

PROAKTIV

Utviklings- eiendom på flott tomt

Stor tomt i populært område
med gode sol- og utsiktsforhold.

BORGUNDSVEGEN 696C - ÅSESTRANDA





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

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Borgundvegen 696C, 6017 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 190, i Ålesund kommune

Prisantydning: 3.880.000,-

Omkostninger: 116.250,-

Totalpris: 3.996.250,-

Kommunale avgifter: 17.255,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1949/1988

BRA: 112 m²

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasje og på asfaltert del av eiendommen.

Tomt: 1420 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	25
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
130			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger.

Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

”

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«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 presentere din 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.



ÅSE

Kommune: Ålesund / Område: Ålesund-Gåseide/Hatlane/Åse

Med en ny bolig 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

Det er ikke uten grunn at Åsestranda omtales som noe av det beste Ålesund har å by på beliggenhetsmessig. Omringet av naturen med utsikt mot nært og fjernt får du en herlig utsikt og en meget god start på dagen.

Åsestranda er sentralt plassert med tilgang til jobber på sykehuset, turløyper langs fjell og strand og et godt utbygget kollektivtransportsystem. Her går du til sykehuset på fem minutter uten bekymringer om å krysse veier. Undergangene langs Borgundvegen og Borgundfjordvegen sørger for at foreldrene kan ha lave skuldre når arvingene trasker forventningsfulle, alene til skolen for første gang. Og som foreldre er det lett å ta el-sparkesykkel, en god, gammeldags trøsykkel eller beina fatt for en ny arbeidsdag med Birkenstocks på beina.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Åsestranda	3 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	21 min 🚗

DAGLIGVARE

Meny Lerstad	13 min 🚶
Spar Åsetorget	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.2 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moa	6 min 🚗
🏥 Sjukehusapoteket Ålesund	14 min 🚶

SPORT

⚽ Røykeritomta balløkke	5 min 🚶
Ballspill	0.5 km
⚽ Lerstad skole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km
🏊 Sprek365 Lerstad	17 min 🚶
🏊 Family Sports Club Moa	5 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For du er jo akkurat det - omringet av naturen. Tenk på mulighetene du har nesten rett utenfor din egen inngangsdør. Fjordstien er svært enkel å hekte seg på og fører deg både mot øst og vest. Med flott tillaget parkeringsområde på Geileberga får du en trygg start på turen, og like ved kan du like så godt gå til Bogneset på de flotte, gruslagte stiene. På de fine sommerdagene er det godt for kropp og sjel å kunne komplementere turen med et besøk i Borgundgavla, på Høgenakken, rundt Lerstadvatnet eller via

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

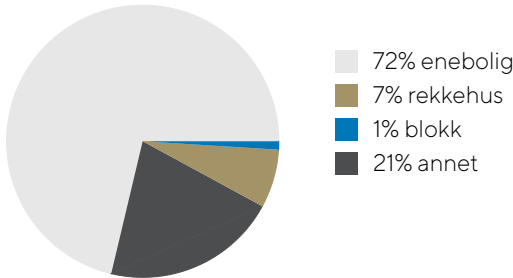
Hatlaåsen.

Tuområdene er noe av det absolutt beste med å bo her, i tillegg til nærheten til alt annet. Det gjør at du kan bruke mest mulig av tiden din til nettopp det - å være ute i frisk luft. Ved å ta med barna deres til Åsestranda får dere uante muligheter til å spise pannekaker fra stormkjøkkenet med utsikten på Hatlaåsen, ta en rolig lufferunde med hunden rundt det beryktede Lerstadvatnet eller en utsiktstur på Høgenakken. Du kommer garantert aldri til å gå lei de uendelige turmulighetene. Og om du går lei er det enkelt å krydre det hele med en ny sløfye på turen.

Hva med en tur langs Fjordstien, langs Klokkersundet til Borgundgavla? Eller over Hatlaåsen, via Ratvika og til Høgenakken? Eller rundt Lerstadvatnet, over Høgenakken og retur via Ratvika og Fjordstien?

På Meny Lerstad får du servert alt du trenger til middagen og litt til. Her får du ferskvaredisk med gode råvarer, nydelige ferdigretter og fiskedisk. Du får tipping i kassa og pakkene utleveres enkelt med Postnord. Ostedissen har oster fra utland og prisvinnende oster fra innland. Padron-peppers gjør seg godt til et tapasmåltid og en pose smågodt er ideelt

BOLIGMASSE



for lørdagskvelden med Kompani Lauritzen.

Like ved finnes også Kiwi Hatlane og Rema 1000 Ratvika hvor det er dyktige kjøpmenn som sørger for konkurransedyktige priser og et godt utvalg av de hverdagslige matvarene. På Åsetorget finnes Spar-butikk med post- og tippefunksjoner.

Moa er også like i nærheten og det suverene her på Åsestranda er jo at det aller mest er i nærheten. Moa er i nærheten, Ålesund sentrum er i nærheten, NTNU er i nærheten, NMK er i nærheten, tuområder er i nærheten, busstopp er i nærheten, skoler er i nærheten, barnehager er i nærheten og sykehuset er i nærheten.

Moa har med sine 170 butikker plassen som Norges tredje største kjøpesenter og her finner du absolutt det meste. Hva med apotek, vinmonopol, dagligvarebutikker, H&M, spisesteder, kino og flerfoldige aktivitetstilbud på Liv og Røre? Padelhall finnes i Spjelkavika og er lett tilgjengelig med bil.

SKOLER

Lerstad barneskole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 460 elever, 33 klasser	20 min 1.8 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	22 min 1.9 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	6 min 4.6 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	8 min 4.3 km

BARNEHAGER

Lerstad barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min 1 km
Åse barnehage (0-5 år) 80 barn	16 min 1.3 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år) 29 barn	16 min 1.4 km

Idretten er organisert i Sportsklubben Herd med et godt utvalg av ballidretter for barn, ungdom og voksne!

For de aller fleste snakker jo godt om nærområdet og den trygge skolen her på Åse. Med 320 elever og 16 skoleklasser er det trygge oppvekstvilkår for de aller minste. Skolen har et godt tilrettelagt tilbud til alle fra første til sjuende klasse og danner grunnlaget for den videre ferden. Den videre ferden her i verden går i Spjelkavika hvor ungdomsskolen tar de godt imot.

Videre er det videregående skoler både på Fagerlia og i Spjelkavika. På Borgund finnes yrkesfaglige linjer og på Latinskolen finnes studiespesialiserende linjer, i tillegg til de to nevnte.

Barnehagene er på Lerstad, Lykkeliten og Åsestranda, alle innenfor 1,5 kilometers radius. Det gjør det enkelt og svært sytalaust på morgenkvisten.

Busstoppet finnes jo like ved mot Moa og et lite overgangsfelt unna mot Ålesund sentrum. Her går bussene på sitt hyppigste hvert femtende minutt og her får muligens ungdommen sitte bakerst i bussen og nyte stillheten før nok en kjempehard skoledag.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere



informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av boligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL BORGUNDVEGEN 696C

Vi starter utendørs – og ser på tomten!

BYGGEMÅTE

Dette er en enebolig som er sammensatt av to deler; den ene er fra 1949 og den andre delen er et tilbygg fra 1988. Delen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige årsaker ikke inspisert av megler. De to delene er innredet som to separate boenheter. Eneboligen er å anse som et rivingsobjekt, og det er derfor ikke gjennomført en befaring av takstmann.

Parkering

Parkering gjøres i garasje og på asfaltert del av eiendommen.



VELKOMMEN HIT!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig:

Del fra 1949: Denne delen er ikke inspisert av megler.

Tilbygget fra 1988:

1. etasje: Gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Loft: Ett uinnredet rom.

I tillegg er det en kjeller med adkomst fra utsiden av huset.

I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

Areal

Den 13.08.2021 var det utført en befaring av takstmann Steffen Terkelsen som utførte en arealmåling. Da ble den nyeste delen av boligen, fra 1988, oppmålt til følgende arealer:

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Hovedetasje:

- Totalt BTA: 87 m²

- P-ROM: 79 m²

- S-ROM: 0 m²

Loft:

- Totalt BTA: 26 m²

- P-ROM: 0 m²

- S-ROM: 23 m²

Kjeller:

- Totalt BTA: 12 m²

- P-ROM: 0 m²

- S-ROM: 10 m²

Selger anser hele huset som et rivingsobjekt. Den eldste delen

av boligen, fra 1949, er ikke oppmålt da den ikke er tilgjengelig for arealoppmåling.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra en eldre tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Oppvarming

I følge tidligere salgsoppgave er det varmekabler i hele første etasje, og ellers elektrisitet.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1420 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er slakt skrånende mot sør. Tomten er på 1.420 kvadratmeter. Det foreligger rivingstillatelse på boligen og det foreligger igangsettingstillatelse på ny enebolig. Se vedlagt tegninger i prospektet.

Det er videre regulert inn ny veg på baksiden av huset, mellom huset og nåværende garasje. Dette er hensyntatt i byggesøknaden som er innsendt og godkjent hos Ålesund kommune.

I følge tidligere salgsoppgave fra 2021 er det opplyst om at eier av Strandavegen 15 opplyser om at det bør foretas en grensoppmåling mellom Borgundvegen 696 C og Strandavegen 15 for å få avklart hvor eiendomsgrensen går. Dette da det kan se ut som mur og snuplass/parkeringsareal delvis er plassert på eiendommen til Strandavegen 15. En evt. oppmåling blir dermed kjøpers ansvar, sammen med eier av Strandavegen 15.

Utstyr

Ingen vesentlige utstyr.

ØKONOMI

Formuesverdi

Ligningsverdi som primærbolig kr. 698.479 ,- pr. 31.12.2024. Ligningsverdien har ikke latt seg innhente og er dermed

beregnet ut i fra skatteetatens boligkalkulator. Verdiene kan avvike fra endelig vedtak.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 17 255 pr. år

Eiendomsskatt, feiegebyr, vann- og avløpsgebyr.

Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til forsikringer, renovasjon (inngår ikke i kom.avg. i dag) strøm, TV og internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Våningshus:

Det ble gitt byggetillatelsen på denne parsellen fra hovedbruket datert 14.07.1949. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1949 av det opprinnelige huset. Det foreligger også et vedtak om å få oppføre dette huset datert 17.06.1949. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen i kommunens arkiver. Før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965 var det ikke landsdekkende regler for søknadsplikt og utstedelse av ferdigattester. Det er vanlig at eldre bygg som er oppført før bygningsloven trådte i kraft mangler ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig

ble godkjent ved tegninger, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Tilbygg:

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg datert 23.09.1988, samt godkjente tegninger av dette datert 1988. Det ble den 28.12.1993 gitt midlertidig brukstillatelse for nybygget/tilbygget datert 28.12.1993. Ferdigattest måtte begjæres når følgende arbeider var utført: Puss av utvendig kjellermur og korrigerende tegninger i samsvar med utførelsen må innsendes for godkjenning (utbygd tak over inngangsparti og endret vindu mot øst). Det foreligger ikke korrigerende tegninger som stemmer overens med bruken, og det er da naturlig å anse dette punktet som ikke utført. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Ny enebolig:

Den 09.10.2024 ble det gitt vedtak om å rive eksisterende enebolig på eiendommen. I samme vedtak ble det gitt avslag på oppføring av tomannsbolig som søkt om. Det ble godkjent vedtak om oppføring av en enebolig med integrert garasje, støttemur og ny avkjørsel fra sør datert 14.01.2025. Det foreligger også byggemeldte og godkjente tegninger av eneboligen som ligger bak i salgsoppgaven. Dersom byggearbeidet ikke har startet opp innen tre år fra vedtaksdato, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må det søkes om på nytt. Avkjørselen skal gå fra Strandavegen (fra sør) inn på eiendommen.

Utleie

Eneboligen er registrert med bare én boenhet i matrikkelrapporten. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Kjerneinformasjon

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Bestemmelse om gjerde tinglyst 12.07.1949 med dagboknummer 301470 som omhandler en kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.
- Erklæring/avtale tinglyst 12.01.1954 med dagboknummer 300177 som omhandler at eiere av eiendommen forplikter seg til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakk. Og at kommunen kan når det er behov for reparasjon og vedlikehold.
- Bestemmelse om vannledning tinglyst 06.04.1981 med dagboknummer 2259 som omhandler at denne eiendommen sammen med gbnr. 50/247 og gbnr. 50/161 gir eiendommene med gbnr. 50/609 rett til å anlegge, drive og vedlikeholde ledninger for vann og spillvann langs deres felles vei.

Reguleringsmessige forhold

Den største delen av eiendommen (1.078,73 kvm) er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, mens en del (110,92 kvm) av sydlige del av tomten er regulert til kjørevei og en del ((228,61 kvm) over stedet hvor garasjen er plassert i dag og gjennom eiendommen) er regulert til felles avkjørsel iht. reguleringsplan for "Åsestranda syd" datert 04.12.1974 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Den veien som er regulert inn gjennom eiendommen er ikke der i dag. Dette gjør at tomten blir delt i to: Fra eksisterende innkjørsel, nord for boligen, gjennom garasjen og videre vestover. Det gjøres herved kjøper oppmerksom på at denne innregulerte veien kan bli opparbeidet i fremtiden. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees bak i salgsoppgaven.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 50 Bnr. 190 i Ålesund kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er adkomst fra privat veg til eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 880 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
97 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 880 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

116 250,- (Omkostninger totalt)

3 996 250,- (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. Rekvirering 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. Rekvirering 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.

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/>.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

- BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
- BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
- TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

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

Meq Eiendomsutvikling AS

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900-, oppgjørshonorar kr. 5.990,- og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.412,-. Utleggene

omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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.

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 salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere 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.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Org.nr. 826 455 292

Ansvarlig megler: Jon Kristian Røsok

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Borgundvegen 696C, 6017 ÅLESUND

15 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borgundvegen 696C	Borgundvegen 696C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

02.05.2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Eliassen, Tor Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

BORGUNDSVEGEN 696C

Har det vært tenn på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt tilsvarende TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrappport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke innsisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrappport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke innsisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrappport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er



av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inispisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrapport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inispisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

VA er frakoblet. Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrapport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inispisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrapport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inispisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrapport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inispisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrapport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inispisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrapport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inspisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Eiendommen mangler ferdigattest. Har midlertidig brukstillatelse.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrapport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inspisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.



