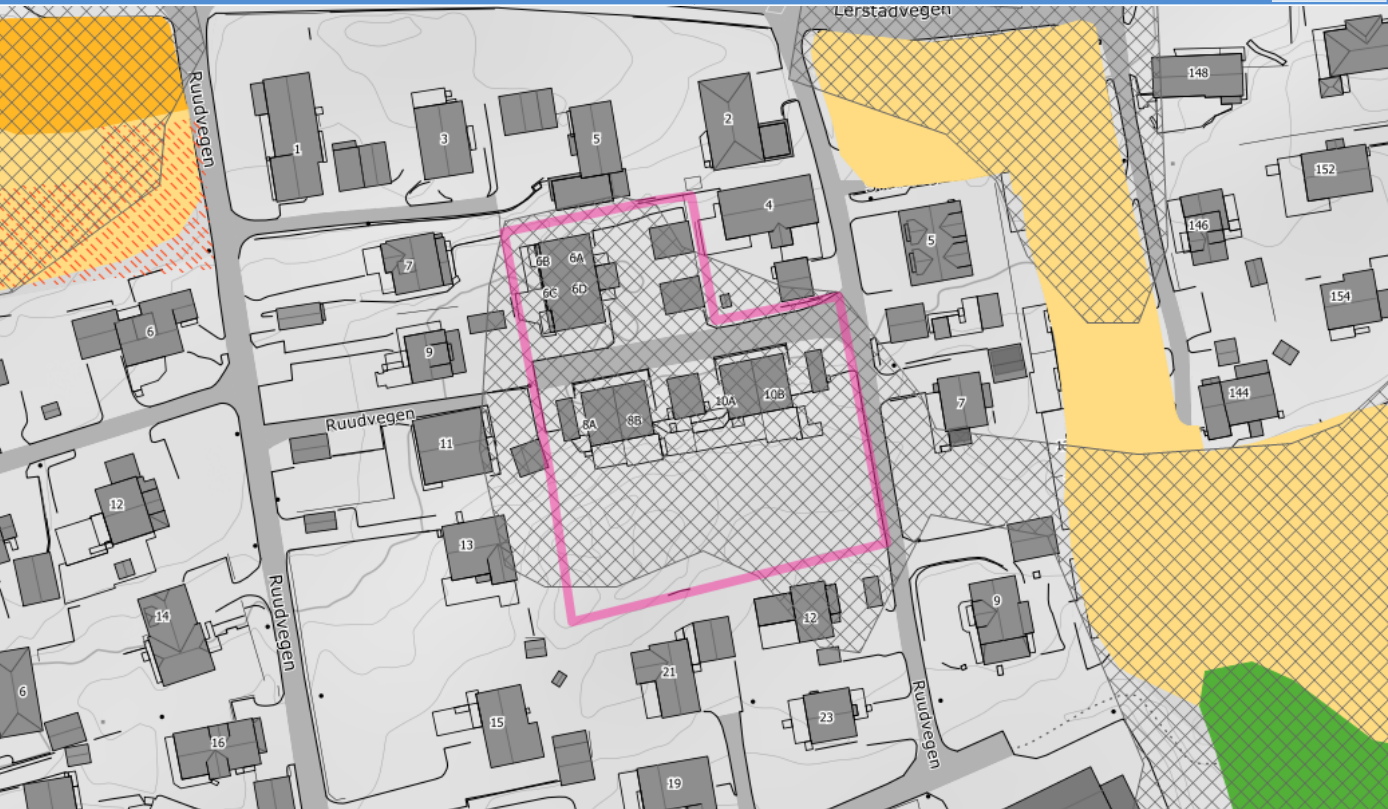
Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

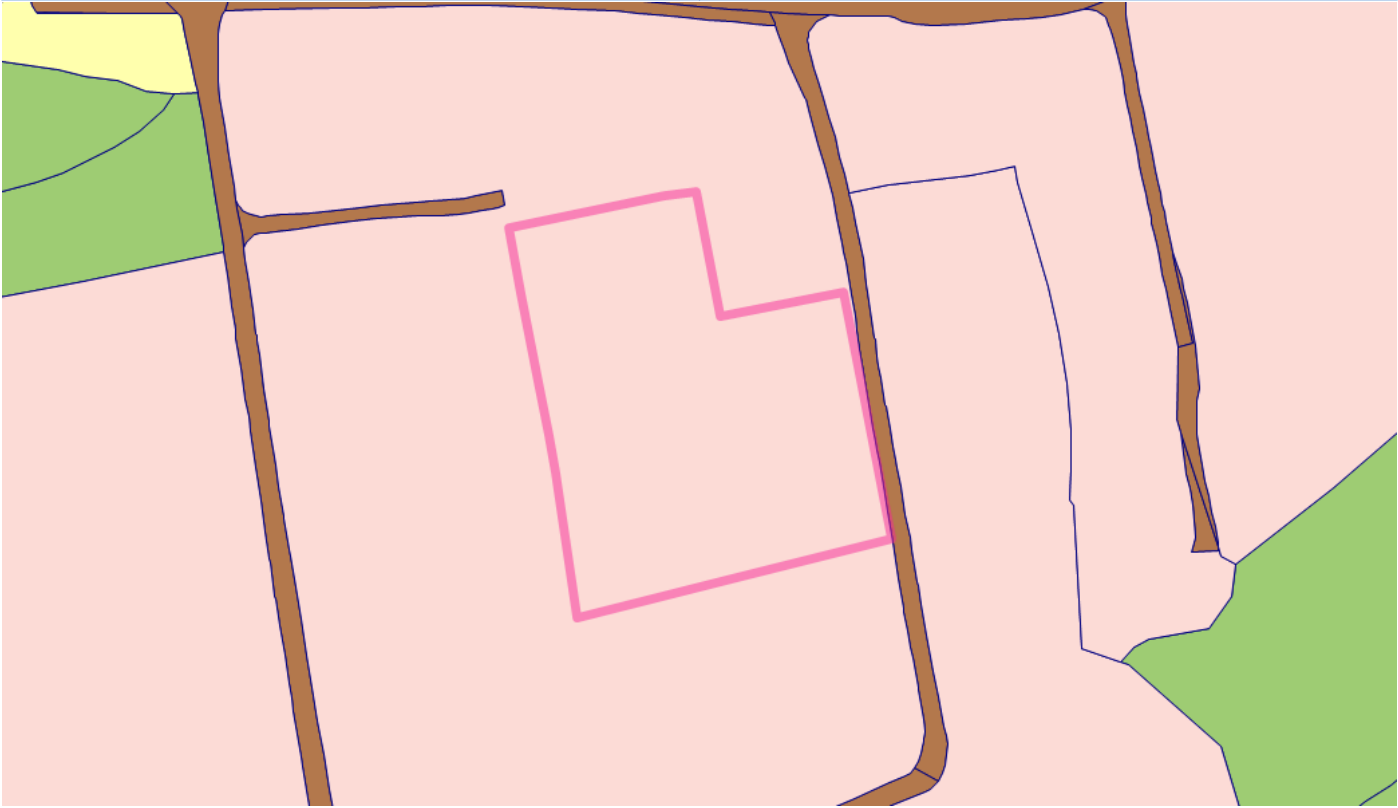


-  Vernskog
-  Dyrkbar jord
-  Grandominert
-  Blanding
-  Lauvdominert

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		3921.55m 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		



	Bebyggd		Samferdsel		Innmarksbeite
	Skog				

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		4181.04m ²
Samferdsel	1	x		0m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindrifftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerde
Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmetue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap

