

PROAKTIV

An aerial photograph of a coastal town nestled in a fjord. The town features a mix of residential and commercial buildings, with a prominent bridge crossing the water. The surrounding landscape is dominated by steep, forested mountains. In the foreground, a rocky shoreline is visible, with a blue truck parked on a gravel area. The water is a deep blue, and the sky is a clear, pale blue.

Nydelig utsiktstomt

I et av byens mest
attraktive områder.

REMVIKSVINGEN





Våre kontorer

TRØNDELAG
• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL
• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND
• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND
• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER
• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO
• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS
• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK
• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Remviksvingen, 6010 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 21, bnr. 225, i Ålesund kommune

Prisantydning: 3.650.000,-

Omkostninger: 92.600,-

Totalpris: 3.742.600,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Garasje/Parkering: Se punkt om regulering.

Tomt: 929 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	19	58	
Nøkkelinfa	Vedlegg	Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



REMVIKA

Kommune: Ålesund / **Område:** Remvika

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Se for deg en hverdag hvor skuldrene er lave. Hvor barna løper fritt i gata samtidig som far eller mor tilbereder grillmaten på den vestvendte, solrike terrassen. På denne tomten i Remviksvingen er det nå muligheter for å lage en hverdag hvor dette forhåpentligvis blir sant. Ikke en fjern drøm, men virkelighet.

Beliggende like ved fjorden så har man gode muligheter for lek i fjøra, en kajakkstur eller å bare vasse på en fin dag. Det er kort vei til foten til av Skiheisa er det naturligvis denne turen som er selve holdepunktet. Enten man går rett på sak eller liker en seigpinet oppvarming langs grusstien så finnes det en løype for deg og dine. I sjuendeklasse de siste årene har ungene testet melkesyre, cO2-opptak og stå på-vilje opp Skiheisa og muligens har man som foreldre også et vagt minne om den brutale starten på gymtimen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Spilka	7 min
Linje 1, 2, 4, 14, 21, 41, 110, 250	0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	29 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Blindheim	21 min
PostNord	1.6 km
Spar Spjelkavik	21 min
PostNord	1.8 km

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	7 min
Apotek 1 Blindheim	5 min

SPORT

Sandingane sandvolleyballbaner	19 min
Sandvolleyball	1.6 km
Spjelkavik barne- og ungdomsskole	23 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2 km
Sprek365 Blindheim	25 min
MOVA Blindheim	25 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Året rundt tilbyr Emblemsfjellet noe for familien. Enten det måtte være skiturer på vinterhalvåret eller kveldsmat og solnedgang på sommerhalvåret. Rekorden opp Skiheisa via grusstien er 13.29 og satt av Marcus Megrund i 2019. Det kan bli vanskelig å slå, men dersom man setter seg klare mål gjennom den neste tiden skal man ikke se vekk i fra at man kan slå seg selv på brystet når man nærmer seg snøfall med ny rekord innabords.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

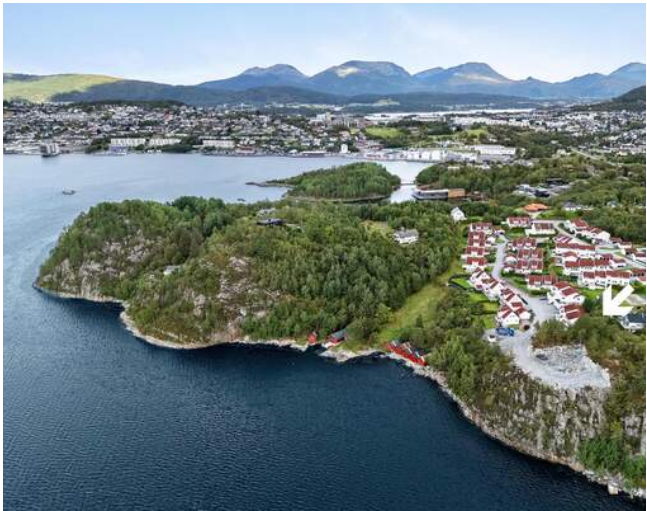
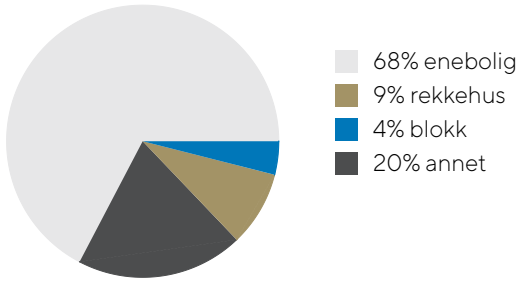
Det fine med Emblemsfjellet er nærheten og de utallige mulighetene. Ønsker man en rask tur mellom middag og kjøring til trening er det greit med en hurratur på Skiheisa. Ønsker man variasjon slår man til med et besøk på Høgkubben. Er 9 km tur retur for kort er det enkelt å legge til en svipptur på Bigtonhytta eller Geitnausa.

Og er man lei av Skiheisa finnes det sannelig en sti opp til Høgkubben fra både Skåthaugen, Emblem og Blindheim. Er bakker noe du grøsser av tanken på er Trimløypa og Lillevatnet plassen for deg. Her går du på gruslagte stier og variert underlag til krampa tar deg og er man heldig møter man kjentfolk å få senket pulsen sammen med.

Sandingane ligger ikke langt unna og byr på sandstrand og sandvolleyball. Gjennom kjekke nabolag kommer du deg lett hit og bli gjerne til solen går ned.

Det er flust av tilbud for barna. Barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger på lett tilgjengelige veier. Her har barna trygge omgivelser fra de er seks år og til de er klare for den store verden med høyskole og universitet. En velrenommert høyskole er også resultatet av sammenslåingen mellom Høgskolen i Ålesund og NTNU!

BOLIGMASSE



Varierte studietilbud og et godt studiemiljø for alle.

Butikkmekkaet på Moa er også et attraktivt sted å nevne. Med over 170 butikker fordelt på tre senter er det ingenting man ikke får her. Store dagligvarekjeder som Coop Obs, Eurospar og Rema1000, kjekke merkevarekjeder som H&M, Platou, Volt, Clas Ohlson, Dressmann, Bik Bok m. m og ikke minst en rekke populære spisesteder. Hva med en helaften med middag på Spisestua, Vest Sushi eller Vinterhagen før et avbrekk på kino?

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger og naust i rekke.