29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Selger presiserer at man anser hele bygningsmassen som totalt renoveringsobjekt TG3. Man har derfor ikke utarbeidet ny takstrapport av bygningsmassen da den er tomtesalg / totalrenovering. Eneboligen er sammensatt av to deler: En bygningsdel fra 1949 og et tilbygg fra 1988. Bygningsdelen fra 1949 har stedvis kollapset, og er av sikkerhetsmessige hensyn avlåst og ikke inspisert av megler eller takstmann. Bygningsdelen fra 1988 inneholder gang, bad, soverom, kjøkken og stue i første etasje. På loft er det et uinnredet rom. I tillegg er det oppført en garasje på eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Oversiktskart

Adresse: **Borgundvegen 696C, 6017 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/50/190/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1420 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.10.2025



Matrikkelkart

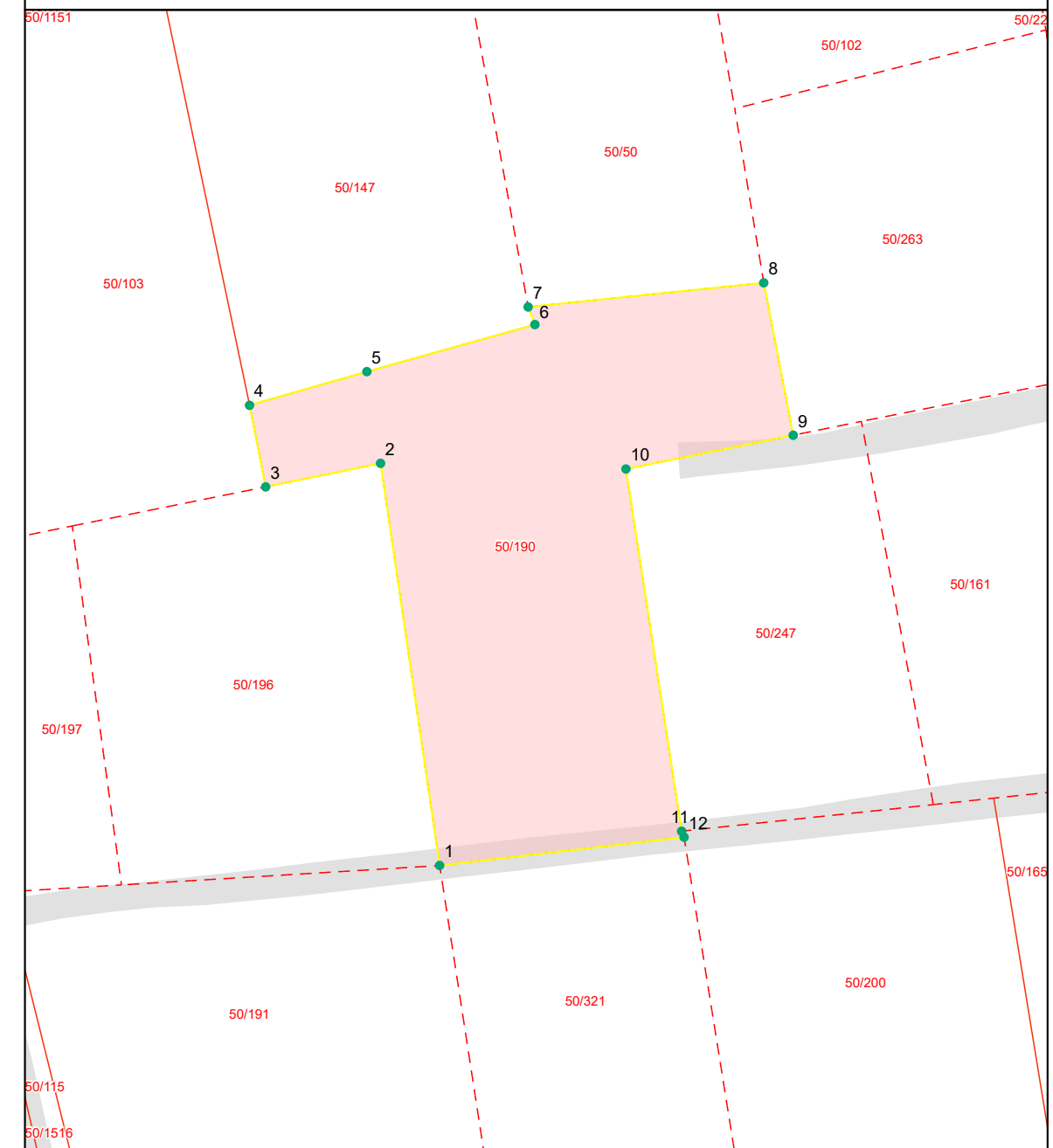
Adresse: **Borgundvegen 696C, 6017 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/50/190/0/0**

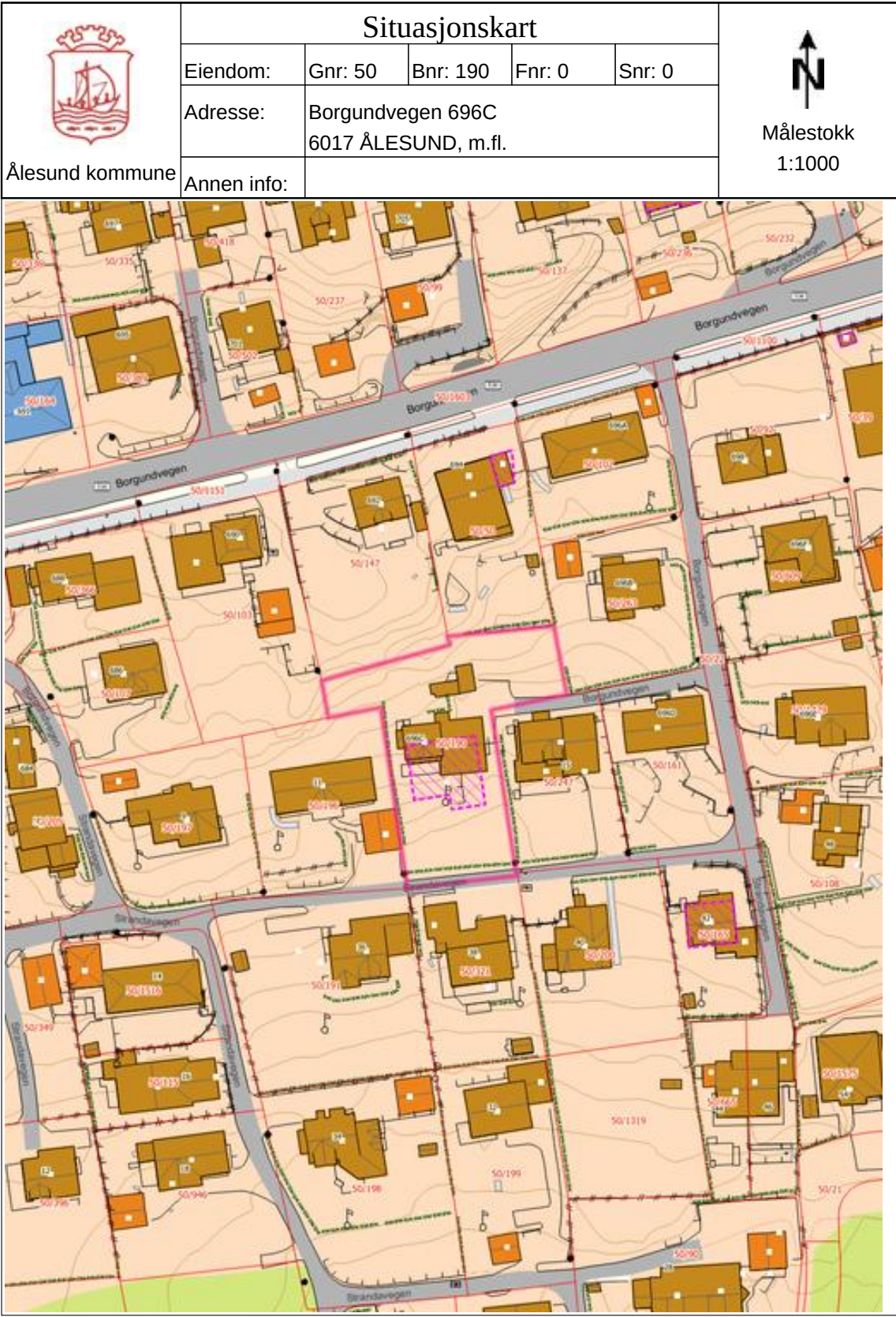
Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1420 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 14.10.2025



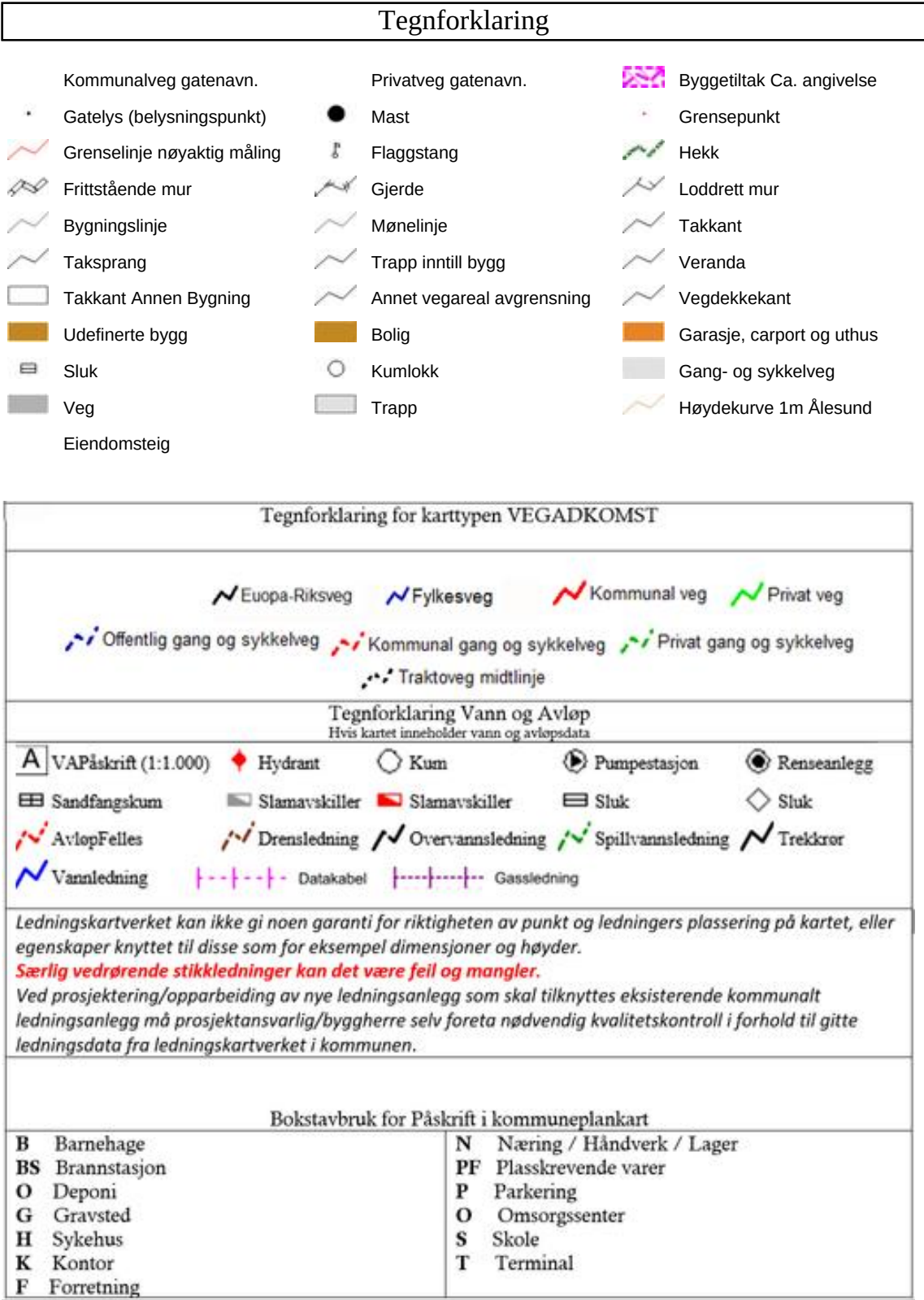
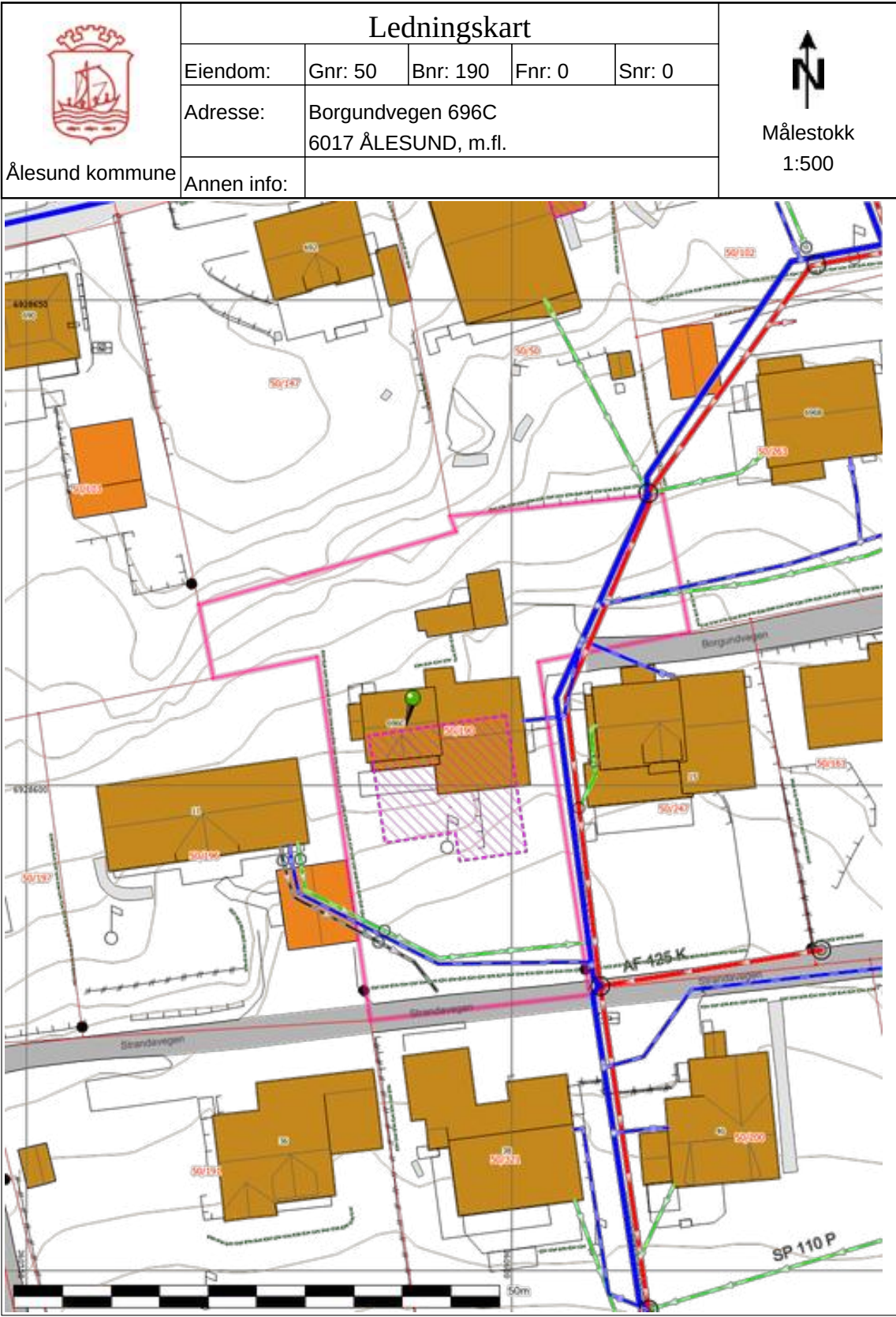
Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





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





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

16.10.2025 15:10:01 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:

Gnr: 50

Bnr: 190

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Borgundvegen 696C

6017 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:

Målestokk

1:1000

14.10.2025 13:29:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkingskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Regulert støyskjerm	RpGrense	RpFormålgrense
RpStøyGrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Felles avkjørsel	Gul sone iht. T-1442
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Lekeplass
Veg	Fortau	Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate	Sykkelanlegg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
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

228

TEKNISK ETAT
Mott. 20. OKT. 1975
Ark. nr.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
ÆSSTRANDA SYD I ALESUND KOMMUNE
STADFESTET I BREV AV 4.12 1974 FRA FYLKESMANNEN I ARE OG ROMSDAL
TIL ALESUND FORMANNSKAP
RETTET I SAMSVAR MED BREV AV 2.10.1975 FRA MILJØVERNDEPARTEMENTET

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:
I. Byggeområder.
Område for offentlig bebyggelse.
Område for bebyggelse, høgghus.
Områder for konsentrert småhusbebyggelse.
Områder for villamessig bebyggelse.
Områder for forretnings- og servicebebyggelse.