Naturvernomsråder - Nasjonalpark

Naturvernomsråder - Naturresevat

Naturvernomsråder - Landskapsvernomsråde

Naturvernomsråder - Marint verneomsråde

Naturvernomsråder - Artsfredning

Naturvernomsråder - Annen fredning

Foreslåtte naturvernomsråder

Artsforekomster

Villreinomsråder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)
Fredete arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)
Trua arter (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)



 Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		4181.05m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt



 Natyrtyper - Svært viktig og viktig  Kystlandskap

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		4181.05m 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		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen



	Leike- og rekreasjonsområder		Grøntkorridor		Nærturterreng
	Turveg/turdrag		Gangveg		Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk
	Naturvernområde		Prioriterte naturtyper		Viktige områder vilt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		1729.03m ²

Tema uten treff:

Grøntkorridor	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Frilufsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Regulertele kulturminner (H710)

Båndlegging etter kulturminneloven
(H730)

Automatisk freda kulturminner

Bevaring av bygning- og kulturmiljø
(H570_A)

Bevaring av krigsminner (H570_B)

Kulturlandskap (H550)

Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt
landbruk (H510)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsteder

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsteder

Bydels-/nærsteder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Ankring

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

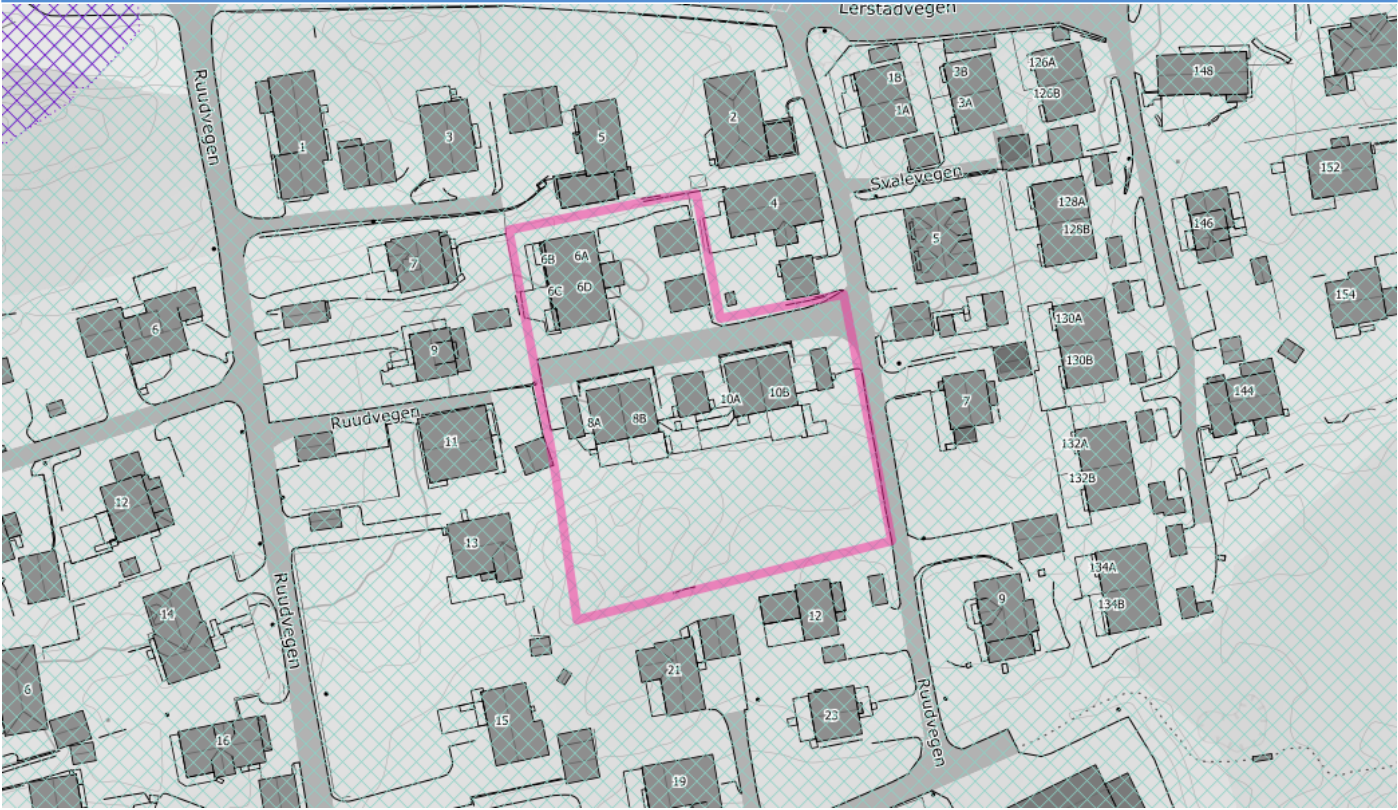
Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann

Ingen treff i temadatabasen.



Flom aktsomhetsområde

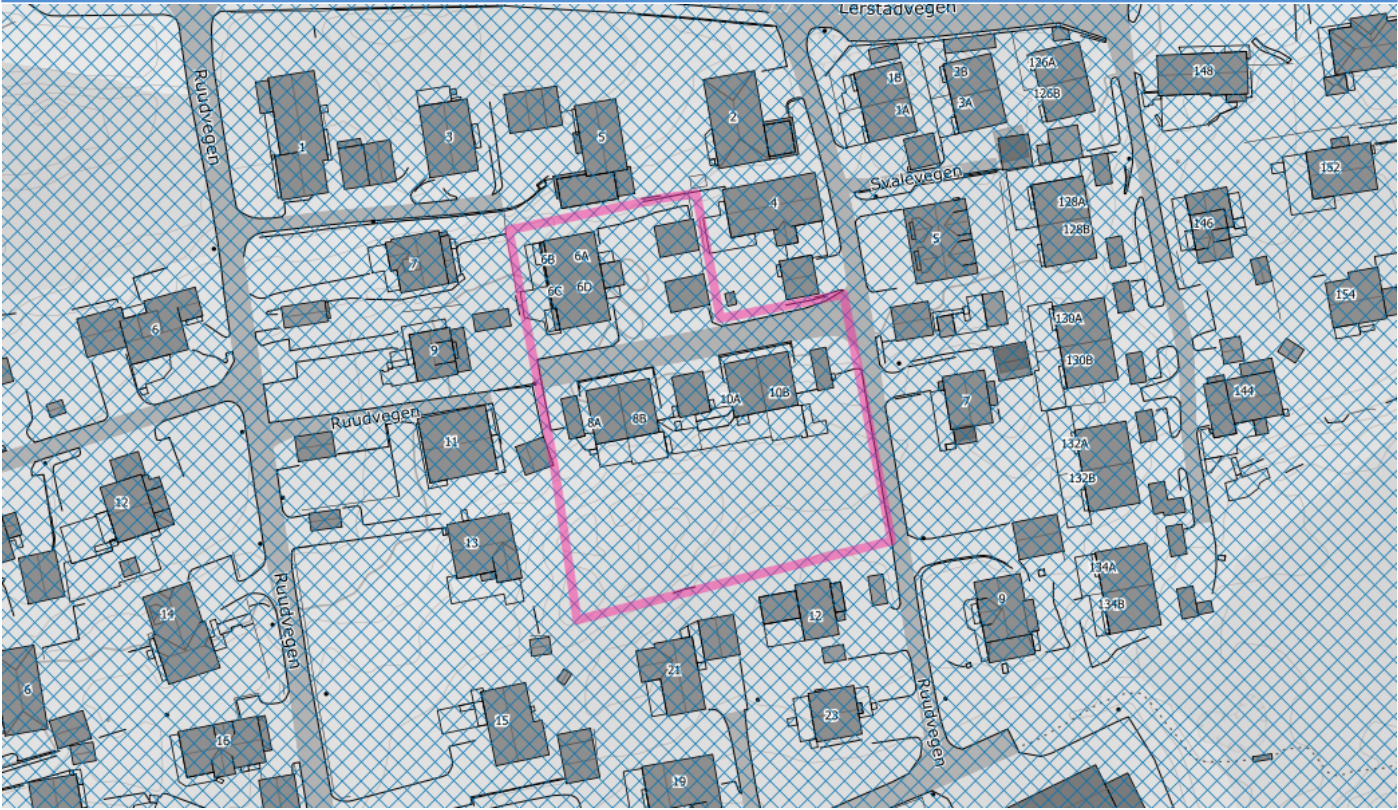


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		4181.05m 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 aktsomhetsdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		4181.05m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann nå