SKOLER

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 582 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Blindheim barneskole (1-7 kl.) 473 elever, 25 klasser	5 min 2.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 491 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	6 min 2.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	6 min 3.1 km

BARNEHAGER

Skåthaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.1 km
Skogheim barnehage (1-5 år) 40 barn	19 min 1.6 km
Tommeliten Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	22 min 1.9 km



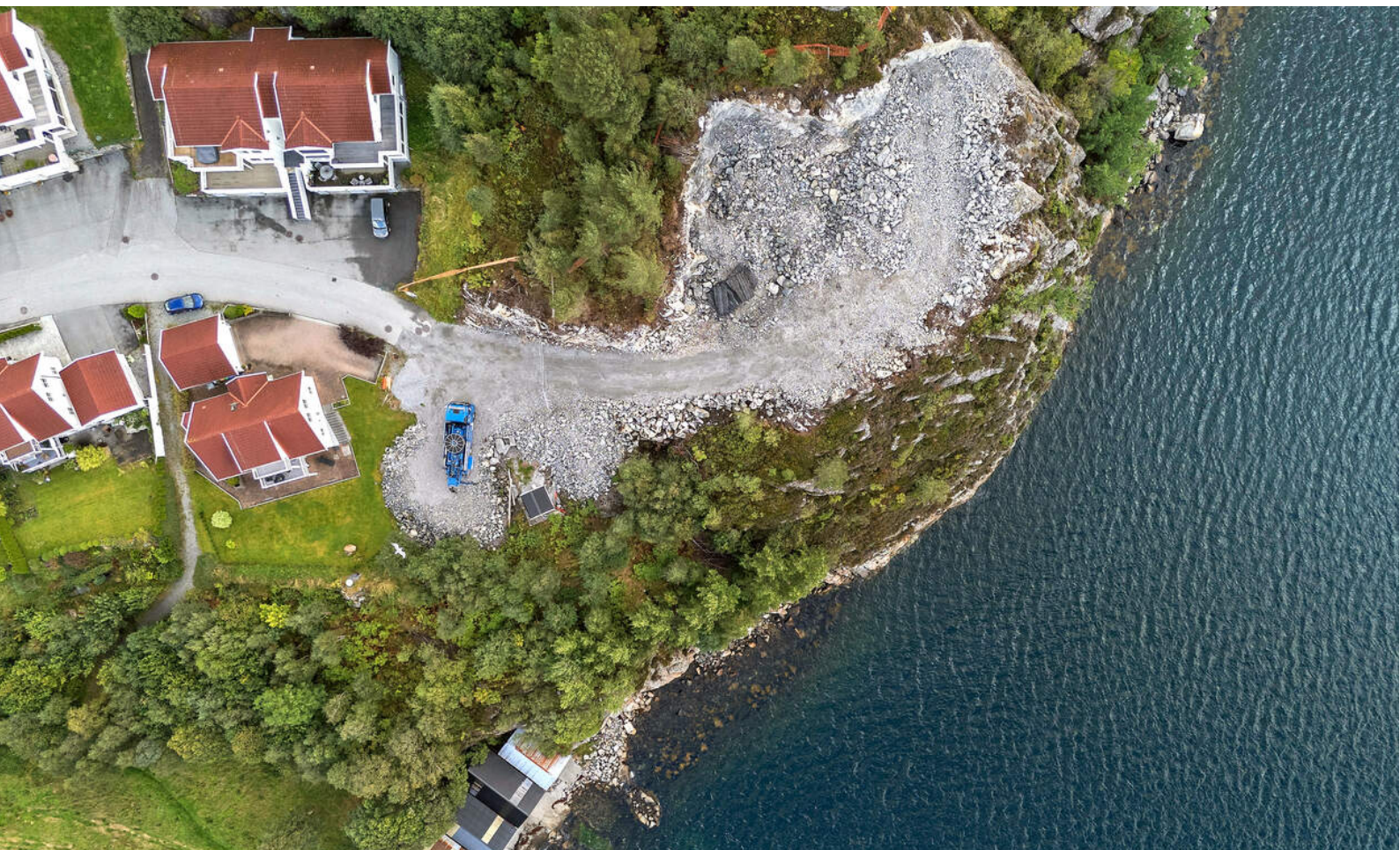
Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



NYDELIG UTSIKT FRA
TOMTEN. FJORD OG FJELL
I SKJØNN HARMONI.





NØKKELINFO

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 929 kvm, Eierform: Eiet tomt.

Parkering

Se punkt om regulering.

Formuesverdi tomt

Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter

Det er ikke kommunale avgifter på tomt.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

- Bestemmelse om vann/kloakk og bestemmelse om veg tinglyst 28.09.2022 med dagboknummer 1086484. Ålesund kommune har rett til å ha liggende, drifte og vedlikeholde eksisterende pumpestasjon og VA-ledninger over eiendommen med gbnr. 21/208, samt vegrett over denne eiendommen. Eiendommen som selges (gbnr. 21/225) var

frem til oktober 2023 en del av gbnr. 21/208.
- Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 28.09.2022 med dagboknummer 1086536. Til enhver tid eier av eiendommene med gbnr. 21/62, 21/201, 21/202, 21/203 og 21/204 har rett til å ha liggende, drifte og vedlikeholde pumpestasjon og VA-ledninger over eiendommen med gbnr. 21/208 (en parsell av gbnr. 21/208 ble skilt ut i oktober 2023 og ble da tomten som selges).
Se mer informasjon i servituttene som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Remvika datert 06.11.2003. Her kan det oppføres flerfamiliehus i form av terrassehus o.l. inntil 4 på hvert punkt overliggende etasjer. Takterrasser medregnes ikke i etasjetallet. Bebyggelse skal ligge innenfor, de i reguleringsplanen angitte byggelinjer.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal være i fellesanlegg, enten på terreng eller i parkeringskjeller. Det skal opparbeides 1 bilplass pr. leilighet inkl. plass i garasje. For gjesteparkering kreves i tillegg min 1/2 bilplass pr. leilighet.

I området tillates brukt flate eller skrå tak. Gesimhøyde skal være maks 7,0 meter og mønehøyde skal være maks 9,0 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå for det grunnareal hvert tak dekker. Tillatt bebygd areal (BYA) = 35%, regnet som forholdet mellom samlet bebygd areal og netto tomteareal. Uthus og/eller garasje som ligger over terreng skal medregnes i bebygd areal.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og store terrenginngrep som vil være synlig på lang avstand bør unngås. Fargevalg skal tilpasses landskapet.

Sammen med søknad om byggetillatelse kreves det at det utarbeides en situasjonsplan for hele området som viser parkering, lekeplasser, internveier osv. Det kreves også at det utarbeides oppriss som viser silhuetten bebyggelsen danner i landskapet. Det skal videre ved utbygging av BK5 planlegges og opparbeides gangvei/sti som sikrer allmennheten i forbindelse mellom friområdene F1 og F2.

Utsnitt av reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler ved spørsmål.

Til informasjon er det en bolig under oppføring på eiendommen syd for denne (gbnr. 21/208).