II. Trafikkområder.
Veger, herunder fortau og gangveger.

III. Spesialområder, naustbebyggelse.

IV. Friområde.

§ 3
Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Alesund kommune.

§ 4
Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

FELLESBESTEMMELSER

§ 5
Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen skal vises områder for beplantning. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten.

Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 6
Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

2

§ 7
Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 8
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 9
Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjonar og kontorer med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, lekeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon.

§ 10
Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytning og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

§ 11
Netttransformatorer for elektrisitetsforsyningen skal innpasses i området for konsentrert bebyggelse, offentlige områder, butikk- og serviceområdet, samt friområder.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL BLOKKBEBYGGELSE.

§ 12
Områdene skal ha en maksimal utnyttelsesgrad på 0,5, og skal bebygges i maksimalt 4 etasjer.

§ 13
Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for hele området. Planen må vise terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, evt. forstøtningsmurer, garasje- og parkeringsplasser.

§ 14
Det bør oppsettes felles antenneanlegg hvor det er praktisk mulig.

§ 15

Det skal innenfor området avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, hvorav 1 skal være plass for garasje eller carport.

§ 16

I området skal det anlegges en lekeplass for hele feltet (kvartals-lekeplass) samt en rekke mindre sandlekeplasser. Bygningsrådet avgjør utforming, begrensnings, samt når i utbyggingen slike lekeplasser skal anlegges.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE.

§ 17

Områdene skal ha en utnyttelsesgrad på mellom 0,20 og 0,25 og skal bebygges i maksimalt 2 etasjer.

§ 18

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for hele feltet, med tilsvarende innhold som er angitt i § 13.

§ 19

Det bør oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktisk mulig.

§ 20

Det skal innenfor området avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, hvorav 1 skal være plass for garasje eller carport.

§ 21

Det skal anlegges lekeplasser som etter bygningsrådets skjønn er tilfredsstillende både når det gjelder begrensnings og utforming. Bygningsrådet avgjør når slike lekeplasser skal anlegges.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE.

§ 22

1. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse. Alle hus oppføres med mønetak og takvinkel på maksimum 27°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel endres, hvis den blir ens for samtlige hus. Bygningsrådet avgjør hva som menes med en husgruppe i hvert enkelt tilfelle.

2. Bygninger som oppføres på gjenliggende enkelttomter i eksisterende miljøer (sterkt utbygde områder) skal med hensyn til takform, takvinkel byggehøyde og fasademessig utstyr og materialer, tilpasses det eksisterende miljø.

3. Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

§ 23

Der skal for hvert hus avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene som garasje eller carport.

§ 24

Det forutsettes oppført boliger i en eller to etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 6,6 m for to-etasjes boliger. For en-etasjes boliger i sterkt skrånende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m.

BESTEMMELSER FOR FORRETNINGS- OG SERVICEBEBYGGELSE.

§ 25

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting o.l. med tilhørende kontorer, lagerrom og andre ytre rom.

§ 26

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 27

Lasting og lossing av varer skal skje i tilknytning til egen serviceinngang. Forsiden forbeholdes fotgjengere, og for kjørende kunder egen parkeringsplass.

BESTEMMELSER FOR NAUSTOMRÅDER.

§ 28

Naust skal oppføres med mønetak og ha en takvinkel mellom 35° og 45°. Som taktekningsmateriale kan godkjennes torv, og takvinkelen skal da være 30°. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 29

Ubebygde deler av naustområder skal holdes ryddig. Innhegninger tillates ikke.

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER.

§ 30

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.

Stadfestet i Molde, 13.10.75.

228

REGULERINGSPLAN FOR ÅSESTRANDA SYD
TABELL FOR AREALER OG UTNYTTELSESGRAD.

Eneboligområder:

Felt- betegn.	Antall leiligheter		Areal da	Utnyttelses- grad U=
	eksist.	total		
BV ₁	1	2	2,2	0,09
BV ₂	8	11	13,6	0,08
BV ₃	5	11	13,2	0,08
BV ₄	21	24	20,0	0,12
BV ₅	6	10	11,2	0,09
BV ₆	7	14	15,8	0,09
BV ₇	13	16	14,3	0,11
BV ₈	7	23	29,5	0,08
BV ₉	1	1	0,9	0,11
BV ₁₀	13	20	14,2	0,14
BV ₁₁	8	9	9,6	0,09
BV ₁₂	14	15	16,5	0,09
BV ₁₃	2	4	4,5	0,09
BV ₁₄	3	6	6,5	0,09
BV ₁₅	10 2	30 2	27,2 2,0	0,25 0,10
BV ₁₆	2	5	6,2	0,08
BV ₁₇	4	6	5,5	0,11
BV ₁₈	6	6	6,3	0,09
BV ₁₉	3	3	2,4	0,10
BV ₂₀	2	2	3,6	0,10

(etter endring (nett
lar))

Eksisterende leiligheter : 128 leiligheter
Totalt antall " : 181 "
Totalt areal : 198 da
Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad : U=0,09

side 2

Reguleringsplan for Åsestranda Syd (forts)

Konsentrerte boligområder, rekkehus, e.l.:

Felt betegn.	Antall leiligheter		Areal da	Utnyttelses- grad U=
	eksist.	totalt		
BR ₁	0	24	9,8	0,24
BR ₂	1	60	28,3	0,21
BR ₃	6	63	26,2	0,28

se BV. 15.

Eksisterende leiligheter (som saneres) : 7 leiligheter
Totalt antall : 147 "
Totalt areal : 61 da
Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad : U= 0,24
Max. utnyttelsesgrad er på planen satt til : U= 0,25

Konsentrert blokkbebyggelse, blokker:

Felt betegn.	Antall leiligheter		Areal da	Utnyttelses- grad U=
	eksist.	totalt		
BB ₁	0	120	29,5	0,40

Eksisterende leiligheter : 0
Totalt antall : 120
Totalt areal : 29,5 da
Utnyttelsesgrad : 0,40
Max. utnyttelsesgrad er på planen satt til : U= 0,50

30

Ålesund byplankenter, 3.12.1971



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	50	190	0	0

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

Berørte datasett (12)

Temadata - Tettsted

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Befolkning

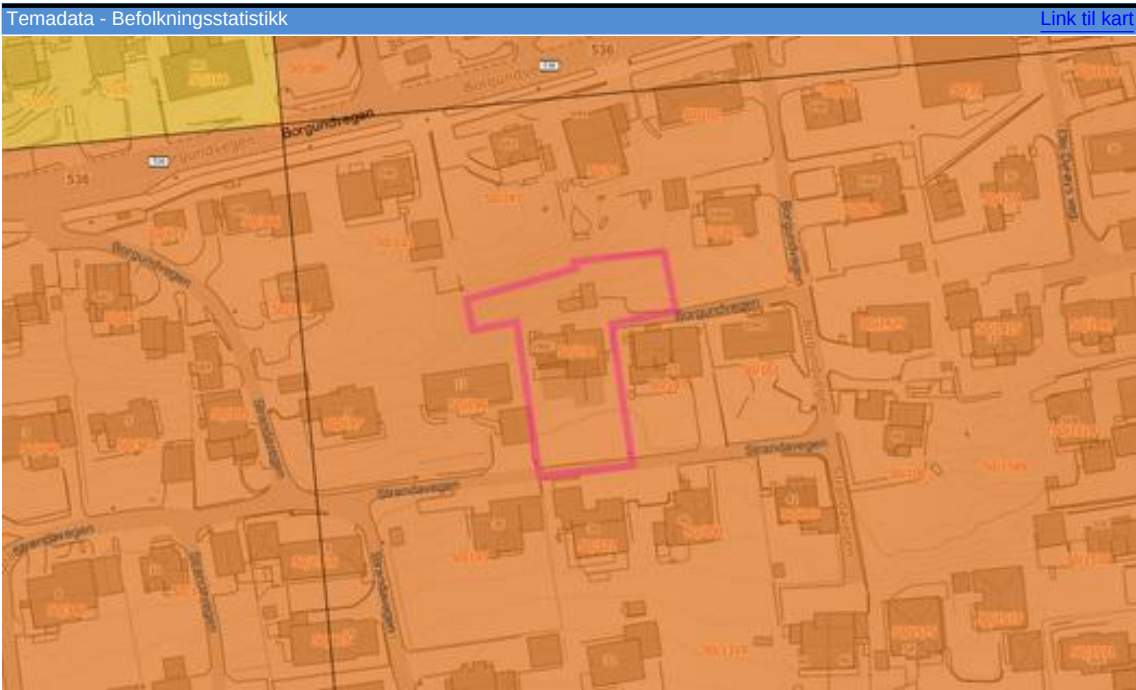
Temadata - Tettsted

Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1420.24m ²

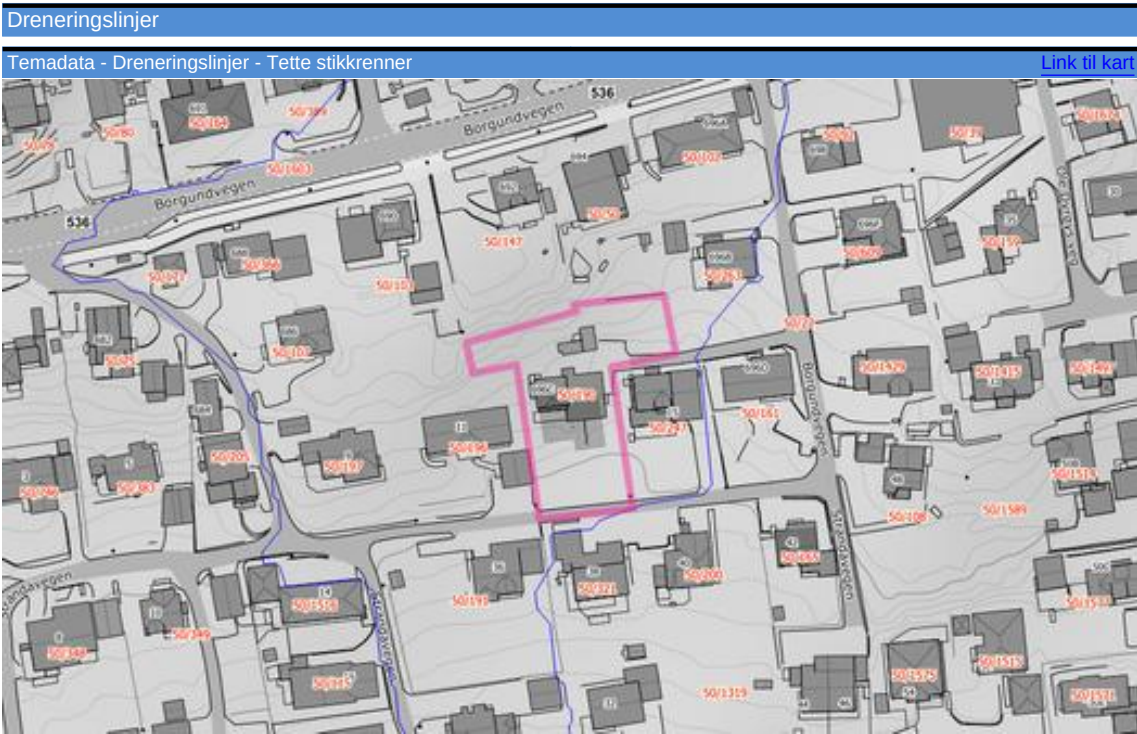


	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)		125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
-------------	---	-------------	--

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	1	x		1420.24m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

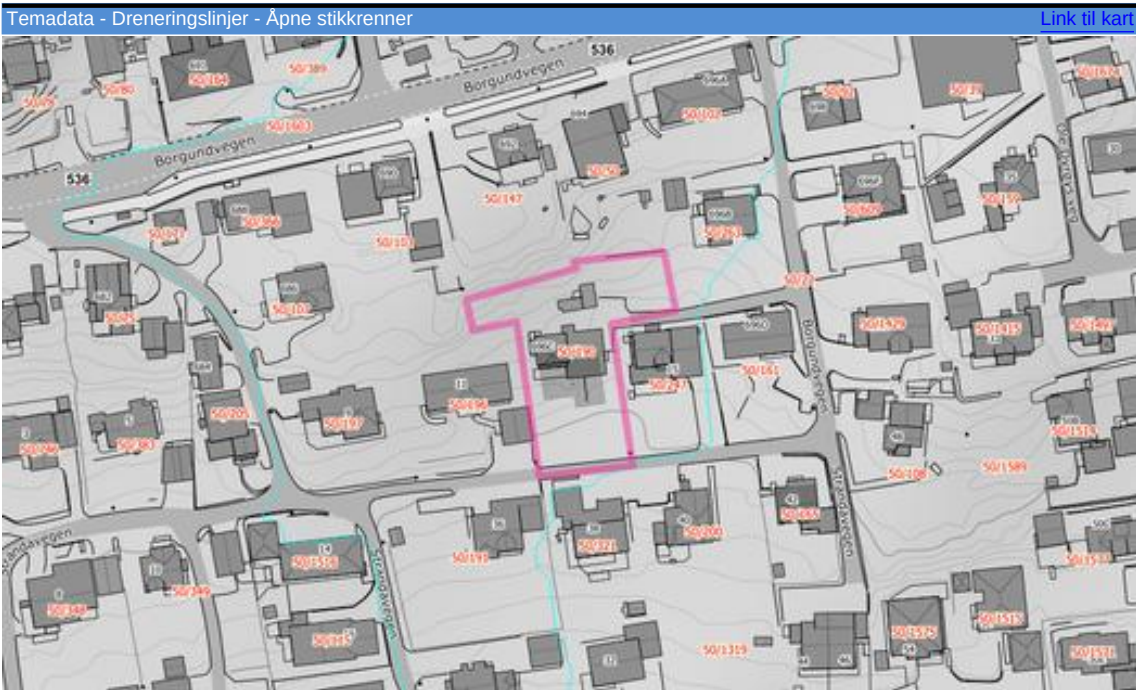


	Dreneringslinjer tette stikkrenner
-------------	------------------------------------