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Øvre estimat stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

20-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

200-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

1000-års stormflo i dag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Øvre estimat stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

200-års stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

1000-års stormflo i år 2100

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann i år 2150

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Øvre estimat stormflo i år 2150

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt



 KvikkleireskredAksomhet

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAksomhet	1	x		4181.05m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

S3 Snøskred aktsomhetsområde

Skog med betydning for snøskredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

S2 Snøskred med skogeffekt
aktsomhetsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Vei - Tilgjengelig for rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede

Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	39	80	0	0	1	4181.05m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig					6	199.78m ²
Tomannsbolig, vertikal					4	274.47m ²
Andre småhus med 3 boliger eller flere					1	185.89m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	2464.56m ²
Friområde					Nåværende	1716.49m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
15042012001969	Gåseid - Lerstad	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan		4181.05m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjøraveg						366.57m ²
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse						1217.56m ²
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse						898.58m ²
Lekeplass						1698.33m ²



Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	39	80	0	6	Svalevegen 8B, 6014 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	2464.56m ²
Frnområde - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	1716.49m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
1508 15042012001969	Gåseid - Lerstad (6.2.2014)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1217.49m ²
1508 15042012001969	Gåseid - Lerstad (6.2.2014)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	898.58m ²
1508 15042012001969	Gåseid - Lerstad (6.2.2014)	Kjøreveg	342.39m ²
1508 15042012001969	Gåseid - Lerstad (6.2.2014)	Lekeplass	1698.33m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Detaljplan for Gåseid - Lerstad

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

§ 1. GENERELT

1.1- Gyldighetsområde

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

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune

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

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Arealene innenfor planens begrensningsslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL §12-5, 2.ledd nr.1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)
- Idrett (BI)
- Energianlegg (BAE)
- Lekeplass (BUL)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)
- Bolig/kontor (BKD)
- Kontor/industri (BKP)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.2)

- Kjøreveg (SVK)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Sykkelveg/-felt (SS)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Annen veggrunn – grøntareal (SAG)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAT)

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.3)

- Grønnstruktur (G)
- Friområde (GF)
- Turveg (GT)

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5, 1.ledd nr.5)

- Naturvern (LNV)
- Landbruksformål (LL)

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (V)

6. Hensynssoner (PBL §12-6)

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

Forbokstav angir eierforhold:

o_ er areal som skal være i offentlig eie

f_ er areal som skal være i felleseie

a_ er areal som skal være i privat eie eller annet eierforhold.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1- Plassering og definisjoner:

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

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

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

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

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

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

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

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

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisisiktsone.

3.5 - Lekeplasser:

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

3.6 - Parkering:

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

3.7 - Universell utforming:

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

3.8 – Byggegrense:

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

3.9 – Kulturminne:

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

3.10 – Tomteinndeling

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

3.11 – Støy

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

3.12 – Forbud mot grunnboring med mer

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BBF):

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

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

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA

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

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

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):

Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse herunder boliger i kjede, flermannsboliger eller lignende.

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

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

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

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

Krav til MUA settes til 100 m² per boenhet.

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

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

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

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

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

4.3 Kontor/industri (BKP) :

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

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

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

Krav til parkering

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

4.4 – Bolig/forretning/kontor (BKB)

Området kan brukes bolig og forretning/kontor. Graden av utnytting settes til maks %-BYA=25%

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

4.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)

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

4.6 - Anlegg for idrett og sport (BI)

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

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

Lysmastene skal være slått av etter kl 22.00.

BI 2 klubbhus

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

4.7 Lekeplasser (BUL)

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

Nærlekeplassene skal minimum inneholde 1 sandkasse og 1 huskestativ.

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

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

4.9 Energianlegg (BAE)

Område for energitekniske installasjoner herunder transformatorstasjoner.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

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

5.2 Kjøreveg (VEG)

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

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

For å minimere inngrep i slåttemarklokaliteten skal inngrepet gjøres så skånsomt som mulig med oppbygging av tørrmurer med sikring for å redusere skråningsutslag.

Vernemyndigheten v/ Fylkesmannen i Møre og Romsdal skal involveres i arbeidet både før, under og etter igangsetting av tiltak.

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

5.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelveg/fortau skal opparbeides i samsvar med plankart og Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007. Gang/sykkelveg reguleres med 5,5 m bredde, dvs 3,0 m gangfelt og 0,5 m skulder på hver side + gjerdeavstand på 0,75 m.

Gang/sykkelveger langs etter offentlige kjøreveger reguleres med 2,5 m gangfelt og 0,5 m skulder. Standard for vegen er påført plankartet.

5.5 - Annen veggrunn – grønt areal (SAG)

Dette formålet omfatter større areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m.

Det skal etableres støyskerm/støyvoll i området.

5.6 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAV)

Dette formålet omfatter nødvendig sideareal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m. og er viktig med tanke på gjerdeavstand og nødvendig snøopplag vinterstid.

5.7 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 36 opparbeides som kantstopp som vist på plankartet

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

5.8 Gangveg (SG1)

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

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grøntdrag (G)

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

6.2 Friområder (GF):

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

GF 1, GF 2, GF 3

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

6.3 Turveg (GT)

Turveger skal være åpne for alminnelig ferdsel.

GT 1, GT 2 er lokale snarveger og reguleres i 2m bredde

GT 3 er forbindelse mellom friområde og reguleres i 3m bredde

GT 4 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 4m bredde

GT 5 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 2m bredde

GT 6 er forbindelse mellom undergangen for innfartsvegen ved o_SVK 80 og friområde i øst.

GT 7 er forbindelse mellom SVK 79 og SVK 68. Reguleres i 5 meter bredde med kjørbare bredde 2,5 meter. Gjennomkjøring kun tillatt for renovasjon, vedlikehold og brøyting.

§ 7. LANDBRUKSOMRÅDER OG SJØ OG VASSDRAG

7.1 Landbruksområder (LL)

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

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

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

§ 8. HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg – H 370

Faresone- høyspentanlegg

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

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

8.2 Støy

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

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

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

8.3 Bevaring av naturmiljø – H 560

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

8.3 Naturvern – H 720

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

Eiendommen 39/19

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

8.4 Frisiktsoner ved veg

Det stilles krav til frisiktsoner som vist på plankartet.

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

§ 9 Fellesområder

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

9.1 Felles kjøreveg

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

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

SVK 51 er fjernet jf. revisjon mars 2013

9.2 Felles gangareal (f SG)

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

9.3 Felles lekeplasser (f BUL)

Område BUL 1 er felles for BBF2 og BBF3.