Det er 8.11.2024 gitt dispensasjonsvedtak - Remvika - Bolig. Delegert vedtak:
Vi innvilger søknad om dispensasjon fra arealformålet konsentrert småhusbebyggelse/flerfamiliehus i reguleringsplan for Remvika område BK5 slik at eiendommen gnr 21 bnr 225 kan bebygges med en enebolig. Dispensasjonen er betinget av at området BK5 (hvor denne tomten ligger) ikke bebygges med terrassehus eller andre former for flerfamiliehus med mer enn to selvstendige boenheter så lenge denne dispensasjonen gjelder. Dispensasjonsvedtaket ligger ved prospektet.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 21 Bnr. 225 i Ålesund kommune

Vei/vann/avløp

Ledningskart ligger vedlagt i prospektet. Det er kort vei til tilknytningspunkt både for vann og avløp, som ligger ved nordlige hjørne av tomten.

Det vil tilkomme tilknytningsavgift for vann og avløp. Pr. 2024 er beløpene kr. 7 820,- for vann og kr. 7 820,- for avløp. I tillegg må det påregnes tilkoblingsavgift for strøm og ev. fiber.

Det er avtalt veirett over gnr 21 bnr 208 mot at kostnaden til veien opp og rørledningene opp til tomten som selges skal deles på de to eiendommene.
Det er innhentet estimat på grunnarbeid for vei, teknisk anelgg opp til tomt, vei og asfalt på ca. kr 400 000,-. Dette skal deles på de to tomtene med ca. 200 000,- på hver. Dette beløpet vil skulle betales etterhvert som de blir ferdige med de ulike trinnene i opparbeidingen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Nøkkelfo

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
91 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 650 000,-))

92 600,- (Omkostninger totalt)

3 742 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Nøkkelinfo

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Flisnes Utvikling AS

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS markedsplasser på nett, Schibsted markedsføring i SOME, Eiendomsverdi formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
5.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Europa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avlopsdata	
VAPåskrift (1:1.000) Sandfangskum AvløpFelles Vannledning	Hydrant Slamavskiller Slamavskiller Drensledning Datakabel Kum Slamavskiller Gassledning Pumpestasjon Sluk Spillvannsledning Trekkror
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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

Reguleringsplan

Eiendom:

Gnr: 21

Bnr: 225

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Annen info:

Målestokk

1:1000

Ålesund kommune

The figure is a topographic map of a coastal area. It features a yellow-shaded zone and a green-shaded zone. A red line outlines a specific plot within the yellow zone, labeled 'BK 5'. Other labels include '12 - % BYA=35%', '12 - % BYA=25%', 'BF 3', 'BF 2', and 'e_GN3 0,8 daa'. The map shows buildings, roads, and a coastline. A north arrow is present in the top right corner.

Tegnforklaring		
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Merket sti
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Fiktiv avgrensning for anlegg	Hekk	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Kai- og bryggekant
Loddrett mur	Slipp	Voll
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Kystkontur	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpAngittHensynGrense	RpBåndleggingGrense
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde	Felles avkjørsel
Felles gangareal	Felles lekeareal	Bevaring naturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner	Uthus/Naust/Badehus	Naturområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000) Hydrant Kum Pumpestasjon Renseanlegg Sandfangskum Slamavskiller Slamavskiller Sluk Sluk AvløpFelles Drensledning Overvannsledning Spillvannsledning Trekkror 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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

REMVIKA

Deler av gnr. 21, bnr. 1 samt bnr. 10,17, 31 og 42, Ålesund kommune

INNHOLDFORTEGNELSE:

§ 1. GENERELT.....

2

§ 2. FELLESBESTEMMELSER.....

2

§ 3. BYGGEOMRÅDER.....

3

§ 3.1 BOLIGER

3

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.....

5

§ 4.1 KJØREVEG.....

5

§ 5. FRIOMRÅDER

5

§ 5.1 PARK.....

5

§ 6. SPESIALOMRÅDER.....

6

§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG

6

§ 7. FELLESOMRÅDER

6

§ 7.1 FELLES AVKJØRSEL

6

§ 7.2 FELLES LEIKEAREAL FOR BARN

6

§ 7.3 FELLES GANGVEG.....

6

§ 1. GENERELT

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

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

1. Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)

Boliger, frittliggende småhusbebyggelse

BF1 – BF3

Boliger, konsentrert småhusbebyggelse

BK1 – BK4

Boliger, terrassert bebyggelse o.l.

BK5

2. Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)

Kjøreveger

3. Offentlige friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)

4. Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)

Frisiktsoner

5. Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel

Felles lekeplass

Felles gangveg

FL1-FL2

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

A. Bygningers form, materialbruk og farge

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

B. Skole-kapasitet

Planområdet forutsettes utbygd i etapper. Før det gis tillatelse til hver del-utbygging, skal skolesektoren gis anledning til å uttale seg om hvorvidt skolekapasiteten i området er tilfredsstillende.

C. Situasjonsplan

Sammen med søknad om byggetillatelse kreves det at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise terrengbehandling. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks.steingjerder skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene.

D. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Utforming, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av FUP. Hvor planering medfører forstøtningsmurer, kan høyden bestemmes av FUP. Av hensyn til snøopplag ved brøyting må gjerder, busker, hekker o.l. ikke plasseres utenfor regulert grense mot offentlig vei.

E. Trafo, pumpehus o.l.

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP.

F. Lekeplasser

For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av Kommunal- og arbeidsdepartementet (vedtekt til pbl. § 69.3).

G. Parkering

Antall parkeringsplasser beregnes etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune (vedtekt til pbl. § 69.3).

H. Unntak

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

§ 3. BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 BOLIGER

Generelt.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Fellesarealer erverves/klausuleres, og skal opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

Garasje/uthus.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, farge og størrelse.

Garasje/uthus kan oppføres min. 1,0 m fra tomtengrense mot nabo, eller i grensa hvis bygningen er felles for to naboeiendommer. Garasje kan bygges nærmere vei enn byggelinja viser. Avstand fra garasje til tomtengrense mot vei skal være min. 2,0 m ved innkjøring parallelt med veien og min. 5,0 m ved innkjøring normalt på veien.

Frittliggende småhusbebyggelse, BF1, BF2 og BF3.

I disse områder kan det oppføres frittliggende boliger i inntil 2 etasjer pluss innredet loft, eller, der terrenget ligger til rette for det, en etasje, underetasje og innredet loft. I tillegg til hovedleilighet tillates 1 bileilighet à maks. 85 m² BRA på hver eiendom, bygget som en del av hovedhuset.

Gesimshøyde skal være maks. 7,0 m og mønehøyde skal være maks. 9,5 m. Takvinkelen skal være mellom 27 og 45 grader. Tillatt bebygd areal (BYA) = 25 %, regnet som forholdet mellom samlet bebygd areal (bolig og uthus/ garasje) og netto tomteareal. Hvis garasje ikke bygges samtidig med huset skal min. 20 m² bebygd areal reserveres for denne.

Det skal opparbeides min. 2 bilplasser på hver boligeiendom, inkl. plass i garasje. Bileilighet forutsetter 1 ekstra bilplass.