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		0m ²

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

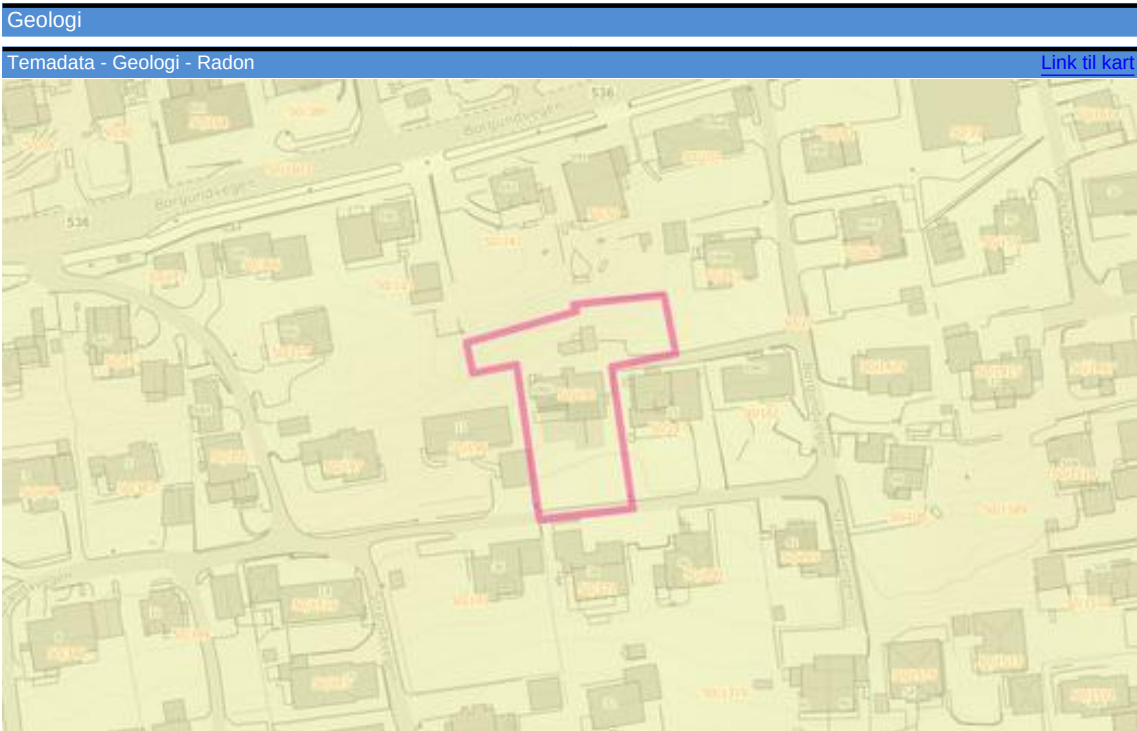


Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		0m ²

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

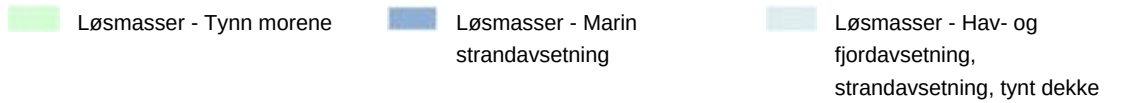
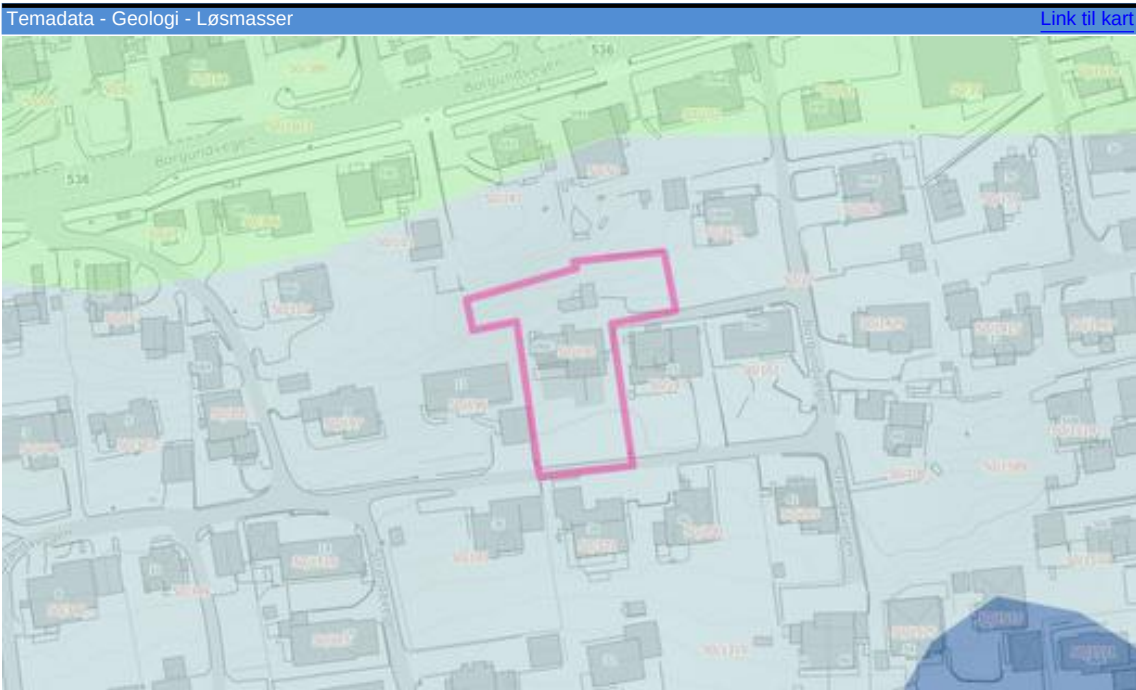


Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1420.24m ²

Tema uten treff:

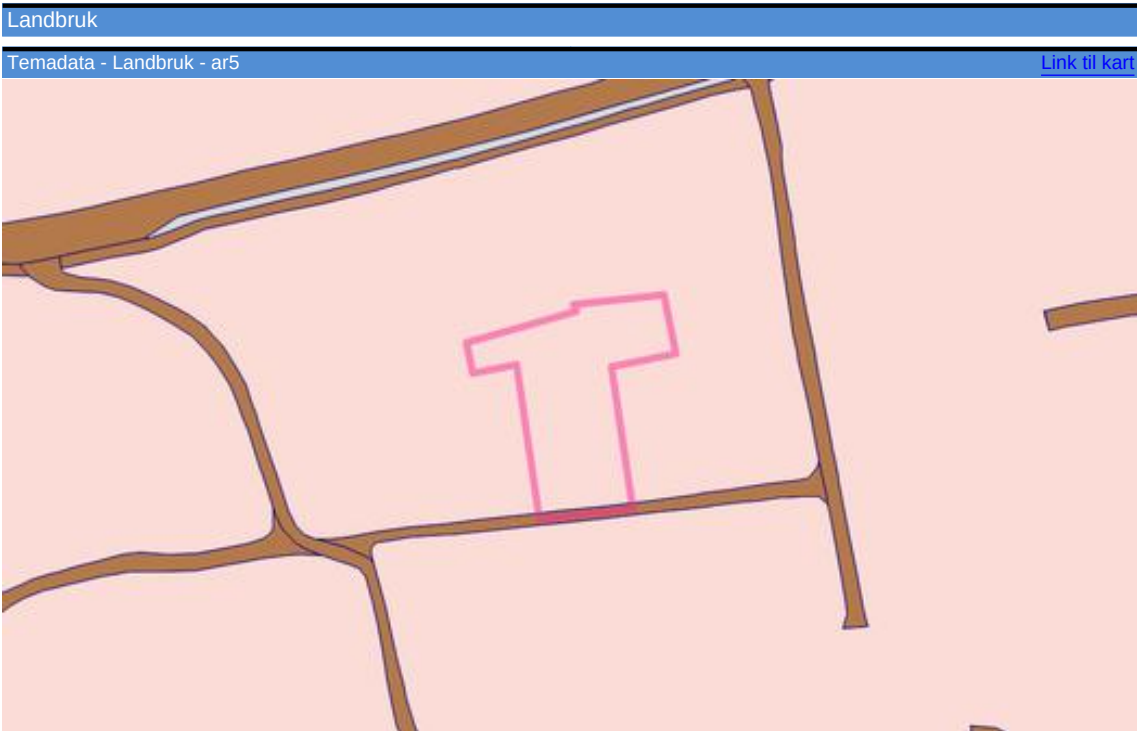
Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		1420.24m ²

Tema uten treff:

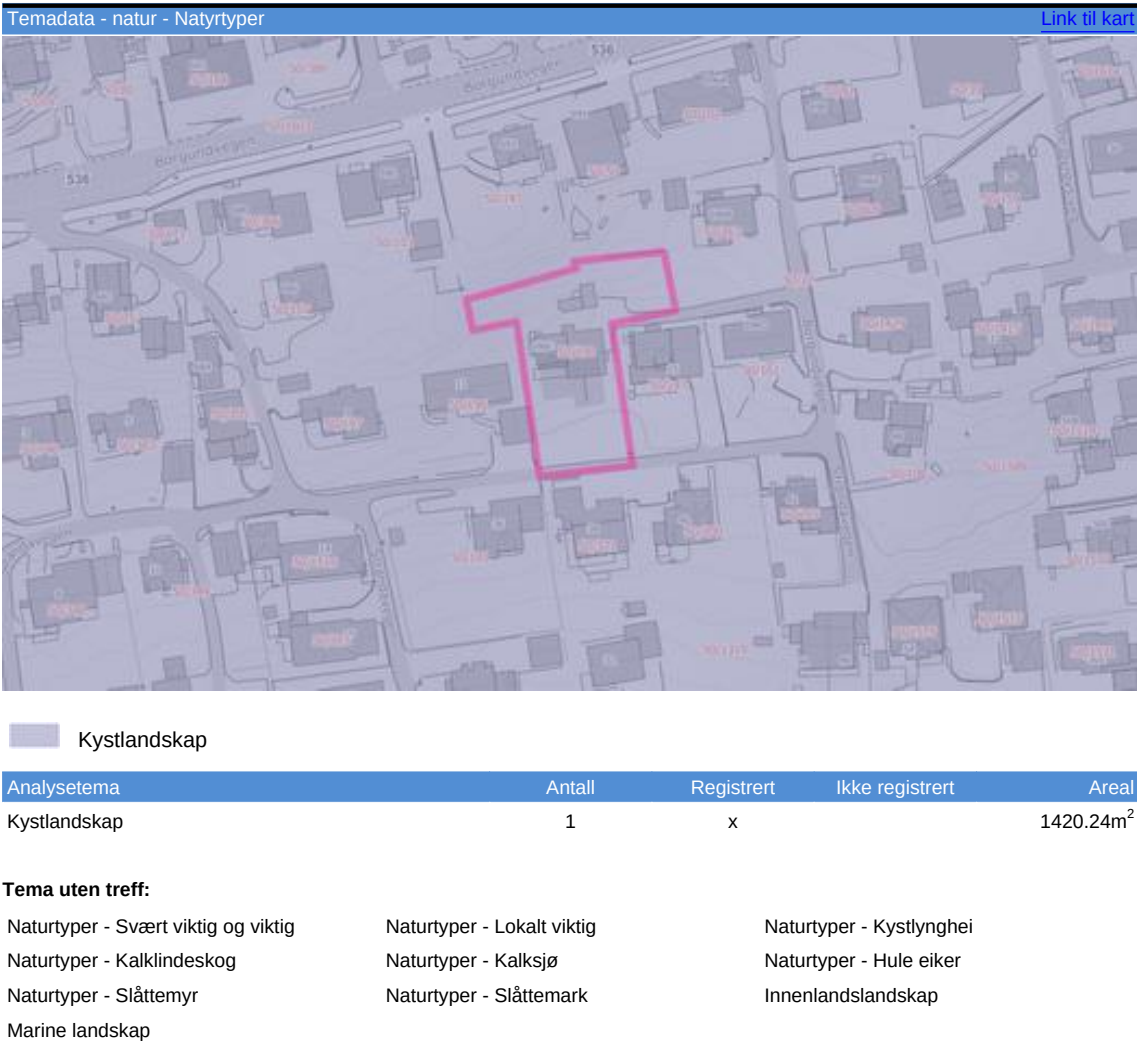
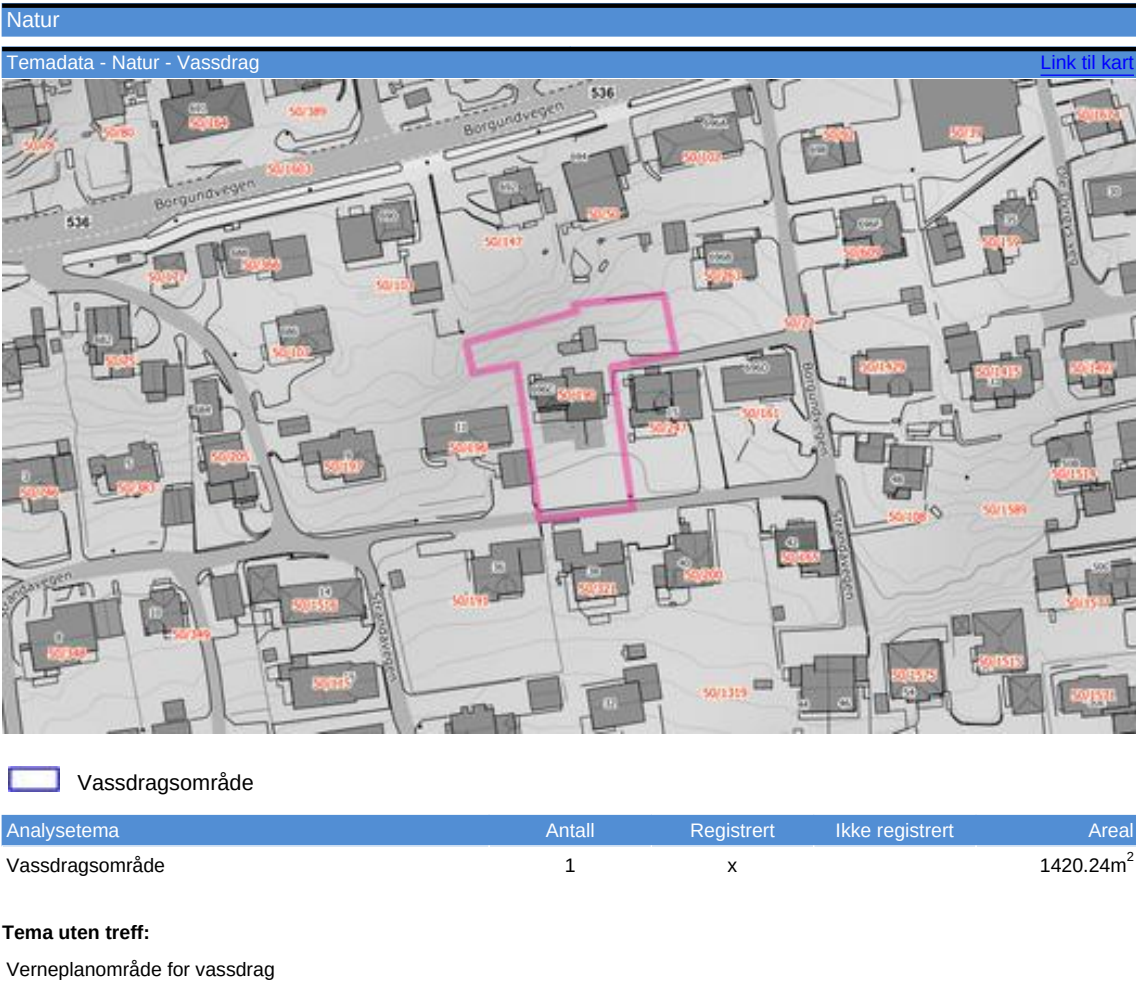
Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning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