Område BUL 3 er felles for BBF 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 19 og BBK 2

Område BUL 4 er felles for BBF 23 A og B og BBF 24.

Område BUL 5 er felles for BBF 26, BBF 27 og BBK 3

Område BUL 6 er felles for deler av BBF 28

Område BUL 7 er felles for deler av BBF 28, BBF 29 og deler av BBF 30

Område BUL 8 er felles for deler av BBF 31 og BBK 4

Område BUL 9 er felles for deler av BBF 33, BBF 34, BKB 1 og BBK 5

Område BUL 10 er felles for BBF 35, BBF 36 og deler av BBF 37

9.4 Felles turveg (f GT)

GT 1 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for BBF2 og deler av BBF6

GT 2 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF6 og deler av BBF 6

GT 3 er felles turveg/snarveg i 3m regulert bredde for BBF 19, deler av BBF 20, BBF 21, BBF 23 A og B og BBF 22, BBF 24

GT 4 er felles turveg/snarveg i 4m regulert bredde for BBF 26, BBF 27 og BBF 28

GT 5 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF 31

GT 7 er felles turveg/kjørbar veg i 5m regulert bredde for deler av BBF 38, deler av BBF 40 og BBK 5

§ 10 Offentlige områder

Arealer definert under skal være i offentlig eie

10.1 Offentlig kjøreveg

Følgende kjøreveger skal være offentlige

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

10.2 Offentlig sykkelfelt

Gjelder alle sykkelfelt regulert i planen

10.3 Offentlig gang- og sykkelveg

Gjelder alle regulerte gang og sykkelveger i planen.

10.4 Offentlig fortau/gangveg

Gjelder alle gangveger og fortau i planen med unntak av f_SG 1

10.5 Offentlig turveg

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

10.6 Offentlig lekeplasser

Følgende lekeplasser skal være i offentlige eie

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

10.6 Kollektivholdeplass med leskur/plattform

Gjelder alle regulerte kollektivholdefelt i planen med tilhørende plattform og leskur

10.7 Offentlig friområde

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

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

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

10.8 Offentlig grøntdrag

G1 er et offentlig grøntdrag i sammenheng med Ratvikvatnet naturreservat

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

LNV_1 og V_1 er en del av Ratvika naturreservat.

§ 11 - REKKEFØLGEKRAV

11.1 - Infrastruktur:

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

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

11.2 – Skolekapasitet:

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

11.3 Offentlig lekeplass

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

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

11.4 Felles gangveg:

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

11.5 Felles lekeplass:

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

*

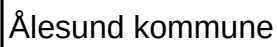
VH Plan og bygning, 26.10.2017

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 06.02.2014, sak 007/14
Rekkefølgekrav § 11.2 utgår jamfør Fylkesmannen i Møre og Romsdal sitt vedtak i klagesak
18.05.2015

§§ 4.1 og 4.2 endret som følge av vedtak av mindre endring, Plan og byggesaksutvalget
07.11.2017 i sak PBU-143/17

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

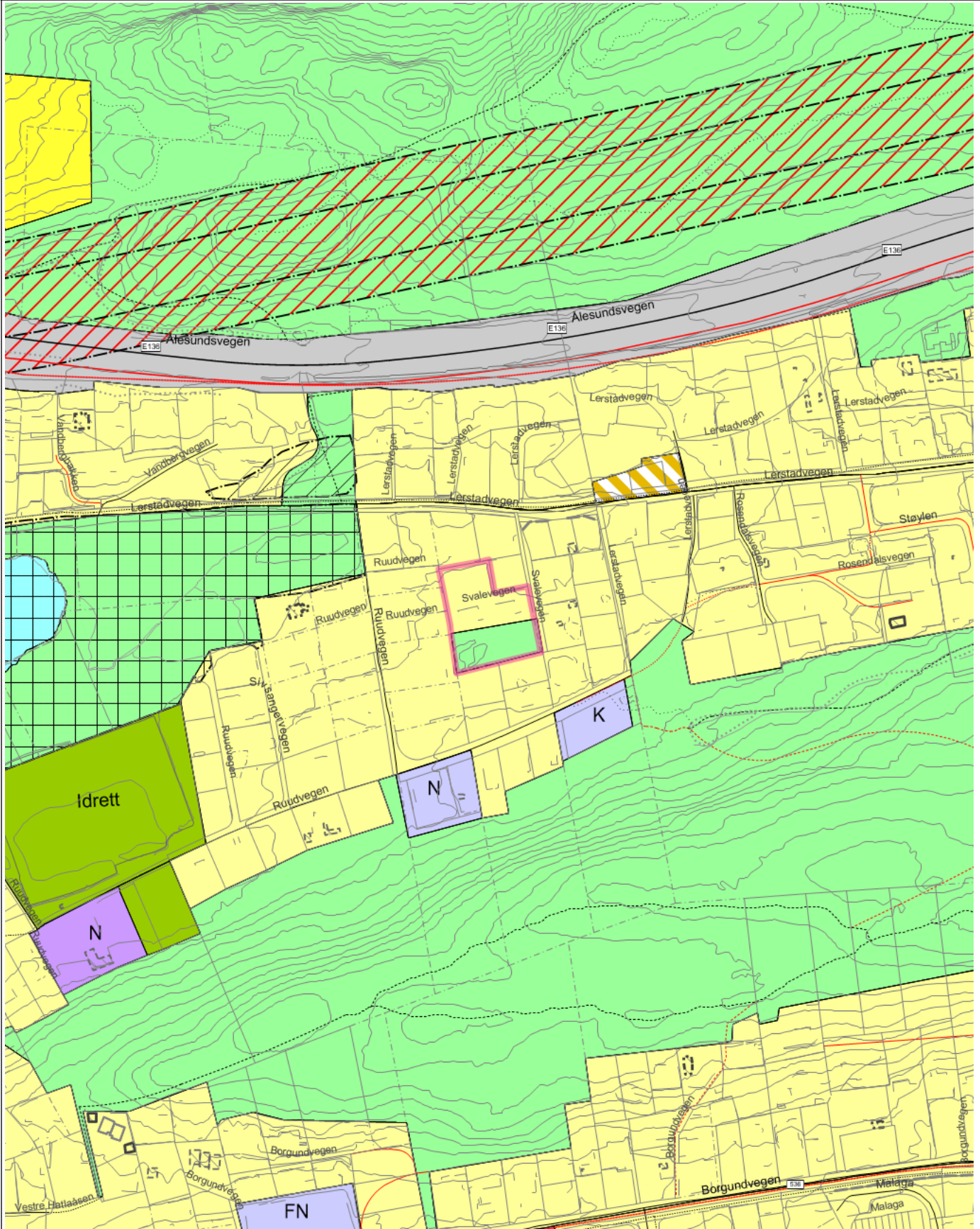
Astrid Eidsvik
- rådmann -



Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Svalevegen 8B 6014 ÅLESUND			
Annen info:				



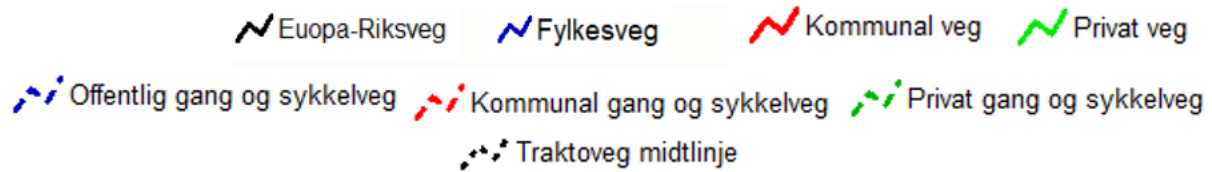
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm	Idrettsanlegg
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	Innsjøkant
Byggetiltak Stikningsberegnet	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Stikningsberegnet	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner
Grense for faresoner	Bevaring naturmiljø	Båndlegging etter lov om naturvern
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse	Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet	Idrettsanlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Boligbebyggelse	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Naturområde	Friområde	Naturområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