Sammen med søknad om byggetillatelse kreves det at det utarbeides en situasjonsplan for hele området som viser tomteinndeling, internveger, leikeareal osv.

Konsentrert småhusbebyggelse, BK1, BK2, BK3, BK4.

I disse områder kan oppføres flerfamiliehus i form av to-mannsboliger, rekkehus o.l. i inntil 2 etasjer pluss innredet loft, eller, der terrenget ligger til rette for det, en etasje, underetasje og innredet loft.

Gesimshøyde skal være maks. 7,0 m og mønehøyde skal være maks. 9,5 m. Takvinkelen skal være mellom 22 og 45 grader. Tillatt bebygd areal (BYA) = 35 %, regnet som forholdet mellom samlet bebygd areal (bolig og uthus/ garasje) og netto tomteareal. Uthus og/eller garasje som ligger over terreng skal medregnes i bebygd areal.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal være i fellesanlegg, enten på terreng eller i parkeringskjeller. Det skal opparbeides 1 bilplass pr. leilighet inkl. plass i garasje. For gjesteparkering kreves i tillegg min. ½ bilplass pr. leilighet.

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før området tas i bruk.

Sammen med søknad om byggetillatelse kreves det at det utarbeides en situasjonsplan for hele området som viser parkering, lekeplasser, internveger osv.

Konsentert terrassert bebyggelse, BK5.

I dette området kan det oppføres flerfamiliehus i form av terrassehus o.l. i inntil 4 på hvert punkt overliggende etasjer. Takterrasser medregnes ikke i etasjetallet. Bebyggelse skal ligge innenfor, de i reguleringsplanen angitte byggelinjer.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal være i fellesanlegg, enten på terreng eller i parkeringskjeller. Det skal opparbeides 1 bilplass pr. leilighet inkl. plass i garasje. For gjesteparkering kreves i tillegg min. ½ bilplass pr. leilighet.

I området tillates brukt flate eller skrå tak. Gesimshøyde skal være maks. 7,0 m og mønehøyde skal være maks. 9,0 m, målt i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå for det grunnareal hvert tak dekker. Tillatt bebygd areal (BYA) = 35 %, regnet som forholdet mellom samlet bebygd areal og netto tomteareal. Uthus og/eller garasje som ligger over terreng skal medregnes i bebygd areal.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og store terrenginngrep som vil være synlig på lang avstand bør unngås. Fargevalg skal tilpasses landskapet.

Sammen med søknad om byggetillatelse kreves det at det utarbeides en situasjonsplan for hele området som viser parkering, lekeplasser, internveger osv. Det kreves også at det utarbeides oppriss som viser siluetten bebyggelsen danner i landskapet. Det skal videre ved utbygging av BK5 planlegges og opparbeides gangvei/sti som sikrer allmennheten forbindelse mellom friområdene F1 og F2.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 4.1 KJØREVEG

Generelt.
Vegene opparbeides av utbygger etter kommunens krav og retningslinjer, og forutsettes overtatt av kommunen for drift og vedlikehold. Terrenginngrep skal foretas på en så skånsom måte som mulig, og hvis mulig skal skader i landskapet "repareres" med beplantning. Dersom kommunen krever det, skal det langs Veg 1 anlegges fartsdumper.

Veg 1.
To-felts kjøreveg med fortau én side. Hvert kjørefelt har en bredde på 2,25 m, og fortauet 2,5 m. Kjørefelt og fortau skal være adskilt med kantstein. Grøft på side med fortau 0,75 m. Skulder på side med kjørefelt 0,25 m, og grønnt 0,75 m. Teknisk anlegg legges som lukket anlegg. Total reguleringsbredde 9 m.

Veg 2.
To-felts kjøreveg med fortau, for deler av vegen. Hvert kjørefelt har en bredde på 1,75 m, fortau 2,5 m, skulder på hver side 0,25 m, og grønnt 1,0 m på hver side. Total reguleringsbredde 8,5 m og 6,0 m uten fortau.

§ 5. FRIOMRÅDER

§ 5.1 FRIOMRÅDER

A. Områdene F1 og F2 skal bevares som naturområde. Friområdene skal nyttes til lek og sport, og er åpne for allmenn ferdsel. Det tillates vanlig skjøtsel og vedlikehold innenfor disse områdene.

- B. I friområdene tillates oppført bygninger som er nødvendig eller ønskelig for området bruk som friområde, og trafokiosker, pumpestasjoner og andre bygninger for tekniske anlegg.
- C. Bygninger i friområde skal ha en utforming som ikke virker skjemmende i terrenget mht. størrelse og utforming, og med en materialbruk som hører naturlig til i et naturområde.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG

I frisktsoner som ligger innerfor områder for annet enn trafikkformål tillates det 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. Høyder måles fra veibanen på stedet.

§ 6.2 FORTIDSMINNE

Innefor område regulert til spesialområde vern ligger det automatisk fredet kulturminne skjult under markoverflaten. Det er ikke anledning til å grave, bygge, utilbørlig skjemme eller på annen måte sette i gang med tiltak som kan skade kulturminne, jfr. §3 i kulturminneloven. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Eventuelle dispensasjonssøknader skal fremmes til Kulturavdelingen ved Fylkeskonservator eller rette antikvar.

§ 7. FELLESOMRÅDER

§ 7.1 FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel vestover mellom FL1 og FL2 fungerer som gangveg.

§ 7.2 FELLES LEIKEAREAL, F1 OG F2

Kvartalsleikeplass, **FL1**.
Ballplass. Nødvendig opparbeidelse av grunnen skal bekostes av utbygger, og være ferdigstilt senest når boligene på de omkringliggende tomtene er ferdigstilt, eller etter nærmere vilkår som gis ved behandling av byggemelding.

Område for naturleik, **FL2**.
Leikeområde som beholdes med opprinnelig vegetasjon.

§ 7.3 FELLES GANGVEGER

Disse er felles for eiendommene i boligfeltene, og skal eies som ideelle andeler som følger eiendommene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i

henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger. Gangvegene opparbeides som stier, evt. med grus. De forutsettes ikke brøytet.

Bestemmelser knyttet til bruk av veg, spesielle rettigheter.
Gangvei fra Veg 2 vestover mellom FL1 og FL2 benyttes som adkomst til tilstøtende boliger.

Revidert 11.09.03.



Proess As
Brusdalsvegen 20
6011 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/4165, 23/107217	L33 21/208	31.08.2023

Gbnr. 21/208 - Vedtak fradeling - Remviksvingen - Deling av grunneiendom - Tomt 2

Behandling:	
Delegert sak nummer: 761/23	Dato: 31.08.2023

Tiltak:	Deling av grunneiendom - Tomt 2
Byggested:	Gbnr. 21/208 Remviksvingen
Tiltakshaver:	Espen Remme
Ansvarlig søker:	Proess As
Areal:	931 m²
Parsellen skal brukes til:	Frittliggende småhusbebyggelse
Søknad komplett:	26.06.2023

Vedtak

Søknad om dispensasjon fra regulert arealformål godkjennes og det gis tillatelse til at ny grunneiendom kan opprettes som vist på vedlagte situasjonskart.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §§ 19-2 første og andre avsnitt og 21-4.