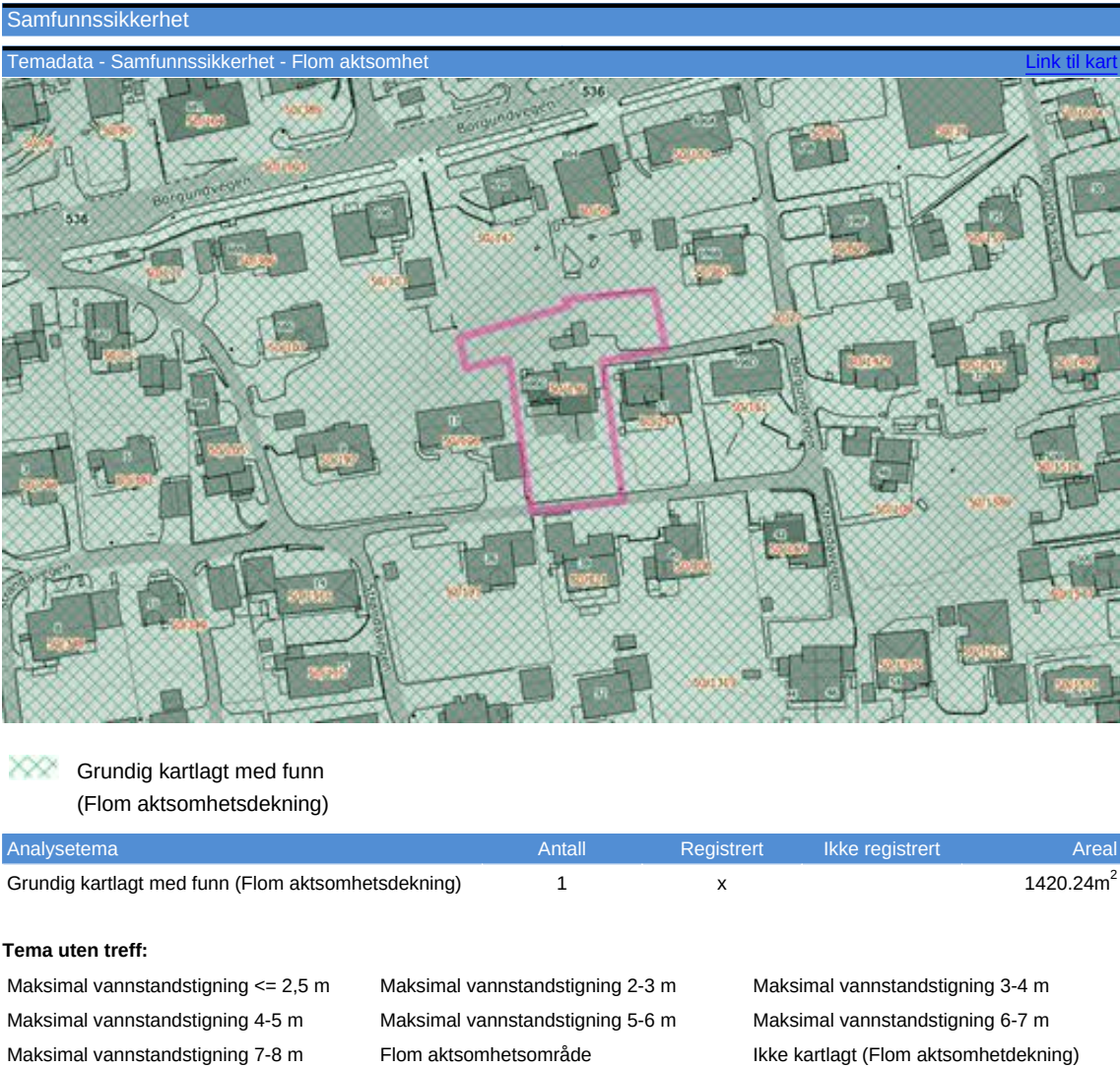
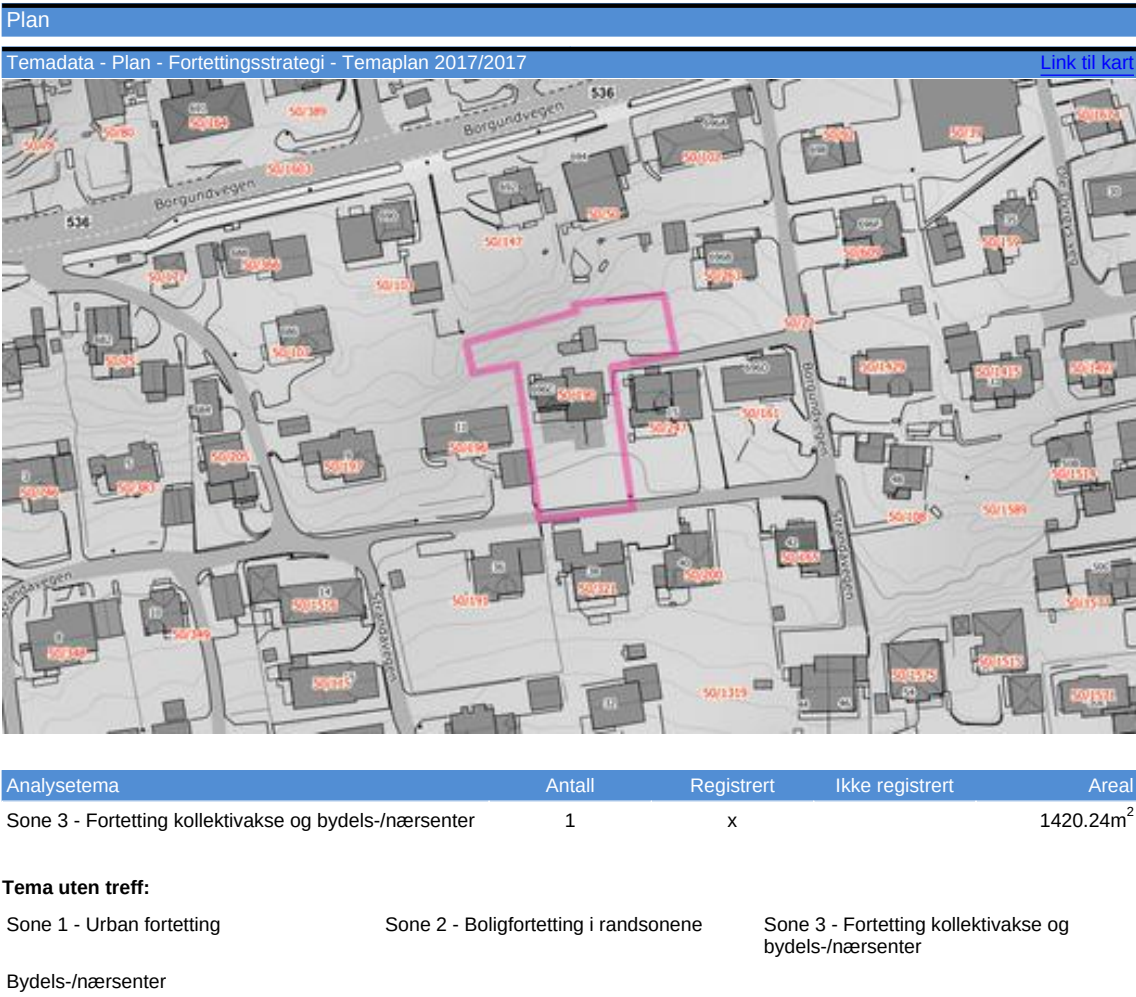


Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1389.15m ²
Samferdsel	1	x		31.09m ²

Tema uten treff:

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







 Grundig kartlagt med funn

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1420.24m ²

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	50	190	0	0	1	1420.24m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					2	170.51m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	1420.24m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504419	Åsestranda syd, endring m/best. for områdene BV 10 - 16, BK 3 og SBK 1	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		1.97m ²	
1504228	Åsestranda syd, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		1418.27m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørevei						112.89m ²
Frittliggende småhusbebyggelse						1078.73m ²
Felles avkjørsel						228.61m ²

Datasett uten treff/status ukjent (42)	
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

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

Journal nr. 183/49.

Eier: Erling Wågsholm, Åsestranda.
Anmelder: do.
Ansvarshavende:

Byggetillatelse.

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på gnr. 50 br.nr. _____
parsell av gnr. 50, br.nr. 22 "Åsestrand".
i samsvar med den under 113/49 approberte byggemelding.
Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er godkjent _____
som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være til stede under arbeidets utførelse.
Ifølge bygningslovens §§ 131, 134 og 136 har den byggende under straffansvar etter samme
lovs § 153 å melde skriftlig til bygningsrådet minst 2 dager forut:

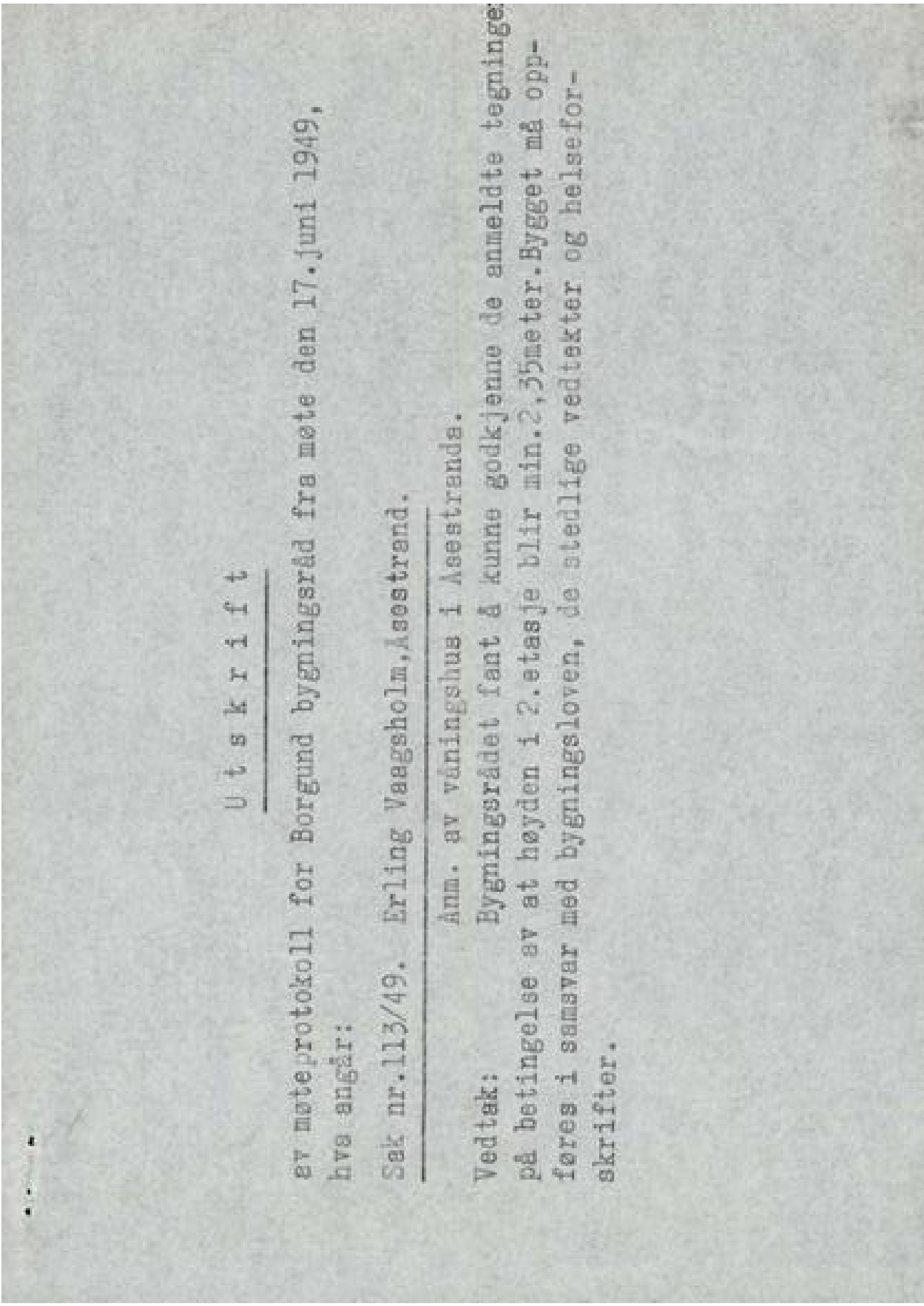
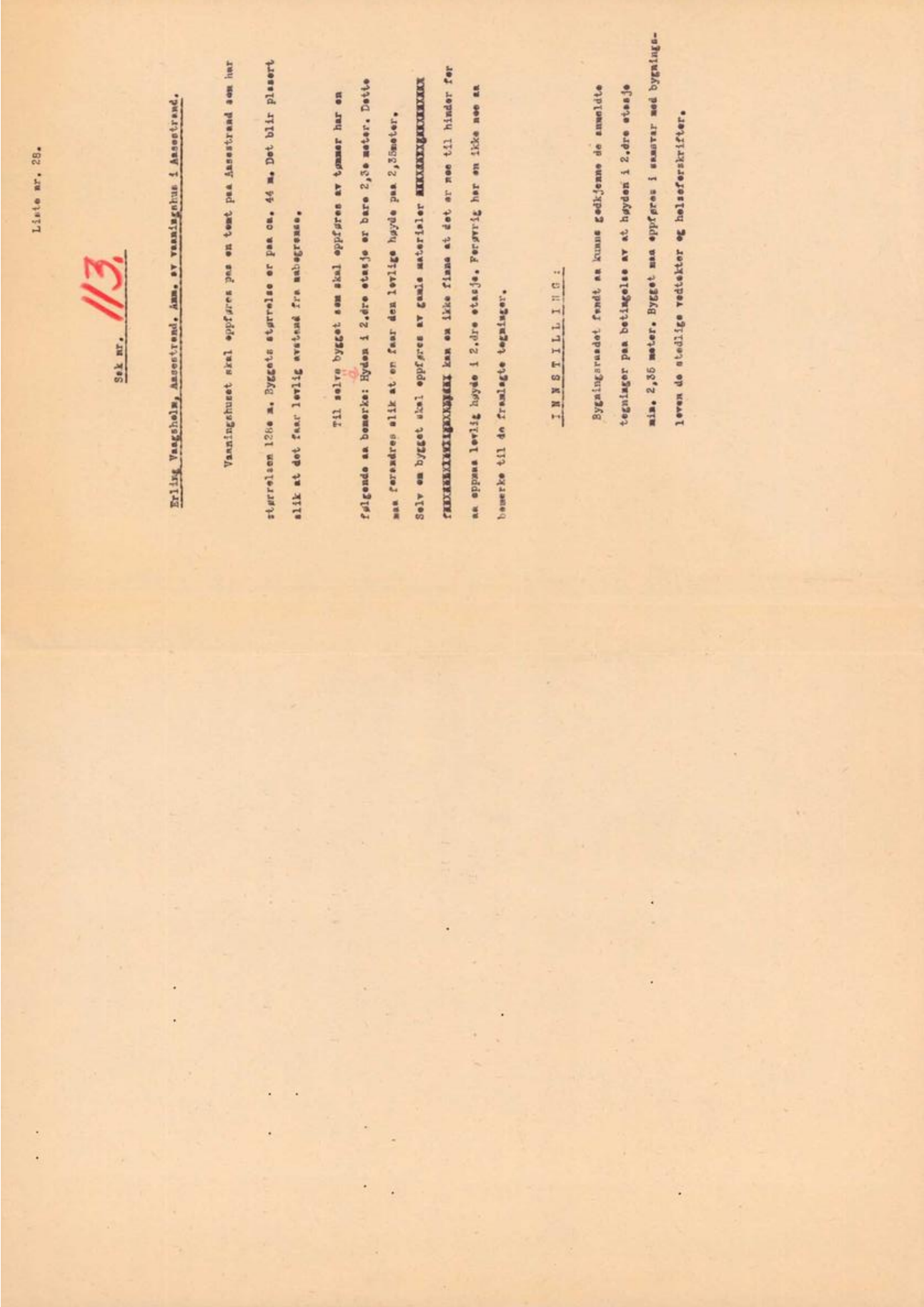
	Kontrollert den:
a. Når utstikning av tomten ønskes foretatt.	
b. Når gravningsarbeidet aktes påbegynt.	
c. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes.	
d. Hver gang et bjelkelag skal legges.	
e. Når utvendig panel skal påsettes.	
f. Når gulvplanker skal legges over stubbloftsfilen.	
g. Når tekning av tak skal påbegynnes.	
h. Når dytning av dører og vinduer er foretatt.	
i. Når oppførelse av større ildsteder skal påbegynnes.	
j. Når puss- og innredningsarbeider skal påbegynnes.	
k. For huset tas i bruk.	