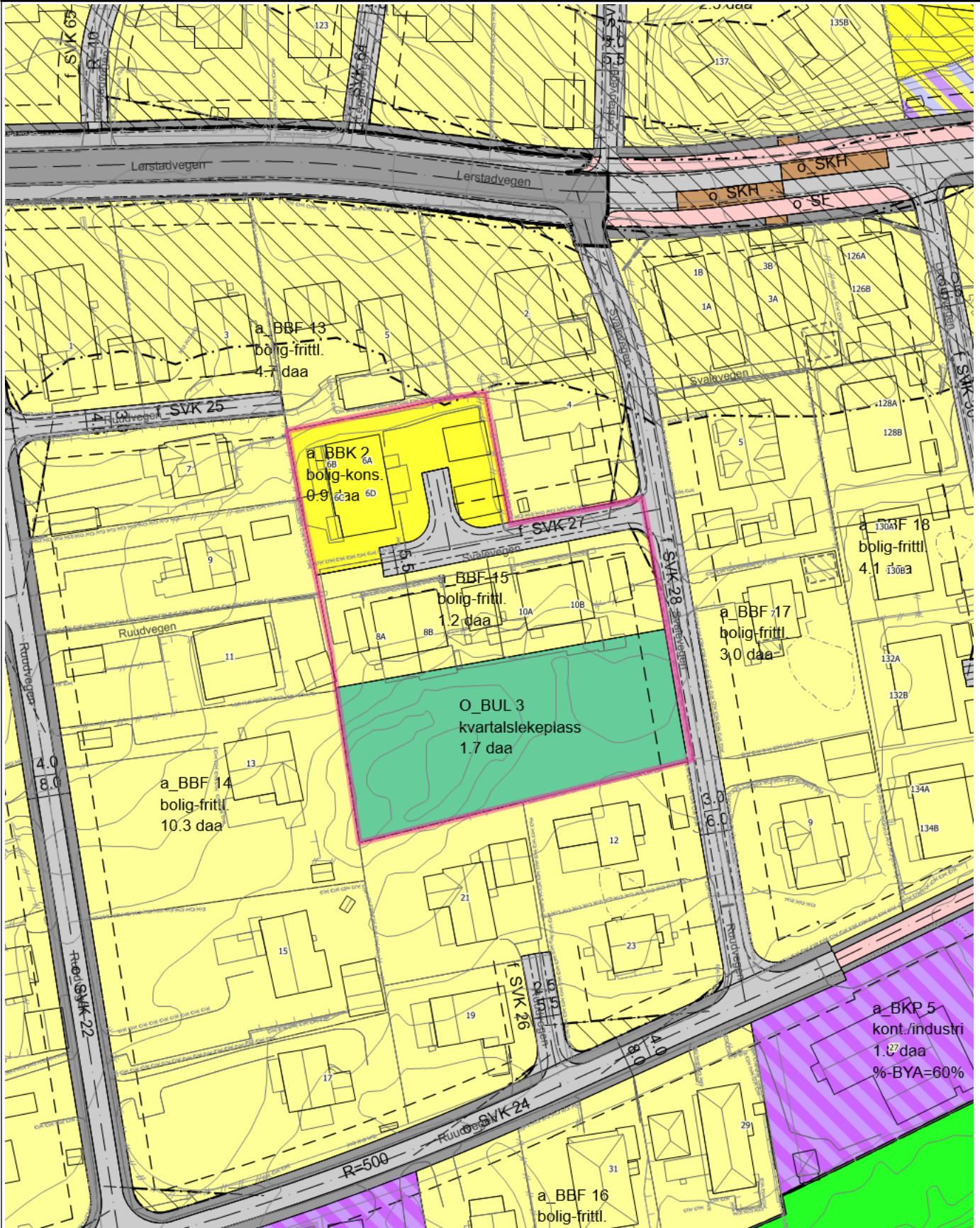
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Svalevegen 8B 6014 ÅLESUND			
Annen info:				



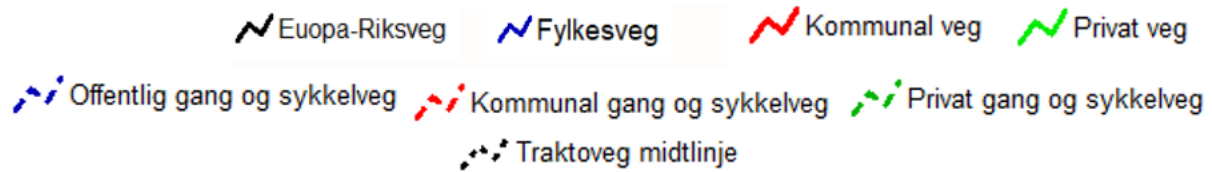
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 VeggFrittstående	 Skjerm
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Skjerm	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Frisikt	 Rød sone iht. T-1442
 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Lekeplass	 Bolig/forretning/kontor	 Kontor/industri
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Holdeplass/plattform	 Leskur/plattformtak
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.

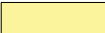
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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.

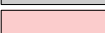
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

Bebyggelse og anlegg §12-5 NR.1

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Bensinstasjon/vegserviceanlegg
-  Idrett
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kontor/industri

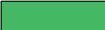
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 NR.2

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Leskur/plattformtak

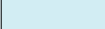
Grønnstruktur §12-5 NR.3

-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde

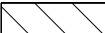
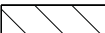
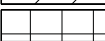
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift §12-5 NR.5

-  Landbruksformål
-  Naturvern

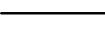
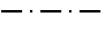
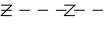
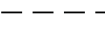
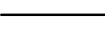
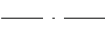
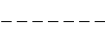
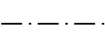
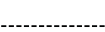
Bruk og vern av sjø og vassdrag §12-5 NR.6

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

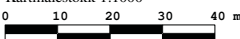
Hensynsoner (§12-6)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1521
-  Støysone - Gul sone iht. T-1521
-  Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern

Juridiske linjer og punkt

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Grense for hensynssone
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Vedtak av denne planen medfører hel/delvis endring/oppheving av følgende reguleringsplaner:
Reguleringsplan for ny innfartsveg, Parsell Skuggenhaugen, vedtatt av bystyret dato 18.05.1981

Kartopplysninger		Papirtype: Bright White 90g/m² - Gregersen A/S		
Kilde for basiskart:	geoVEKST	Ekvidistanse	1 m	
Dato for basiskart:	4.2012	Kartmålestokk	1:1000	
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89			
Høydegrunnlag:	NN 1954			
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008 Gåseid - Lerstad				Nasjonal arealplan-ID 15042012001969 Plantype: Detaljregulering Forslagsstiller: VH Plan og bygning
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				Saksnummer: 06/3831 & 12/1969