Merknad fra Miljø og samferdsel er imøtekommet.

Saksopplysninger

Parsellen er vist på situasjonsplan datert 21.03.2023. Parsellen er vist med gul farge.

For området gjelder følgende:

1. Reguleringsplan for Remvika med bestemmelser, gjeldende fra 06.11.2003.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til konsentrert terrassert bebyggelse.

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte: 47 70 35 60	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		920 415 288

Parsellen skal tilknytttes offentlig vei og VA-anlegg.

Det foreligger forhåndsuttale fra Ålesund kommune v/Vatn og avløp, datert 23.08.2023, der opplyses om at vannforsyning skal tilknytttes kommunalt VB Vasstranda, og avløp skal tilknytttes kommunale ledninger som er videreført til avløpsrenseanlegget RA6 Flisnes. Virksomhet VA vil komme tilbake med ny uttale knyttet til fremtidig byggesak.

Nabovarsel:

Fradelingen er varslet. Det er kommet merknad fra Ålesund kommune v/ Miljø og samferdsel.

Tiltaket har vært til høring hos Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvalteren i Møre og Romsdal. Møre og Romsdal fylkeskommune har kommet med merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:

Det er søkt om fradeling av en parsell på ca. 931m² til frittliggende småhusbebyggelse.

Plangrunnlag og dispensasjoner:

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan for Remvika, vedtatt 11.09.2003. Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til konsentrert bebyggelse, hvor det tillates å føre opp flerfamiliehus i form av terrassehus (blokkbebyggelse). Søknad om fradeling av grunneiendom til frittliggende småhusbebyggelse, krever dispensasjon fra regulert arealformål. Søknaden er begrunnet med at:
“Det er avholdt forhåndskonferanse med Ålesund kommunen og vi oppfatter det slik at kommunen anser fradeling av eiendommen, med formål etablering av frittliggende småhus, som et positivt tiltak, spesielt i forhold til at tiltaket totalt sett blir betydelig redusert enn det gjeldende reguleringsplan gir åpning for, og sett ift. totalbelastning på eksisterende vegsystem.

SØKNAD DISPENSASJON PBL §19.1

Gjeldende reguleringsplan for området er Reguleringsplan for Remvika, vedtatt 11.09.2003. Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til konsentrert bebyggelse (Felt navn BK5), Reguleringsplanen sier at en i området kan oppføre flerfamiliehus i form av terrassehus (blokkbebyggelse).

Selv om en i dette tilfelle legger til rette for en betydelig redusert utbygging enn reguleringsplanen åpner for vil en søknad om fradeling til frittliggende småhusbebyggelse kreve dispensasjon fra regulert formål, konsentrert boligbebyggelse, samt til deling av eiendommen som omsøkt. Området for øvrig er etablert/ bebyggt med tomannsboliger, firemannsboliger og eneboliger.

FORDELER VED DISPENSASJON

Fradeling som omsøkt, og med påfølgende byggesaker med tiltak som defineres som frittliggende småhus, vil i større grad gi gode sol- og utsiktsforhold for eksisterende boligbygg i feltet, enn det en kan forvente dersom en bygger ut tomte i tråd med gjeldende reguleringsplan. Framtidig bygningsmasse vil altså, i motsetning til terrasseblokk, være mer tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

I og med at antall boenheter reduseres betydelig i forhold til det reguleringsplanen åpner for, vil området som helhet oppleve en stor reduksjon av potensiell trafikk gjennom boligområde. Utbyggingen vil også medføre mindre terrenginngrep og redusert fjernvirkning sammenlignet med det planen åpner for. Noe som utvilsomt vil være positivt for omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Vi kan ikke se at omsøkt tiltak i stor grad avviker med planens overordnende formål, boligbebyggelse. Forskjellen er at omsøkte tiltak vil gi færre boenheter og betydelig mindre trafikk gjennom etablert boligområde. Vi anser fordelene med å gi dispensasjon som betydelige større enn ulempene.”

Kommunen kan bare gi dispensasjon til å dele fra i strid med planer mv. dersom hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller plan- og bygningsloven sitt formål, ikke blir «vesentlig» tilsidesatt. I tillegg må det være klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19–2. Det må som utgangspunkt dreie seg om fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn.

Vår vurdering:

Hensynet bak formålet konsentrert terrassert blokkbebyggelse er å utnytte eiendommen effektivt, skape flere boliger, og samtidig tilpasse seg terrenget og landskapet på en harmonisk måte. Det kan gi muligheter for fellesarealer og grøntområder, samtidig som det kan bevare mer av den eksisterende naturen rundt. I dette tilfellet vil tiltaket legge til rette for en betydelig redusert utbygging enn reguleringsplanen åpner for, ved etablering av frittliggende småhus. Tiltaket vil også føre til mindre økning på totalbelastning på eksisterende vegsystem, enn det en konsentrert blokkbebyggelse ville ha. På bakgrunn av dette, vurderer vi at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side, jf. pbl. §19-2 (2).

Fordelene med etablering av frittliggende småhus istedenfor blokkbebyggelse er at terrenginngrep og masseutskifting blir mindre og det kan bli en mer skånsom utbygging for omgivelsene. Fremtidig bygningsmasse vil også være mer tilpasset eksisterende bebyggelse i området. I utgangspunktet er det en ulempe å dispensere fra regulert formål i reguleringsplan. Vi finner likevel at ulempene i dette tilfellet er avgrenset. På bakgrunn av dette, vurderer vi at det foreligger klart større fordeler enn ulemper, jf. pbl. §19-2 (2).

Med bakgrunn i utgreiingen ovenfor, gis det dispensasjon fra regulert formål, konsentrert terrassert blokkbebyggelse.

Merknader fra naboer og andre:

Merknad fra Miljø og samferdsel:

“Viser til nabovarsel datert 27.03.2023.

Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel gjer merksam på at det må finnast ei heilskapleg løysing for korleis den planlagde turvegen over eigedomen skal realiserast. Det skal vere ein samanhengande turveg forbi tiltaket. Denne turvegen er ein viktig del av det overordna nettet for turveg langs fjorden. Det er difor naudsynt å ivareta den overordna tilkomsten med tanke på tilliggjande eigedomar og bustadfelt. Løysninga må avklarast med kommunen.

Gangvegen skal opparbeidast i turvegstandard, ikkje turstistandard. Det er dermed naudsynt at tilstrekkeleg areal vert sett av til turvegen over eigedomen. Turvegen skal ha tilsvarende breidde

som ein gang- og sykkelveg, til saman 7 m. Det skraverte området i frådelingskartet er dermed ikkje tilstrekkeleg for å oppnå turveg-standard på den framtidige gangvegen.”