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år etter tillatelsens
utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 måneder. Innstilles arbeidet i
lengre tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet skriftlig om det.
Ingen ildsteder må benyttes før de er godkjent.
Denne byggetillatelse samt byggemeldingen med approberte tegninger skal alltid has til stede
ved byggearbeidet.
Alle meldinger må sendes gjennom den ansvarshavende.

Borgund bygningsråd den 14/7 -49.

Nr. 2252.
Borgund av SEM & JENSEN 10, Oslo
Grunn 1-47.

bygn. sjef.



for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal udfærdiges i 2 eksemplarer, skal indeholde nyaktig redegørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse af arbejdets lovlighed, og være ledsaget af de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal udføres tydeligt og på holdbart papir eller lerret, dateret og undertegnet.

Anmeldelsen tilkendes det fastsatte gebyr insendendes til bygningsstyrelsens kontor.

V e d t a k : "Bygningsrådet fandt å kunne godkjenne de ansølte tegninger på betingelse av at hydden i 2. etg. blir min. 2,35 m. Bygget må oppføres i samsvar med bygningssloven, de stedlige vedtekter og helseforetakets".

bygningssjef
Malina

L. S. S. S.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: Usvhengig av alle naboer.

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlægges.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbejdet gade eller godkjent adkomst: Fellesveg.

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: **2. etage tilbaketrukket.**

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftraver: En utvendig trapp

§ 76 og 115. Afstand fra nabogrense og anden, bebyggelse: 4,5 m.

§ 80 og 113.

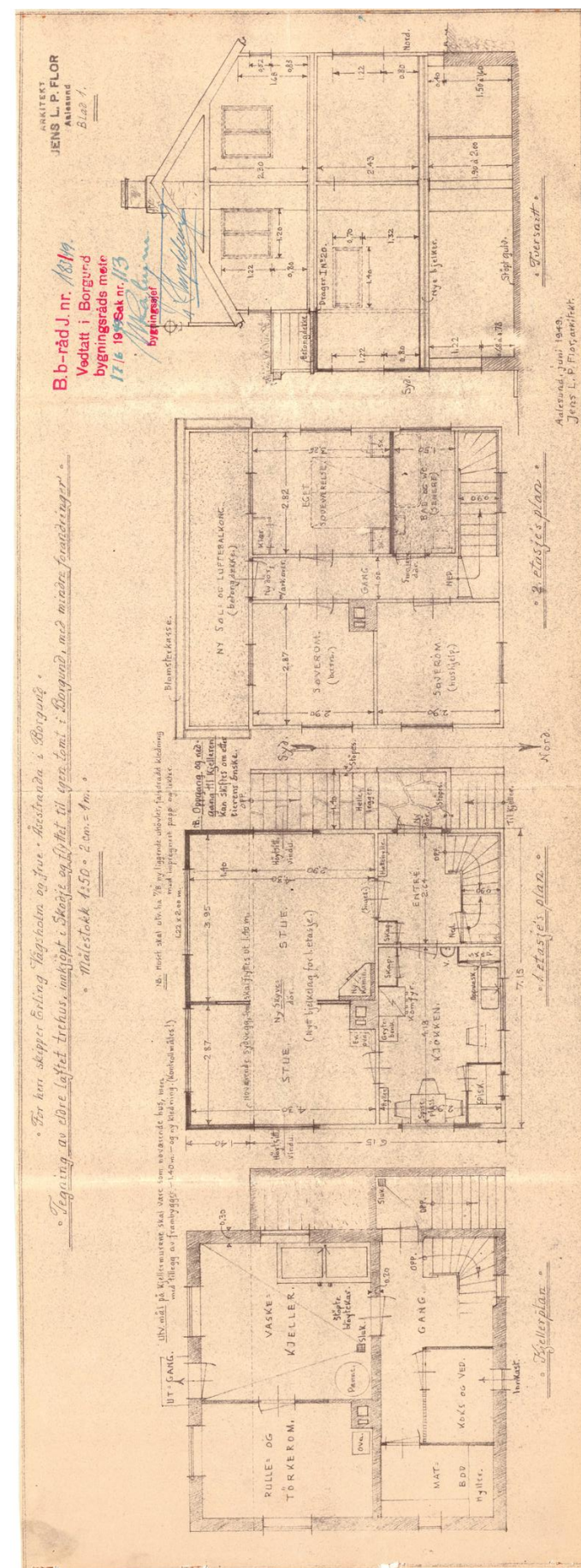
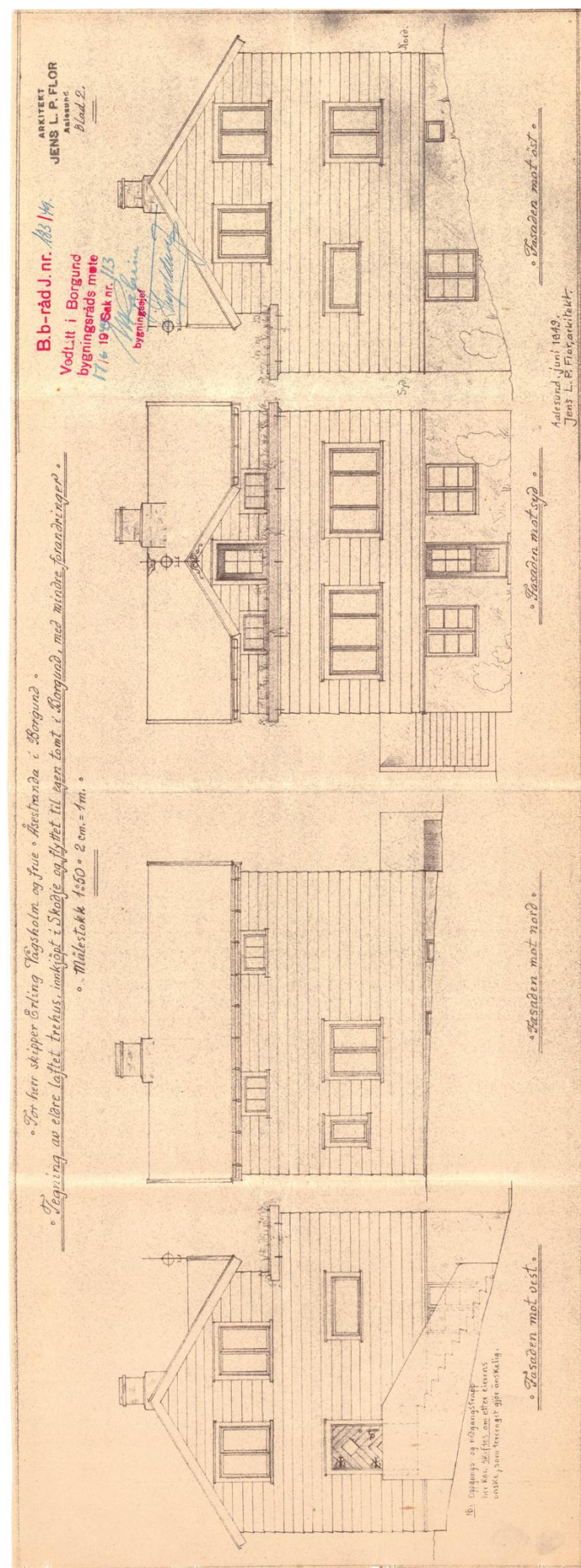
§ 87.
Taktekning: Ikopalpapp
(Se dept. forskrifter kap. X.)

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: 1 pipe
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

§ 108. Rom for vask og tørring af klær. Rom for klær, matværet og brændsel:
1 vaskerom, 1 tørkerom, 1 matbod, 1 vedbod

Innehgning: Ja

Ytterligere oplysninger: Huset er ældre læftet trehus, innskjøpt i Skodje og flyttet til egen tomt i Borgund med mindre forandringer.





ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Ark. G. Kipsgaard Petersen A/S
Grimmergt. 2

6002 ÅLESUND

DEL. SAK NR. 124/88

Saksbehandler:
Hansen

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	JH/tf	21. mars 1988

GNR. 50 BNR. 190. ADR. SOLBAKKEN. EIER ERLING OG MARIT WAGSHOLM. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIGBYGG.

Viser til Deres søknad datert 4.2.88 vedr. ovennevnte.

For området er det stadfestet reguleringsplan.

Tekniske anlegg er opparbeidet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 67.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra komm.veg. Tillatelse til avkjørsel er gitt.

Bygningssjefens merknader:

Tilbyggets plassering er i strid med regulert byggeavstand til veg mot nord og kommer nærmere nabogrense mot øst enn 4 m. Det foreligger imidlertid erklæring fra nabo som samtykker i en avstand på 3,5 m. Kfr. plan- og bygningslovens § 70.2.a.

Da den bestående bygning har en reguleringsmessig plassering tilsvarende den omsøkte, finner bygningssjefen å kunne akseptere plasseringen forutsatt at avstanden mellom tilbygget og nabobygningen blir minst 8 m.

Det forutsettes videre at hver bruksenhet (leilighet) utgjør egen branncelle med brannmotstand i h.h.t. byggeforskriftene kap. 30:41 og at eventuelle dører i branncellebegrensende vegger minst har halvparten av veggens brannmotstand.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund.
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291



2

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-6 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 4.2.88. Det gies dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan.

- ✓ 1. Foranstående merknader/betingelser fra bygningssjefen må tas tilfølge.
- ✓ 2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. Plan- og bygningslovens § 98.
- ✓ 3. Skillekonstruksjonen mellom boenhetene må lydisoleres etter byggeforskriftene, kfr. kap. 52.
- ✓ 4. Det må framlegges tegninger som viser begrensning av brannceller, kfr. byggeforskriftenes kap. 14 og brannbestemmelsene i del 3.
- ✓ 5. Det må skaffes til veie 1 stk. parkeringsplasser, kfr. vedtekt til Plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 og 4.
- ✓ 6. Tekniske installasjoner skal være utført slik at det fremmer god energiøkonomi og er lett å regulere og vedlikeholde, kfr. byggeforskriftenes kap. 47:2. Det vises her til Taffjord kraftselskaps- og Ålesund og Sula El-verks tilbud om ENØK-service.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

A Kvitteing for betalt vann- og kloakkavgift i samsvar med pkt. 6:312 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

Videre gjøres merksam på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret, kfr. særskilt vedlegg.

Når ovenstående vilkår nr. 1-6 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge. Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

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



3

Saken oversendes: Driftssjefen, kfr. pkt. A.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtort
bygningssjef

Jan Hansen
avd. ing.

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Kommunalförvaltningsingenjör

SOKNAD OM BYGGETILLÅTELSE

för arbetid eller byggnadsloven (B.L.) av 18.6.1965.

Jfr. byggeforskriften (F.) av 1.8.1966.

Till byggnadsområdet 1 ÅLESUND KOMMUNE

Byggnadsklass (adressa)

SOL-BARKEN . GOLIG ÅRESTRANDA

Mått nr.

Går.

Bnr.

Parcell nr.

50 190

Eier/Fester av tomt

EDELING OG MARIT WÄGSHOLM

Adress

SOL-BARKEN . GOLIG ÅRESTRANDA 46 976

Telefon

Kryss av i rutorna. Gi nödvändiga tilläggsuppgifter. Bruk blockskrift eller skrivmaskin.
Soknaden sendes i 2 exemplarer till byggnadsstyrelsen.

Bl. § 93
F. kap. 14
Arbetsids art
✓ Nybygg
✓ Tillbygg
□ Påbygg
□ Underbygging
□ Endring
□ Annat (beskriv)

Bl. §§ 70-86
Byggets art
✓ Bolebygg
□ Skole
□ Föreningslokale
□ Kontor/industrilokale
□ Driftbygg för jordbruk
□ Biværksted
□ Garasje
□ Uthus
□ Hytte

Bygningen brukes så til

F. kap. 14
Bl. § 94.3
Vedlegg til soknaden
✓ Gjengitt av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
✓ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn).
✓ Ensjøplaner
✓ Sjøer
✓ Statistiske beregninger
✓ Konstruksjonsregninger
□ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilk):

Bl. § 7
Dispensasjonssoknad
Grunngitt soknad om dispensasjon fra bestemmelser i □ bygningstav
□ forskrift
□ vedtekst
□ reguleringsplan
□ vedlegg

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggarbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningstav, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de tillegg som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggarbeidet vil bli foretatt av en av byggnadsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

ÅLESUND

kommune

den

4 / 2

19 88

Evelyn B. Wægholm
Marit Wægholm

Eier/Fester/Ansvarshaver

SOL-BARKEN . GOLIG ÅRESTRANDA

Adress

46 976

Telefon

Ansvarshaver
Evelyn B. Wægholm
Marit Wægholm

ÅRESTRANDA
G. KJØRGAARD-PETERSEN
Kommunalfører

25 790

Telefon

Innlevert 31.02.1988 (Innskrivningsdag)
Kommunalt kommunestyre A/S, Oslo

E. B. A/S. Om

OPPLYSNINGER TIL SKOLEN

BL. 58 22/23
F. kap. 20
BL. 58 62/64

Reguleringssplan og bestemmelser
Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert
Tomten er ☒ oppmalt ☐ ikke oppmalt
For bollebygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

BL. 58 70/77
F. kap. 20
F. kap. 55

Bebygelsen
Bebygget grunnareal for eldre bygg **45** m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse **85** m²
Sum bebygget grunnareal **130** m²
Anslått etasjer **2** Anslått leiligheter **1**
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse **99** m²

BL. 58 70/77
F. kap. 20
F. kap. 55

Atkomst
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/Fylkesveg
Aukjeringsstasjon er ☐ gitt ☐ ikke gitt
Kommunal veg
Avgjeringsstasjon er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☒ Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettslig ☒ Ja ☐ Nei

BL. 58 70/77
F. kap. 20
F. kap. 55

Vann
Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ takvannlegg ☐ annen måte
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning

BL. 58 66/2

Kloakk
Kloakknett tilknyttes
☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres kloakknett
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

F. kap. 55

Brennvern
Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannberdig ☒ irebygning
☐ Annet (beskriv)

F. kap. 55/41

Tegningene viser ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ isolering
☐ bygningdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon

F. kap. 55/52/2

Trepp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

F. kap. 46/2
47, 48
Bl. 9 108

Særskilt skolemd innsendes for
☐ heisanlegg ☐ oljefyringsanlegg ☐ ventilasjonsanlegg

F. kap. 14/11
14/14

Krav til skolemdtegninger:
Tegningene skal lages i størst målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift oppgi alle nødvendige opplysninger om bygningen, og skal vedlegg til bygningens enkelte deler etter forskriftens kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ledninger m.v. etter kap. 49.
Beskrivelse av bygningdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må fremgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggbestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

0507

(Kommune)

ÅLESUND

BYGGETILLATELSE

eller plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 93

Arbeider (navn, adresse)

Ark. G. Kibsgaard-Petersen A/S
Grimmergata 2
6002 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)

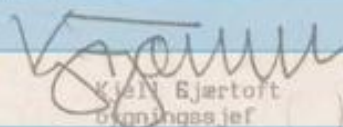
Erling og Marit Wågsholm
6002 Ålesund

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Sted/byggested	Stør.	Bre.	Festene	Sesjonstid
Solbakken	50	190		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	04.02.88		
Byggets art	Tilbygg		
Behandling/vedtak	Bolig	Vedtak dato	Saksnr
	Sakdbehandler: J. Hansen	23.03.88	del.sak 124/88
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Ved utsett skal oppmålingsavdelingen v/ avd.ing. O. Sagen kontaktes. Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Ålesund,	23.09.88	 Ivar Kleiva Bygningssef Jan Hansen avd.ing.