Kunngjøringsdato for planvedtak:	22.02.2014				
Dato for siste revisjon av plankart:	3.12.2013	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak jf. §12-12:		Bystyret	B-007/14	06.02.2014	TRIA
4. gangs behandling av planframlegget		Formannskapet	F-144/13	16.12.2013	TRIA
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 23.05.2013 - 08.07.2013					
3. gangs behandling av planframlegget		Formannskapet	F-054/13	13.05.2013	TRIA
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 30.06.2012 - 03.09.2012					
2. gangs behandling av planframlegget		Formannskapet	F-117/12	25.06.2012	TRIA
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 22.05.2010 - 12.07.2010					
1. gangs behandling av planframlegget		Faste utvalg for plans.	FUP-030/10	10.05.2010	MUG
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				Jan 2010	MUG

PLANEN ER UTARBEIDET AV:  **Ålesund kommune - VH Plan og bygning**



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028

ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

Sikringsoner

	Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)
--	--

Hensynsoner

	H560 Bevaring naturmiljø
	H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

	H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)
--	--

Båndleggingssoner

Nåværende	Framtidig	
		H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
		H720 Båndlegging etter lov om naturvern
		H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
		Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende	
	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF
	LNF for spredt boligbebyggelse

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)
	Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
	Grense for båndleggingssoner
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner
	Grense for sikringssoner

Bokstavbruk i planen

B	Barnehage	N	Næring (industri/håndverk/lager)
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer
D	Deponi	P	Parkering
F	Forretning	O	Omsorgsenter
G	Gravsted	S	Skole
H	Sykehus	T	Terminal
K	Kontor		

Faresoner

	H310	Ras- og skredfare
	H320	Flomfare
	H370_1	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - Sone I
	H370_2	Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone II
	H390	Annen fare

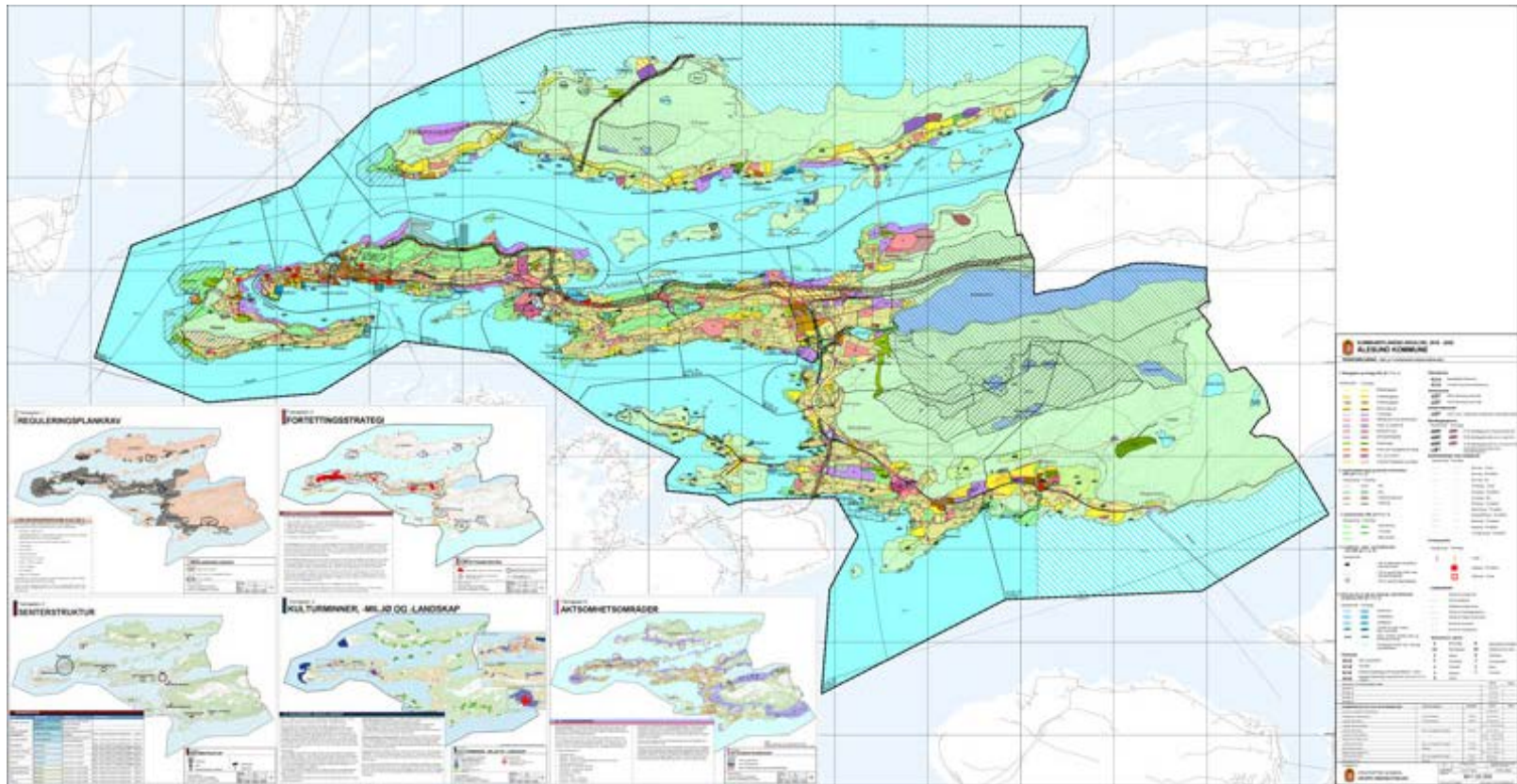
Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak

DATO SIGN.

Revisjon A			25.02.2016		
Revisjon B			12.09.2016		
Revisjon C			12.12.2016		
Revisjon D			16.02.2017		
Revisjon E Retting av kartteknisk feil etter vedtak av kommuneplanen (SOSI-kode for LNF-områder ble endret fra kode 5200 til 5100)			30.08.2021		
Revisjon F Fjerning av båndleggingssoner for regulering etter pbl (H710) pga. at rettsvirkningen falt bort 4 år etter kommunedelplanen ble vedtatt.			02.05.2023		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av planarbeidet				29.06.2013	
Fastsetting av planprogram		Formannskapet	125/13	28.10.2013	
1.gangs behandling		Formannskapet	082/15	23.06.2015	
1.gangs offentlig ettersyn				01.07. - 02.09.2015	
2.gangs behandling		Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016	
2.gangs offentlig ettersyn				16.03. - 04.05.2016	
Begrenset høringsrunde 1				31.08. - 12.09.2016	
3.gangs behandling		Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016	
Behandling i bystyre		Bystyret	110/16	24.11.2016	
Begrenset høringsrunde 2				19.12.16. - 06.02.17	
4.gangs behandling		Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017	
Egengodkjenning		Bystyret	019/17	09.03.2017	
UTARBEIDET AV:  Virksomhet Plan og bygning GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING			DATO:	SAKSBEHANDLER:	KONSTRUERT/ DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:
			12.06.2015	John H. Fylling	Gordana Begic
			Målestokk:	Revisjon:	
			M=1:20 000	F	
			UTM sone 32 / Euref89) Papirkvalitet: Jet Set JSO24/90 g m2		

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅLESUND

(etter kommunesamanslåinga er tidlegare kommuneplan for Ålesund no ei kommunedelplan)



Lenke til dokumenter i pdf-format:

- Vedtak - Ålesund bystyre sak 019/17 - 09.03.2017
- Arealplankart 2016-2028
- Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer
- Hefte 2: Planbeskrivelse
- Temaplaner og kart samlet

ÅSHILD RØRVIK DYRSETH
Svalevegen 8B
6014 ÅLESUND

Saksnummer	1033906
Dokumentdato	25.06.2024
Kontrolldato	25.06.2024
Saksbehandler	Lars Tore Fallingen Brekke
Gnr/bnr.	39/80/0/6
Adresse	Svalevegen 8B
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Svalevegen 8B, bruksenhet H0101, 6014 ÅLESUND den 25.06.2024
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Amerkninger