Søkers kommentar:

“Det er innkommet 1 merknad, fra MILSAM. MILSAM gjør oppmerksom på at det må finnes en hensiktsmessig løsning for hvordan turvegen som angitt i kommunedelplan for Ålesund kommune skal realiseres. MILSAM krever videre at gangvegen skal opparbeides i turvegstandard (ikke turstistandard) med 7 meter bredde. MILSAM påpeker videre at avsatt areal/ bredde i tomtedelingsplanen slik den forelå på nabovarslingstidspunktet ikke er tilstrekkelig.

Med utg.pkt. i merknaden fra MILSAM inviterte proESS til befarings på tomten der både MILSAM v/ Helene Vorren og bygningsavdelingen v/ Bjørnar Andersen var invitert. Andersen var forhindret fra å stille, men befarings ble avholdt med MILSAM tilstede 21.04.23. På befaringsen ble vi enige i at etablering av turveg i den standarden MILSAM krever ikke er mulig å gjennomføre slik vist i kommunedelplanen pga. topografien i området, og en ble enig om å se på andre løsninger. Vi ble enige om at proESS skulle gjøre en vurdering av alternative trasèer for en fremtidig turveg som forbinder vestlig og østlig del av området.

Slike løsninger ble presentert og etter god dialog med MILSAM har en blitt enige om at så lenge en sikrer mulighet til etablering av turveg gjennom og forbi området via avtaler anser de sin merknad som tilstrekkelig svart ut. I den forbindelse vises det til vedlegg «DIALOG OG AVKLARING MERKNAD MILSAM». Innsendt tomtedelingsplan tar høyde for disse rettighetene ved skravurer i delingsplanen angitt som «AREAL AVSATT TIL EVT. FREMTIDIG GANGTRASÈ». Det gjøres oppmerksom på at anvist område for evt. fremtidig gangtrasè over omsøkt tomt 2 betinger av at denne, for å oppnå sin funksjon tilstrekkelig, videreføres over gbnr. 21/10 og videre mot vegen Remviksletta i øst.

Tiltakshaver for byggesaken er formelt sett OBOS Block Watne, og vedlagt følger avtale som gir Ålesund kommune rettigheter til, og sikrer, en evt. etablering av turveg/ tursti over de omsøkte fradelte eiendommene. Avtalen er ikke tinglyst med bakgrunn i at vi har erfaring med at slike avtaler må tinglyses på de nye gbnr. En vil da sørge for at slik tinglysning skjer på tomt 1, tomt 2 og tomt 3 i etterkant av godkjent delingsplan og da med hefte på de nye gbnr. Vår vurdering er at kommunen da kan stille vilkår i delingstillatelse om at slik tinglyst avtale skal følge byggesakene på de respektive tomtene.

Ut over dette foreligger det allerede en tinglyst avtale med Ålesund kommune som sikrer etablering av vegadkomst, drift og vedlikehold av ledninger og pumpestasjon over/ på gbnr. 21/208. Avtalen sikrer også at det er mulig å flytte pumpestasjon og ledninger på eiendommen, se utdrag under av avtalen under.



Til info vil pumpestasjon etter deling fortsatt ligge på gbnr. 21/208, da foreslått tomt 1 i tomtedelingsplanen fortsatt vil ha gbnr. 21/208. De 2 andre foreslåtte tomtene, tomt 2 og tomt 3, vil da fradeles fra gbnr. 21/208.”

Vår vurdering:

Det har vært en dialog mellom proESS og Miljø og samferdsel, hvor proESS presenterte en alternativ løsning for regulert turveg i eiendommen. Miljø og samferdsel vurderte dette slik: “Viser til vedlagte forslag til løysingar for å føre fram turveg i området. Forslaget viser at det er mogeleg å få til ei løysing frå to punkt, sjølv om løysing som går via området til pumpestasjonen må justerast noko grunna stigningsprosenten. Så fram dei stipla området vert satt av og at tilstøtande areal vert opparbeida på ein slik måte at det går an å opparbeide hhv. turveg og tursti, så skal denne løysinga kunne dekke dei behova vi ser for både samanhengande turveg lags sjøen, samt tilkomst til leik og fellesareal for bustadar på haugen bak tomtene. Tinglyste rettar for opparbeiding og bruk på det stipla arealet på tomt 2 og 3, samt arealet på tomt 1 må tinglysast som hefte på eigedommane. Stien på tomt 2 er det mest formålstenleg å opparbeide samtidig som tomt 2 vert opparbeida, då det vert vanskeleg reint topografisk å etablere den seinare. Kva krav som kan stillast til opparbeiding på tomt 2, og bustadane som ligg bak, med tanke på å opparbeide sti til leik og fellesområde, må byggesak vurdere.”

Vi legger til grunn Miljø og samferdsels vurdering av alternativ løsning til regulert turveg, og vurderer at merknadene er imøtekommet.

Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune:

“Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå våre ansvarsområde følgende merknader:

Planfagleg vurdering

Kommune bør i dispensasjonsbehandlings vurdere om redusert utbygging innafor arealformålet BK5 vil ha ei overvekt av fordelar og dermed kunne bli behandla som dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2 første ledd. Vi minner om at saka og kan bli vurdert behandla som ei mindre endring, jf. plan- og bygningslova § 12-14. Dette vil først og fremst være aktuelt dersom kommunen ikkje har intensjon om å realisere ei konsentrert utbygging innafor BK5 ved et seinare høve.

Automatisk freda kulturminne

Arealet er omfatta av gjeldande reguleringsplan for Remvika (2003) og skal i utgangspunktet ha vore vurdert tidlegare. Vi minner likevel om varslingsplikta ved eventuelle funn som kan være automatisk freda kulturminne ved opparbeiding av tiltak.”

Vår vurdering:

Vi viser til dispensasjonsvurderingene ovenfor og vurderer dermed merknadene fra Møre og Romsdal fylkeskommune som imøtekommet.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra regulert arealformål i reguleringsplan og søknad om fradeling av grunneiendom godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

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

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

Blir søknaden godkjent, blir saken sendt til Avdeling for eiendomsdata og oppmåling som gjennomfører deling.