KOPI SENDT	☐ ansvarshavende	Navn	Ivar Kleiva Arthur Myhren	Adresse	6013 Ålesund 6010 Ålesund
	☐ andre	Navn	Arkiv	Adresse	
		Navn	avd.ing. O. Sagen	Adresse	
		Navn		Adresse	

Kl-bankett 5137 - Forlag: Serri & Stenelsen A/S, Oslo 11-87

Kontrollenes arkivsaknr. 511





ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

WÅGSHOLM ERLING OG MARIT
SOLBAKKEN

6016 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
O.K-P	JH/93/5068/050/0190	28.12.1993

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99

GNR. 50 BNR. 190 - ADRESSE: SOLBAKKEN
EIER: ERLING OG MARIT WÅGSHOLM
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr.05 Grunnkr. nr.0507
Søknad av:	04.02.88
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/tilbygg
Byggherre:	Erling og Marit Wågsholm
Anmelder:	Ark. G. Kibsgaard-Petersen A/S
Godkjenning:	23.03.88 (del.sak nr.124/88)
Ansvarshavende:	Arthur Myhren/Ivar Kleiva/Byggherre
Byggetillatelse av:	23.09.88

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolighus.

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1. Puss av utvendig kjellermur.
2. Korrigerte tegninger i samsvar med utførelsen må innsendes for godkjenning (utbygd tak over inngangsparti og endret vindu mot øst.)

Dette arbeidet må være utført innen: 15.03.94.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef
e.f.

Jan Hansen
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 70 12 19 19 - Telefax 70 11 23 60



Ålesund
kommune

Meq Eiendomsutvikling As
Breivika industriveg 45
6018 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/8234, 24/87153	L42	09.10.2024

Gbnr. 50/190 - Vedtak - Borgundvegen 696 C - Riving av enebolig og oppføring av tomannsbolig

Behandling:	
Delegert sak nummer: 622/24	Dato: 09.10.2024

Tiltak:	Riving av enebolig og oppføring av tomannsbolig
Byggested:	Gbnr. 50/190 Borgundvegen 696 C
Areal:	BRA: 456,6 m2 BYA: 214,5 %-BYA: 30
Tiltakshaver:	Meq Eiendomsutvikling As
Ansvarlig søker:	Proess As
Søknad komplett:	18.06.2024

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om å rive eksisterende enebolig.

Vi godkjenner ikke søknad om oppføring av tomannsbolig, datert 15.09.2023, med supplerende datert 18.06.2024. Begrunnelsen er at nødvendige dispensasjoner ikke kan gis, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, andre ledd, samt at tiltaket ikke er tilstrekkelig godt tilpasset sine bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Vi godkjenner ikke søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 22, nummer 1, første punktum, om at området skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse, til oppføring av tomannsbolig.

Vi godkjenner ikke søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 22, nummer 1, andre punktum, som sier at alle hus skal oppføres med mønetak og takvinkel på maks 27 grader, til flatt tak.

Vi godkjenner ikke søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 24, første punktum, som sier at boliger skal oppføres i en eller to etasjer, med maks tillatt gesimshøyde på 6,6 m for hus med to etasjer, til en gesimshøyde på 7,7 meter.

Vi godkjenner ikke søknad om dispensasjon fra Kommuneplan for Ålesund, § 1.2, som angir maks tillatt BYA på 27%, til oppføring av tomannsbolig med BYA på 30%.

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

Vi godkjenner ikke søknad om dispensasjon fra regulert avkjørsel slik som vist på reguleringsplankart, og ut på offentlig veg, til å benytte annen eksisterende avkjørsel via busslomme, for ny boenhet.

Protest fra nabo, eier av gbnr. 50/200, 50/247, 50/196, 50/191, 50/321 og 50/50 blir tatt til følge.

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

- 1. Reguleringsplan for Åsestranda syd, med bestemmelser, gjeldende fra 04.12.1974
- 2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i reguleringsplan regulert til villamessig bebyggelse, og i kommunedelplan lagt ut til boligbebyggelse.

Det er lagt frem dokumentasjon på private rettigheter for veitilkomst og forhåndsuttale fra avdeling for vann og avløp. Det er søkt om dispensasjon fra regulert avkjøring ut på offentlig vei.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har mottatt merknader. Se eget avsnitt lenger nede.

Saken gjelder:

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt hos oss 15.09.2023, og supplering av dispensasjonssøknad mottatt 13.12.2023. Søknaden var komplett 18.06.2024, da den ble supplert med søknad om dispensasjon fra regulert avkjørsel til offentlig vei.

Det er søkt om å rive enebolig som står på eiendommen fra før, og oppføring av vertikaldelt tomannsbolig, med flatt tak, parkering i underetasje og innkjøring fra sør. Det er søkt om dispensasjoner som følger i avsnitt lenger nede.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er søkt om følgende dispensasjoner:

- 1. Reguleringsplanens bestemmelse § 22, nummer 1, første punktum, om at området skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse,
- 2. Reguleringsplanens bestemmelse § 22, nummer 1, andre punktum, som sier at alle hus skal oppføres med mønetak og takvinkel på maks 27 grader.
- 3. Reguleringsplanens bestemmelse § 24, første punktum, som sier at boliger skal oppføres i en eller to etasjer, med maks tillatt gesimshøyde på 6,6 m for hus med to etasjer.
- 4. Kommuneplan for Ålesund, § 1.2, som angir maks tillatt BYA på 27%.
- 5. Regulert avkjørsel slik som vist på reguleringsplankart, og ut på offentlig veg, til å benytte annen avkjørsel, for ny boenhet.

Søknad med dispensasjon 1 til 4 ble sendt på høring til Statsforvalteren og Fylkeskommunen i Møre og Romsdal den 11.12.2023, og til Statens vegvesen 11.01.2023.

Søknad om dispensasjon nr. 5 ble sendt på høring 04.06.2024.

Høringsuttale fra Statsforvalteren datert 18.12.2023:

Statsforvalteren har kun merknad til avløp og forurensing, og påpeker at pbl. § 27-2 skal være oppfylt.

Høringsuttale fra Fylkeskommunen datert 12.12.2023:

Fylkeskommunen påpeker i sin uttale at slik det fremstår av situasjonsplan vil ikke kravet til tilstrekkelig og egnet uteoppholdsareal jf. pbl. § 28-7 første og andre ledd, samt TEK17 § 8-3 være tilfredsstilt. Det vises til tegningsgrunnlaget og at tomta er for liten for en tomannsbolig, eller så er utfordringen i organisering og utforming av tilkomst, trafikkareal og bygg. Fylkeskommunen ber kommunen avvise prosjektet eller be om dispensasjon fra krav til tilstrekkelig og egnet uteoppholdsareal.

Videre vises det til økt bruk av avkjørsel fra fylkesveg, som strider mot regulert avkjørsel.

Det er i etterkant av uttalen søkt om dispensasjon fra regulert avkjørsel fra fylkesveg.

Presisering i etterkant av høringsuttale mottatt på e-post:

I etterkant av uttalen fra Fylkeskommunen datert 12.12.2023 ble det bedt om en presisering når det gjelder uttalelsen om at tiltaket ikke vil oppnå kravet til tilstrekkelig og egnet uteoppholdsareal. Vi mottok svar på e-post den 04.01.2024, og følgende er et utdrag fra svaret:

Hei! Vi tolka i vår fråsegn datert 12.12.2023 søknaden (teikningsmaterialet) å ikkje tilfredsstille krava i lov og forskrift om tilstrekkeleg og egna uteopphaldsareal. Kommunen har etter det vi forstår ikkje konkretisert plan- og bygningslova § 28-7 første og andre ledd eller Teknisk forskrift § 8-3 i sitt planverk. Både Ålesund kommune som plan og byggesaksmynde og vi som regional høyringsinstans må derfor gjere ei sjølvstendig kvalitativ vurdering om det vil føreligge tilstrekkeleg og egna uteopphaldsareal.

Vi ser av søknaden som er journalført i vårt nye saks- og arkivsystemet at teikningsmaterialet har fokus på den nedre delen av tomta, med trafikk og parkeringsareal mot sør. Med ei slik plassering av arealet for bil så vil det resterande arealet langs vegen ikkje vil ha noko særskilt verdi som uteopphaldsareal, men være eit restareal mellom parkeringsareal og vegen.

Ved ein gjennomgang av våre kartløysningar og Google Street View ser vi at arealet mot sør i dag er av høg kvalitet, ubyggd, solfylt og relativt flatt. Prioritering av dette aeralet til bil vil ikkje være ei optimal disponering av tomta, og kan lett bli tolka som at det ikkje er plass på tomta til to bueiningar på denne tomta. Dette talar mot dispensasjon frå reguleringsføresegna §22 Villamessig bebyggelse og § 23 Biloppstilling og Garasje.

Videre fremgår det av svaret at:

«Fylkeskommunen har i fråsegn datert 12.12.2023 berre gitt råd. Vi har ikkje varsla klage for eventuelt manglande tilfredstilling av krava om tilstrekkeleg og egna uteoppfallsareal.

Det kommunen bør gjere er å stille krav om til søkjar om dokumentere at eventuelt dispensasjon vil tilfredstille krava om tilstrekkeleg og egna uteoppfallsareal i lov og forskrift, dvs. dokumentere at det vil føreligge areal med kvalitetar som gjer dette egna som uteoppfallsareal for kvar enkelt bueining, dokumentere kvar arealet er plassert i forhold til bueininga, nærleiken til inngangsparti og oppfallsrom som heng saman med dette uteoppfallsarealet, solkvalitetar dette vil ha gjennom døgnet, solforhold på tider kor uteoppfallsareal skal kunne være i bruk til lek m.m., dokumentasjon av uteoppfallsarealets utstrekning, skjerming og private soner m.m.

Vi vil i denne saka berre gi kommunen råd til å kunne handtere krava om tilstrekkeleg og egna uteoppfallsareal i lov og forskrift. Vi vil ikkje påklage eventuelt vedtak som kommunen fatter.»

Høringsuttalelse fra Statens vegvesen datert 05.02.2024:

Det vises til at kommunen må ta stilling til den økte trafikkmengden som fortettingen vil føre til, og råder i utgangspunktet til at vegnettet vurderes og bygges ut i tråd med plan.

Tilbakemelding fra Fylkeskommunen etter befarng, datert 30.04.2024:

«På bakgrunn av befarng vurderer vi at vi kan akseptere at eiendommen gbnr. 50/190 legger opp til økt trafikk i avkjørselen i bussholdeplassen ved fv. 536. Vi gjør oppmerksom på at vi utover tiltaket på gbnr. 50/190 ikke vil akseptere at det blir satt ytterligere økt trafikk på denne avkjørselen for ev. framtidige tiltak. For ev. framtidige i området vil man måtte vurdere reguleringsendring fremfor dispensasjon, og at man gjennom en slik prosess må finne den permanente løsningen for vegtilkomst som er mulig å realisere.»

Høringsuttalelse fra Fylkeskommunen etter ny høring datert 10.06.2024:

«Saken gjelder dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å kunne føre opp tomannsbostad innenfor areal avsatt til frittliggende bolig, samt dispensasjon fra regulert avkjørsel.

Denne uttalelsen gjelder Møre og Romsdal fylkeskommunes ansvarsområde som vegmyndighet.

Samferdsel

Vi viser til våre kommentarer i brev datert 30. april 2024.

På bakgrunn av befarng vurderer vi at vi kan akseptere at eiendommen gbnr. 50/190 legger opp til økt trafikk i avkjørselen i bussholdeplassen ved fv. 536. Vi gjør oppmerksom på at vi utover tiltaket på gbnr. 50/190 ikke vil akseptere at det blir satt ytterligere økt

trafikk på denne avkjørselen for ev. framtidige tiltak. For ev. framtidige i området vil man måtte vurdere reguleringsendring fremfor dispensasjon, og at man gjennom en slik prosess må finne den permanente løsningen for vegtilkomst som er mulig å realisere.»

Høringsuttalelse fra Statens vegvesen datert 20.06.2024:

«Vi viser til vår tidligere uttale. Som nevnt vil ikke enkeltsaker isolert sett påføre avkjørselen vesentlig større ulykkesrisiko. Det er imidlertid viktig å ta med i vurderingen at omkringliggende eiendommer også potensielt kan utvikles på samme måte, og at man på sikt kan få vesentlig økt ulykkesrisiko. Dersom man gir dispensasjon i denne saken, vil det kunne føre til presedens og bli vanskelig å holde tilbake ytterligere utbygging som legges til denne avkjørselen. Vi tilrår derfor at man følger intensjonen i reguleringsplanen eller endrer planen dersom man anser permanent løsning som uaktuelt.»

Dispensasjonssøknadene:

Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplanens bestemmelse § 22, nummer 1, første punktum, om at området skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse:

«Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for Åsestranda Syd i Ålesund kommune: §22 - Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse.

Det søkes om tomannsbolig og da åpen villamessig bebyggelse er definert som enebolig, krever tiltaket at det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen.

Viser til fortettingsstrategi kommuneplanens arealdel for Ålesund kommune under:

«Med fortetting menes en endring som i hovedsak bygger videre på eksisterende strukturer og funksjoner. Dette kan skje ved for eksempel seksjonering, fradeling av tomter, riving, nybygg og påbygg, utbygging av ubebygde arealer, endring av mer arbeidsintensiv virksomhet m.m. Fortetting kan også skje ved transformasjon, dvs. gjenbruk og omforming av eksisterende områder. Som oftest gjelder transformasjon av eldre næringsområder som fornyes med ny næringsvirksomhet eller boliger.»