Følgende anmerkninger ble påpekt:

Skorsteinsløp 19980 (Røykløp nord)

1. Stige opp til tak er for lav. Skal rage en meter over takrenne/takskjegg.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

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

Avvik:

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

Anmerkninger:

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

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Lars Tore Fallingen Brekke:

Telefon 95 09 39 93

E-post lars.tore.fallingen.brekke@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Lars Tore Fallingen Brekke
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.08.2025 11:02



Eiendom 1508-39/80 Arnestad ii

Bruksnavn	Arnestad ii	Etablert dato	10.08.1942	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	2026,1 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1508	Beregnet areal	4181	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	39	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	80	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Ja		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Svalevegen 8B	6014 Ålesund	Ratvik	Nørvøy, Nørvasund Og Hatlane	Borgund

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.08.1942	Skylddeling	1508-39/80	Mottaker	2026
		1508-39/68	Avgiver	-2026
08.11.1983	Kartforretning	1508-39/80	Mottaker	2026,1
23.09.2013	Sammenslåing	1508-39/80	Mottaker	2155,9
		1504-39/82	Avgiver	-2155,9
04.09.2015	Oppmålingsforretning	1508-39/89	Berørt	0
		1508-39/211	Berørt	0
		1508-39/117	Avgiver	-755,8
		1508-39/214	Berørt	0
		1508-39/385	Mottaker	755,8
		1508-39/80	Berørt	0
		1508-39/46	Berørt	0
05.04.2017	Seksjonering	1508-39/80	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1508-39/80	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-39/80	Mottaker	0

Bygninger (5)

Bygg 1 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300434991	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igang satt	19.09.2016	Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	5,1/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	5,1/0		
Areal, (bebyggd/ubebyggd)	22,5/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	5,1/0	5,1/0

Bygg 2 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Byggningsnr	300437331			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.12.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	10,2/48	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	10,2/48	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	10,2/48	10,2/48

Bygg 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Byggningsnr	300435002			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.09.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	10,2/45	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	10,2/45	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	45/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	10,2/45	10,2/45

Bygg 4 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Byggningsnr	300435006			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.09.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	5,1/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	5,1/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	23/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	5,1/0	5,1/0

Bygg 5 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300437329			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.12.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	10,2/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	10,2/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	48/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	10,2/0	10,2/0

Svalevegen 8B

Nabolaget Ratvik/Lerstadbakken - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hellandsvik	2 min
Linje 12	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	20 min

Skoler

Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	11 min
84 elever, 5 klasser	0.9 km
Hatlane skole (1-10 kl.)	15 min
460 elever, 33 klasser	1.2 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	17 min
125 elever, 9 klasser	1.5 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.)	22 min
231 elever, 13 klasser	1.9 km
Fagerlia videregående skole	5 min
960 elever, 65 klasser	3.1 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	8 min
270 elever, 12 klasser	5.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

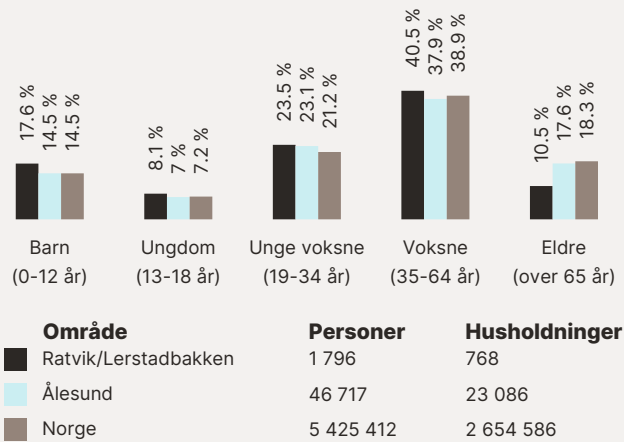


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ratvikåsen barnehage (2-5 år)	9 min
28 barn	0.8 km
Ratvika barnehage (1-5 år)	14 min
77 barn	1.2 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år)	18 min
122 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Gåseid	11 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Meny Lerstad	13 min

Primære transportmidler

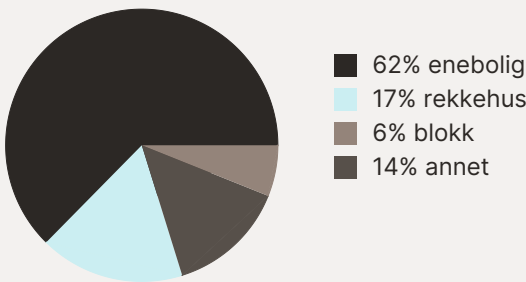
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 93/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100
-  Gateparkering
Lett 91/100

Sport

-  Ratvik stadion kunstgress
Fotball 6 min 
0.5 km
-  Borgtun grasløkke
Ballspill 14 min 
1.1 km
-  Sprek365 Lerstad 23 min 
-  Moa CrossFit 5 min 

Boligmasse



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

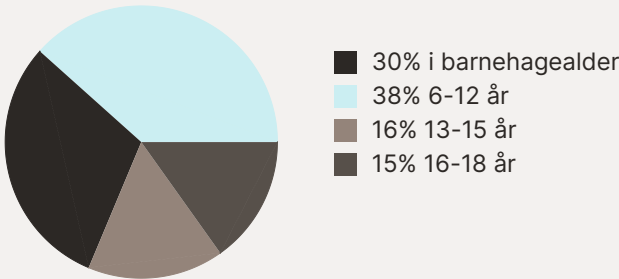
Sitat fra en lokalkjent



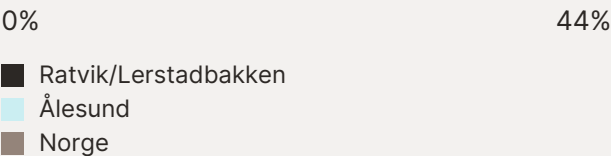
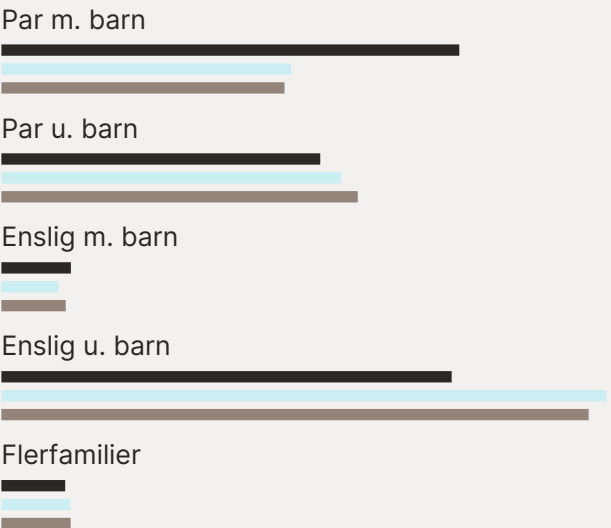
Varer/Tjenester

-  AMFI Moa 7 min 
-  Apotek 1 Klokkersundet 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