Hvis du ikke har rekvirert oppmåling må du gjøre det innen tre år. Vi gjør oppmerksom på at tillatelsen ikke gjelder dersom oppmålingsforretning ikke er rekvirert innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt. Tillatelsen gjelder heller ikke dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkelloven, jf. plan- og bygningsloven § 21 – 9 fjerde avsnitt.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 23/4165» og gbnr. 21/208.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

Med hilsen
Geir Pal Holm
seniorrådgiver

Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 8_KORR_Nabovarsel_21224 - DIALOG OG AVKLARING MERKNAD MILSAM.pdf
- 11_KART_Situasjonsplan_21224 - Tomtedelingsplan rev. 020623.pdf
- 16_KORR_Folgebrev_21224 - Følgeskriv_søknad dispensasjon gbnr 21_208 - TIL KOMMUNEN.pdf
- 19_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune — Byggesak og oppmåling

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

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



Proess As
Nybøbakken 2
6011 ÅLESUND

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/17155, 24/116528	L42	08.11.2024

Gbnr. 21/225 - Dispensasjonsvedtak - Remvika - Bolig

Behandling:	
Delegert sak nummer: 862/24	Dato: 08.11.2024

Tiltak:	Bolig
Byggested:	Gbnr. 21/225 Remvika
Tiltakshaver:	
Ansvarlig søker:	Proess As

Delegert vedtak:

Vi innvilger søknad om dispensasjon fra arealformålet konsentrert småhusbebyggelse / flerfamiliehus i reguleringsplan for Remvika område BK5 slik at eiendommen gbnr. 21/225 kan bebygges med en enebolig. Dispensasjonen er betinget av at området BK5 ikke bebygges med terrassehus eller andre former for flerfamiliehus med mer enn to selvstendige boenheter så lenge denne dispensasjonen gjelder. Begrunnelse følger under.

Hjemmel er plan og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vurderinger

Saken gjelder:
10.10.2024Disp10.10.202410.10.2024

Du har søkt om dispensasjon til bebygge eiendommen gbnr. 21/225 med enebolig i to plan / etasjer i stedet for flermannsbolig slik reguleringsplanen legger opp til. Søknaden må sees i sammenheng med tilsvarende søknad på gbnr. 21/224 og dispensasjons- og rammesøknadene på gbnr. 21/208.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
I medhold av reguleringsplanen kan område B5 bebygges med «flerfamiliehus i form av terrassehus o.l. i inntil 4 på hvert punkt overliggende etasjer. Det er søkt dispensasjon til å bebygge bnr. 224 med en enebolig.

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte: 90 20 51 43	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		929 911 709

Generelt om dispensasjon:

Etter grunngitt søknad kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser i lov eller reguleringsplan når to vilkår er oppfylt. For det første skal verken hensynet som ligger bak bestemmelsen det dispenseres fra eller nasjonale eller regionale interesser eller lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Det skal i tillegg være klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre avsnitt.

Søknad om dispensasjon fra arealformål:

Eiendommen er altså regulert til terrassert bebyggelse i fire etasjer. Det er lagt opp til et nokså stort utbyggingsvolum med 35 %-BYA og flere etasjer. Hensikten med arealformålet er å legge til rette for ønsket utvikling av eiendommen, samt å sikre naboer og andre forutsigbarhet for hvilken form for bebyggelse eiendommen skal bebygges med.

Vi legger til grunn at det særlig er hensynene til forutsigbarhet for naboer som blir satt til side når det bygges eneboliger framfor terrasseblokker. På spørsmål om tilsidesettelsen er vesentlig er vi i dette tilfellet kommet til at det er en tilsidesettelse, men at den ikke er vesentlig. Vi begrunner det med at reguleringsplanene er over 20 år gammel. Området er preget av konsentrerte småhus, og det er gitt både nabovarsel og delingstillatelser i senere tid som peker mot tiltaket uten at det er kommet merknader.

Med grunnlag i dette mener vi at verken tilsidesettelsen av hensyn bak reguleringen, eller nasjonale eller regionale hensyn eller lovens formålsbestemmelser, er vesentlig.

På spørsmål om det er «klart større fordeler enn ulemper» ved å gi dispensasjon finner vi å kunne legge avgjørende vekt på at det legges opp til et betydelig mindre utbyggingsvolum enn planen forutsetter, både i høyde og utstrekning. Både utsikt, lys og luft for omgivelsene, belastningen på eksisterende infrastruktur og de visuelle fjernvirkningene av tiltaket vil bli betydelig mindre sammenlignet med flerfamiliehus.

På den andre siden kan de innvendes at det kan bli mer uforutsigbart ettersom tomten ikke blir omregulert. Dispensasjonen er derfor betinget av at området BK5 ikke bebygges med terrassehus eller andre former for flerfamiliehus med mer enn to selvstendige boenheter så lenge denne dispensasjonen gjelder.

Etter dette er vi kommet til at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dispensasjon gis med hjemmel i pbl. § 19-2 andre avsnitt.

Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra arealformål er innvilget slik at eiendommen kan bebygges med en enebolig i to etasjer / plan.

Andre opplysninger:

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

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/17155» og gbnr. 21/225.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Delegert vedtak nr: 862/24

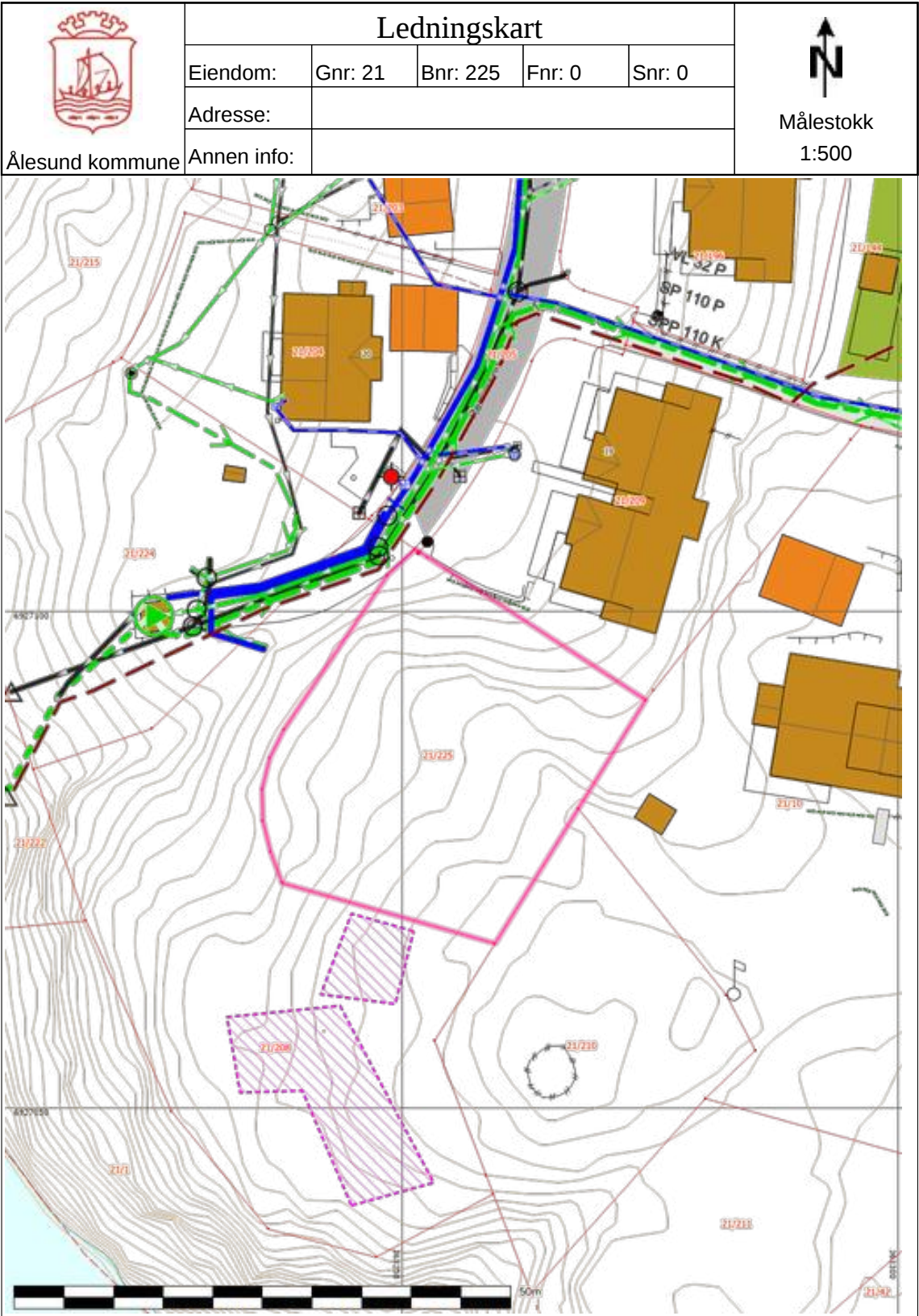
Med helsing	
Silja Øvrelid	Bjørnar Andersen
Verksemdleiar	Plan og bygning
Plan og bygning	