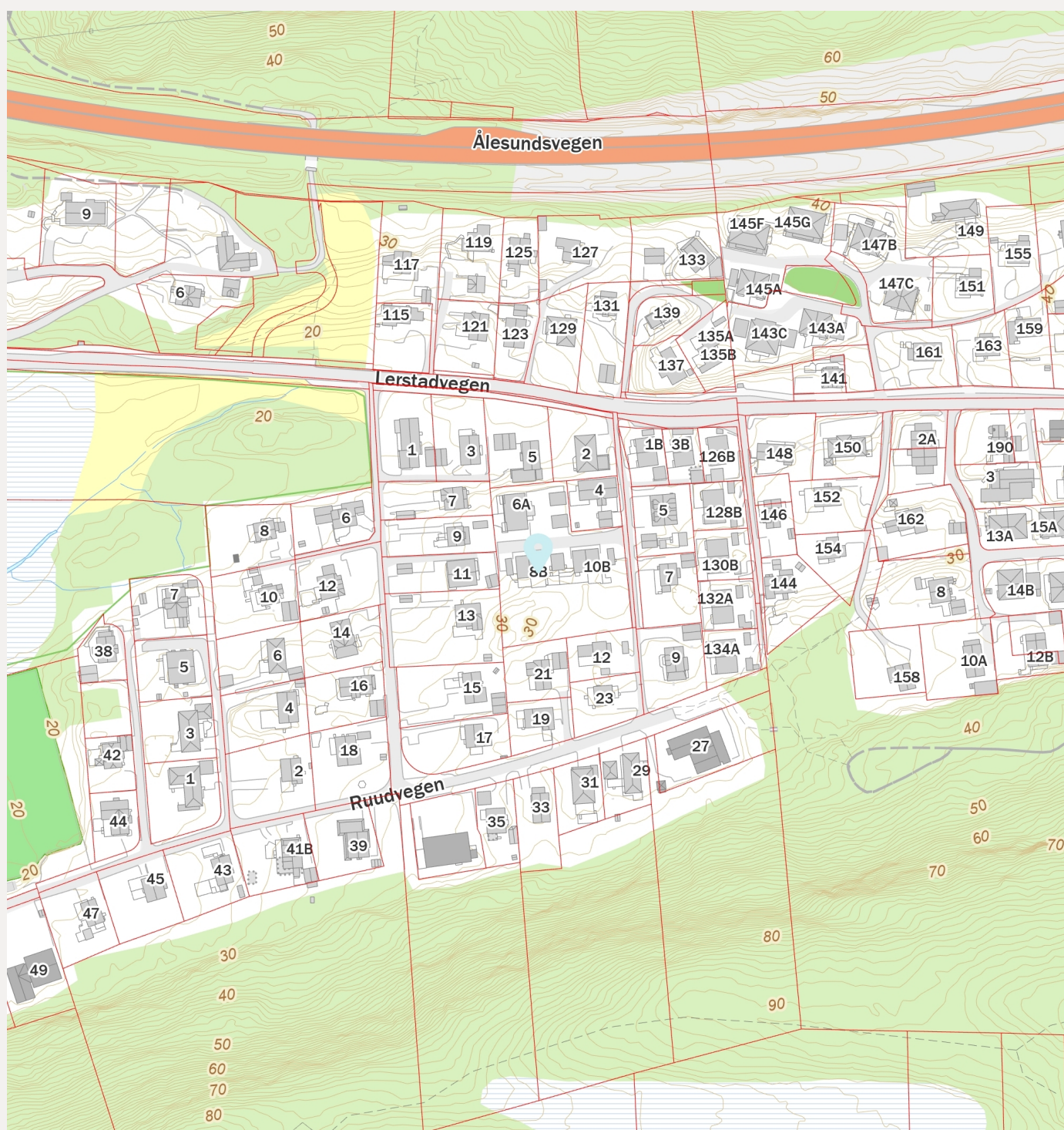
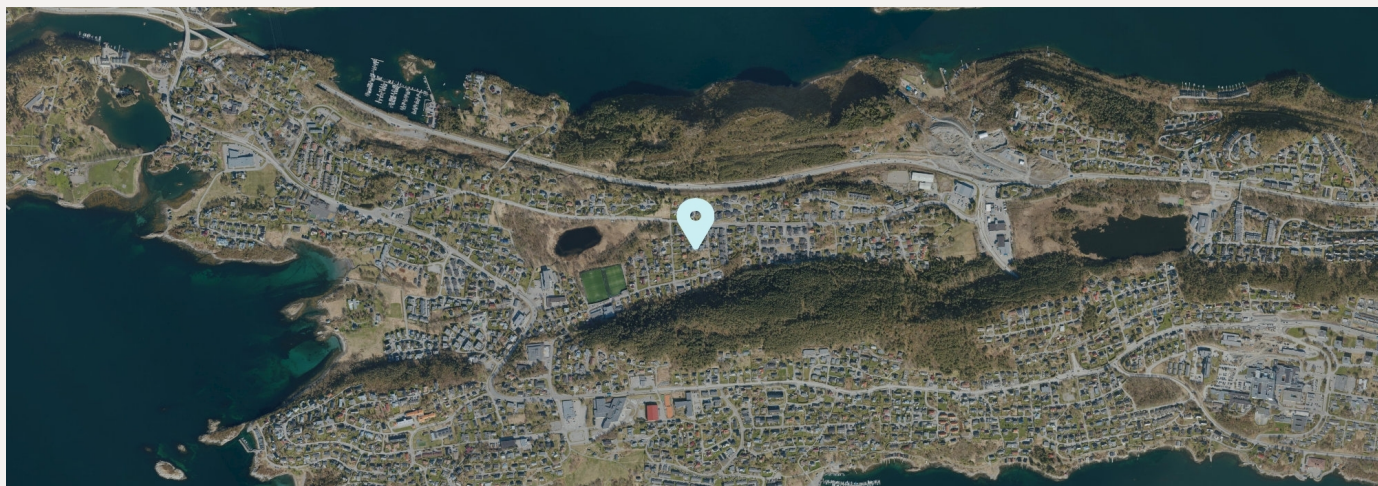


Familiesammensetning



Sivilstand

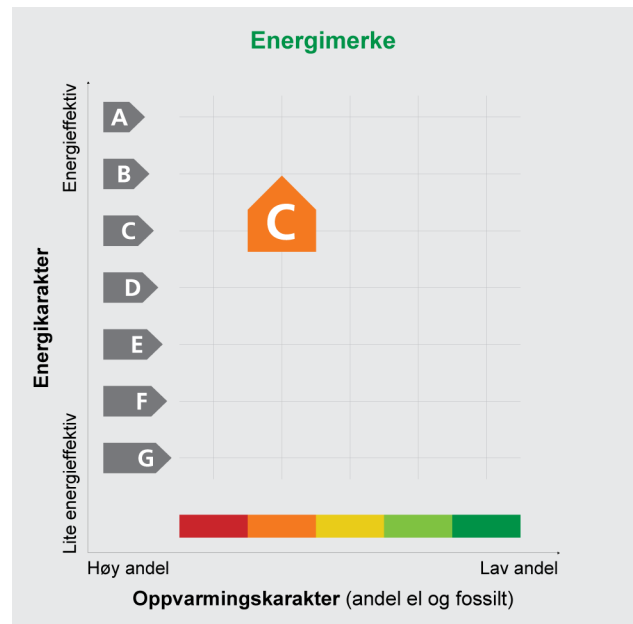
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Svalevegen 8B
Postnr	6014
Sted	Ålesund
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	39
Bnr.	80
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1368330
Dato	10.03.2022

Innmeldt av	Espen Skarbø
-------------	--------------



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 120

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svalevegen 8B
Postnr/Sted: 6014 Ålesund
Leilighetsnummer:

Bolignr:
Dato: 10.03.2022 22:13:00
Energimerkenummer: A2022-1368330
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Espen Skarbø

Gnr: 39
Bnr: 80
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Byggnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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