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

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

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



Tegnforklaring		
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
• Grensepunkt	— Grenselinje nøyaktig måling	— Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
— Hjelpelinje veg-/vannkant	— Flaggstang	— Voll
— Hekk	— Gjerde	— Loddrett mur
— Bygningslinje	— Mønelinje	— Takkant
— Taksprang	— Trapp inntill bygg	— Veranda
— Takkant Annen Bygning	— Annet vegareal avgrensning	— Vegdekkekant
— Merket sti	— Sti	— Udefinerte bygg
— Bolig	— Garasje, carport og uthus	• Hydrant
— Kumlokk	— Gang- og sykkelveg	— Veg
— Trapp	— Høydekurve 1m Ålesund	— Eiendomsteig
— Kystkontur	— Lekeplass	— Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Europa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Sandfangskum  AvløpFelles  Vannledning	 Hydrant  Kum  Slamavskiller  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkror
 Pumpestasjon  Stuk  Stuk	
 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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

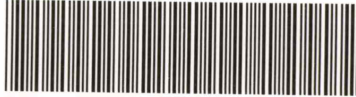
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1086536/200

Side 1 av 3

Attesteringstidspunkt 2025-09-04 13:18

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): OBOS Block Watne AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1086536 Tinglyst: 28.09.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Ystenesgata 6B	
Postnummer: 6003 Poststed: Ålesund	
Fødselsnr./Org.nr.: 968757954 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Obos Block Watne AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 968757954

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1507	Kommunenavn Ålesund kommune	Gnr. 21	Bnr. 208	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1507	Ålesund	21	62		
	1507	Ålesund	21	201		
	1507	Ålesund	21	202		
	1507	Ålesund	21	203		
	1507	Ålesund	21	204		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Karl Inge Eidsvik

John Erling Aarnes
Direktor Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Dato 5.9.22	Hjemmelshavers underskrift Karl Inge Eidsvik	
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)		

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2022/1086536/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 13:18

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Til enhver tid eier av eiendommer 1507/21/62, 201, 202, 203 og 204 gis med dette rett til å ha liggende, drifte og vedlikeholde eksisterende pumpestasjon og VA-ledninger over eiendommen 1507/21/208. Aktuelle ledningstrasséer fremgår av vedlagte kart i M=1:650, datert 05.03.2022. Rettighetshaver plikter ved inngrep knyttet til denne rettighet, for egen regning å bringe arealet tilbake til tidligere stand.

Om kommunal pumpestasjon blir flyttet og gir mulighet for at nevnte eiendommer kan knyttes direkte på denne, faller retten til å ha privat pumpestasjon på eiendommen bort.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Karl Inge Eidsvik

John Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Oslø 5.9.22

Karl Inge Eidsvik

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 2 av 2

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1086536/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 13:18

Side 3 av 3

SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 21Bnr: 208Fnr: 0Snr: 0

Adresse:

Hj.haver/Fester:OBOS BLOCK WATNE AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

ÅLESUND KOMMUNE

Dato: 5/3-2022Sign:

Målestokk
1:650

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

50 REMVIKSVINGEN

PROAKTIV.NO 51



Attestert kopi av dok.nr. 2022/1086484/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 13:18

Side 1 av 3



Innsender iht. folgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
968757954...
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Ålesund kommune v/Roger Larsen	
Adresse: Postboks 1521	
Postnummer: 6025	Poststed: Ålesund
Fødselsnr./Org.nr. 920415288	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1086484 Tinglyst: 28.09.2022 STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Obos Block Watne AS			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 968757954		

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 1507	Kommunenavn Ålesund kommune	Gnr. 21	Bnr. 208	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Ålesund kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 920415288			

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Karl Inge Eidsvik

John Erling Aarnes
Direktor Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954

Dato 5.9.22	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Karl Inge Eidsvik
----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2022/1086484/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 13:18

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Ålesund kommune gis med dette rett til å ha liggende, drifte og vedlikeholde eksisterende pumpestasjon og VA-ledninger over eiendommen 1507/21/208. Aktuelle ledningstrasséer fremgår av vedlagte kart i M=1:650, datert 05.03.2022. Ålesund kommune plikter ved inngrep knyttet til denne rettighet, for egen regning å bringe arealet tilbake til tidligere stand.

Ålesund kommune gis med dette vegrett over eiendommen 1507/21/208 frem til pumpestasjon, slik det fremgår av vedlagte kart i M=1:650, datert 05.03.2022.

Det vil være mulig for utbygger å legge om ledninger og ev pumpestasjon for utbygger sin regning. Slik omlegging må prosjekteres etter enhver tid gjeldende VA-norm og godkjennes av kommunen. Adkomst må opprettholdes.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	☒ Ja ☐ Nei
--	---

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	

6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo 5.9.22	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Karl Inge Eidsvik Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Karl Inge Eidsvik
	John Erling Aarnes Direktor Operativ Enhet (COO) OBOS Block Watne AS Org.nr. 968 757 954

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 2022/1086484/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 13:18

Side 3 av 3



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Remviksvingen, 6010 ÅLESUND. Gnr. 21, bnr. 225, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 83250152
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Fagansvarlig
98 87 06 91
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no