Vi mener dette punktet er relevant da tomten ligger i Sone 3 i nevnte strategi og at en i tekstdelen i kommunedelplanen har sagt at eldre boligfelt kan omformes, fortettes og fornyes. I denne saken vil omforming skje som riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny tomannsbolig med estetisk utforming tilpasset dagens moderne arkitektur. Vi har også tatt hensyn til eksisterende boliger mtp. høyder, volum og fargevalg som kompenserer for den ulike takformen på omsøkt tiltak.

Tomannsbolig er også i tråd med fortettingsstrategi for sone 3 iht. kommuneplanens arealdel.

Ulempene vurderes som små sett i forhold til nabolaget, og det vil være klar fordel å kunne tillate utbygging gjennom dispensasjon framfor eventuelt å skulle gjennomføre en

regulering for å kunne utnytte tomta på samme måte. Vi vurderer tiltaket til å være å tråd med strategien som er lagt i kommuneplanen og praksisen som er lagt spesielt for dette planområdet. Kort oppsummert så mener vi det er en klart større fordel å kunne fortette med en tomannsbolig innenfor sone 3, samtidig som bygget ikke skiller seg vesentlig ut ifht. eksisterende eneboligbebyggelse mtp. størrelse.

Begge boenhetene har gode, solrike uteoppholdsareal på terreng mot sør på henholdsvis 60,3m² og 61,3 m². I tillegg oppnår en mer privat uteoppholdssone på de sørvendte terrassene (16m² pr. enhet), markert med gult i utklipp av situasjonsplanen under. En ser av situasjonsplanen at utg.pkt. for beregningen av uteoppholdsarealet er begrenset av regulert vegformål i sør, der deler av tomtas sørlige del er avsatt til veg i reguleringsplanen. Det at alle de 4 parkeringsplassene er integrert i bygningsmassen gjør også at det er mer plass til godt uteoppholdsareal på eiendommen. Videre mener vi at selv om vi bygger en tomannsbolig så går det ikke på bekostning av uteoppholdsarealet.»

Generelt om adgangen til å gi dispensasjon

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må begge vilkårene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 være oppfylt:

- «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.»
- «Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Ved dispensasjon fra arealplaner må det ses hen til at disse som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. I motsetning til de generelle reglene i plan- og bygningsloven, som skal fange opp mange ulike tilfeller, gjelder planer konkrete forhold, hvor kommunen uttrykkelig har tatt stilling til hvordan et område skal utnyttes. Det skal derfor ikke være kulant å dispensere fra en plan.

Behandling av dispensasjonssøknad fra reguleringsplanens bestemmelse § 22, nummer 1, første punktum, om at området skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse

Det første spørsmålet er om dispensasjon til oppføring av en tomannsbolig på eiendommen vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum.

Hensynet bak bestemmelsen om villamessig bebyggelse i reguleringsplanen er å sikre eneboligbebyggelse for å bevare det eksisterende bomiljøet og områdets karakter.

Eiendommen er i reguleringsplanen regulert til vegformål både i nord og i sør, med tilhørende byggegrenser som setter begrensninger for fremtidig bygningsmasse.

I nord er eiendommen begrenset av vegformål for å sikre ny avkjøring til eiendommene i nord, som på sikt vil sanere direkte avkjøringer fra Borgundvegen (Fylkesveg) i nord. Bebyggelsen må dermed oppføres innenfor byggegrenser mot veg både i nord og sør. Slik tiltaket er prosjektert blir det et problem med svært begrenset uteoppholdsareal, som er skissert sør for boligene, med henholdsvis 60 og 61 m2 per boenhet, noe som i seg selv er knapt. Størsteparten av arealet er i tillegg utenfor byggegrense mot veg, noe som er til hinder for å kunne disponere hagen til for eksempel lekehytte, drivhus, sette opp levegger m.m. Det er i tillegg en ulempe at uteoppholdsarealet er atskilt fra boligen med trafikkareal, slik at det blir avstand mellom inngangsparti og oppholdsrom inne i boenhetene og ut til uteoppholdsarealene.

Konklusjonen blir derfor at eiendommen ikke anses egnet for en tomannsbolig, og i alle tilfeller ikke med slik størrelse og utforming som den er skissert i søknaden. Følgelig anses hensikten bak bestemmelsen om villamessig bebyggelse å bli vesentlig tilsidesatt ved å tillate dispensasjonen.

Det første vilkåret i pbl. § 19-2, andre ledd, for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra villamessig bebyggelse til oppføring av tomannsbolig avslås.

Som følge av at det første vilkåret ikke er oppfylt, vurderes det ikke nærmere om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 22, nummer 1, andre punktum, som sier at alle hus skal oppføres med mønetak og takvinkel på maks 27 grader.

Søknaden om dispensasjon fra mønetak og takvinkel er begrunnet med følgende:

«Det er ønskelig med et mer moderne, tidsriktig og funksjonelt uttrykk på huset. Selv om takformen er ulik omkringliggende bebyggelse så mener vi det er positivt for området med fornying av bebyggelsen. Det søkes om tomannsbolig som er i tråd med fortengsstrategi for sone 3 iht. kommuneplanens arealdel. Ulempene vurderes som små sett i forhold til nabolaget, og det vil være klar fordel å kunne tillate utbygging gjennom dispensasjon framfor eventuelt å skulle gjennomføre en regulering for å kunne utnytte tomta på samme måte. Vi vurderer tiltaket å være å tråd med strategien som er lagt i kommuneplanen og praksisen som er lagt spesielt for dette planområdet.»

Søknaden er sparsommelig begrunnet, og det er bare en liten del av den som omhandler selve takformen. Vi gav tilbakemelding den 05.12.23 om at dispensasjonssøknadene kunne bli vanskelig å godkjenne ut fra gitt begrunnelse, og ba om supplering. Vi fikk samme dag til svar at søker mente dispensasjonssøknadene var dekket, og videre den 06.12.23 at vi bør ta med begrunnelse oppgitt i følgebrevet i vurderingsgrunnlaget.

Den 11.12.23 gav vi tilbakemelding om at det fortsatt mangler begrunnelse for dispensasjonssøknadene ved at det ikke fremgår at begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og søker valgte å supplere med en mer begrunnet søknad for dispensasjon fra «villamessig bebyggelse», men ikke for de øvrige dispensasjonssøknadene.

I «Følgebrev og kommentarer til nabomerknader» er det skrevet følgende om valg av takform under overskriften «Estetikk/takform/omgivelser»:

«Området ellers består av varierte takformer som saltak, valmtak, pulttak, eller flate tak med parapet som vi kan se på Snopenesvegen 47, Snopenesvegen 32, Strandavegen 2.»

Videre fremgår det at:

«Bruk av flate tak gir bedre og mer bærekraftig bruk av bygningsareal. Flate tak erstatter saltak i urbaniserte bydeler med tett bebyggelse, noe som er effektivt med tanke på plassbruken både innvendig i bygget og i bebyggelsen generelt. Vi er overbevist om at denne tilnærmingen vil komplementere det lokale landskapet, samtidig som den reflekterer moderne arkitektur- og boligtrender.»

Behandling av dispensasjonssøknad fra reguleringsplanens bestemmelse § 22, nummer 1, andre punktum, som sier at alle hus skal oppføres med mønetak og takvinkel på maks 27 grader.

Det første spørsmålet er om dispensasjon til oppføring av en tomannsbolig med flatt tak på eiendommen vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum.

Hensynet bak bestemmelsen om mønetak og takvinkel på maks 27 grader i reguleringsplanen er å sikre enhetlig bebyggelse for å bevare det eksisterende bomiljøet og områdets karakter. Andre hensyn bak bestemmelser om mønetak kan være å bevare utsiktslinjer mellom bygninger, samt sikre at bygninger ikke overgår eksisterende bygninger i høyde og volum.

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med ulike typer mønetak, og de bygningene med flatt tak som nevnes i søknaden ligger et stykke bort, og er ikke en del av gatemiljøet for dette tiltaket. Sammenligningen har derfor noe begrenset verdi.

Området er imidlertid preget av ulike typer hus og tak, og fremstår ikke utelukkende enhetlig, og flatt tak i seg selv er ikke nødvendigvis utelukket i området. Den skisserte tomannsboligen vil likevel skille seg ut, med sitt flate tak av denne størrelsesorden, med en bygningsmasse med stort volum, samt høyde (det er også søkt om dispensasjon fra høydebestemmelser). Det er allerede konkludert ovenfor med at bygningens størrelse og utforming fremstår som for stor for eiendommen, og i tråd med dette vil også hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om mønetak og takvinkel vesentlig tilsidesettes ved å tillate flatt tak på det skisserte tiltaket.

Konklusjonen blir derfor at det ikke kan gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om mønetak og takvinkel til flatt tak, med slik størrelse og volum som tiltaket er skissert i søknaden. Følgelig vurderer vi at hensikten bak bestemmelsen om mønetak og takvinkel blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate dispensasjonen.

Det første vilkåret i pbl. § 19-2, andre ledd, for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra mønetak og takvinkel til flatt tak avslås.

Som følge av at det første vilkåret ikke er oppfylt, vurderes det ikke nærmere om fordeler ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 24, første punktum, som sier at boliger skal oppføres i en eller to etasjer, med maks tillatt gesimshøyde på 6,6 m for hus med to etasjer.

Søknaden er begrunnet med følgende:

«Tiltaket oppføres med 3 plan i likhet med eksisterende bolig som skal rives. Det er etter vår tolkning kun 2 tellende etasjer basert på tolkning av Byggeforskrift fra 1969 som gjelder for planer vedtatt/stadfestet i perioden 1970–1985. Etasje hvor himling er høyere enn 2,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i etasjetallet. Planlagt garasjeplan er godt under dette og regnes derfor ikke med i etasjeantallet og det er vurdert at det ikke skal søkes dispensasjon for antall etasjer. Bygget vil derimot få en gesimshøyde på 7,7meter målt til gjennomsnittlig planert terreng, dvs. 1,1 meter mer enn tillatt gesimshøyde på 6,6meter. Men da vi totalt sett ligger omtrentlig på samme topphøyde som tiliggende naboer, mener vi at hensynet med bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.»

Søknaden mangler en begrunnelse for det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon, om fordelene er klart større enn ulempene. Som nevnt ovenfor ble ansvarlig søker ved to anledninger bedt om å supplere søknadene om dispensasjoner, noe som kun ble gjort for dispensasjon fra villamessig bebyggelse. Ellers ble det henvist til følgebrevet. Av følgebrevet fremgår følgende angående byggets høyde:

«På bakgrunn i innkomne merknader har vi valgt å imøtese naboenes merknader ved å senke tiltaket 0,5 meter. Bygget vil da ligge lavere enn bolig både mot øst og vest med henholdsvis 0,1m og 1,4m målt i fra topp bygning og er derfor bedre tilpasset omgivelser med tanke på totalhøyde. Se utsnitt under. I denne sammenhengen nevnes det at eksisterende bebyggelse på gbnr. 50/190 har mønehøyde på ca. kote 37,0 på vestlig del (høyeste del). Omsøkt tiltak vil ha byggehøyde på ca. kote 35,2.»

Behandling av dispensasjonssøknad fra reguleringsplanens bestemmelse § 24, første punktum, som sier at boliger skal oppføres i en eller to etasjer, med maks tillatt gesimshøyde på 6,6 m for hus med to etasjer.

Det første spørsmålet er om dispensasjon til oppføring av en tomannsbolig med en gesimshøyde på 7,7 meter vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum.

Hensynet bak bestemmelser om høydebestemmelser er å regulere bygningens ytre volum og høyde, og videre for å opprettholde en viss estetikk, skape gode lysforhold og bevare områdets karakter.

En økning fra 6,6 til 7,7 meter kan bidra til å vesentlig endre bygningens påvirkning på omgivelsene, og dermed svekker den hensynene som ligger bak reguleringsbestemmelsen.

Det er i søknaden argumentert med at de med gesimshøyde på 7,7 meter ligger omtrentlig på samme topphøyde som tiliggende naboer, og at hensynet med bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Å tillate flatt tak med samme topphøyde som nabobebyggelse med mønetak vil ha en helt annen påvirkning på forhold som lys, skyggeforhold, luft mellom bygningene, siktlinjer osv. enn en bygning med saltak. Argumentet kan derfor ikke tillegges særlig vekt.

Den økte gesimshøyden kan også påvirke lysinnslipp og skyggeforhold for nærliggende bygninger. I dette tilfellet vil påvirkningen på naboeiendommen i øst være negativ. Videre vil høyden, takformen og volumet stride mot den eksisterende bebyggelseskarakteren, og ha en negativ påvirkning på det visuelle inntrykket av området. Dette taler i retning av at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate dispensasjonen.

Plan- og bygningsloven skal sikre bærekraftig utvikling og gode bomiljøer, og ved å tillate dispensasjon fra maksimalt tillatt gesimshøyde fastsatt i reguleringsplanen vil kunne medføre en negativ påvirkning på det visuelle inntrykket av området, og dermed være til hinder for å sikre gode bomiljøer.

På snittegningene vises det at innvendig takhøyde er 2,5, 2,6 og 2,7 meter i de tre etasjene. Det er normalt tilstrekkelig med 2,4 meters takhøyde innvendig. Det er ikke oppgitt særskilte forhold som sier noe om hvorfor det er nødvendig med en innvendig takhøyde som overstiger minimumskravet, når dette medfører brudd på maksimalt tillatt gesimshøyde.

I lys av det ovennevnte er konklusjonen at en dispensasjon til å oppføre en tomannsbolig med gesimshøyde på 7,7 meter, med den skisserte størrelsen og volumet som det konkrete tiltaket har, som fører til vesentlige negative konsekvenser for lys, estetikk, naboers interesser, samt nasjonale og regionale mål, medfører at hensynene bak bestemmelsen om maks tillatt gesimshøyde i reguleringsplanen blir «vesentlig tilsidesatt».

Det første vilkåret i pbl. § 19-2, andre ledd, for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra maksimalt tillatt gesimshøyde på 6,6 til 7,7 avslås.

Som følge av at det første vilkåret ikke er oppfylt, vurderes det ikke nærmere om fordeler ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon fra Kommuneplan for Ålesund sin bestemmelse § 1.2, som angir maks tillatt BYA på 27%, hvor eldre reguleringsplaner angir U-grad, til en BYA på 30%.

Følgende er oppgitt som begrunnelse for søknaden:

«Ny tomannsbolig får en utnyttelse på 30% BYA. Bygget har omtrent samme grunnflate som omkringliggende bebyggelse samt at eiendommen ligger i fortettingsstrategi for sone 3 iht. kommuneplanens arealdel. Da mener vi at 30% BYA ikke er en vesentlig tilsidesettelse av hensynet med bestemmelsen.»

I følgebrevet kommer det frem følgende om uteoppholdsareal, som kan anses å supplere dispensasjonssøknaden noe:

«UTEOPPHOLDSAREAL: Begge boenhetene har gode, solrike uteoppholdsareal på terreng mot sør på henholdsvis 60,3m² og 61,3 m². I tillegg oppnår en mer privat uteoppholdssone på de sørvendte terrassene (16m² pr. enhet), markert med gult i utklipp av situasjonsplanen under. En ser av situasjonsplanen at utg.pkt. for beregningen av uteoppholdsarealet er begrenset av regulert vegformål i sør, der deler av tomtas sørlige del er avsatt til veg i reguleringsplanen.»

Behandling av dispensasjonssøknad fra Kommuneplan for Ålesund sin bestemmelse § 1.2, som angir maks tillatt BYA på 27%, hvor eldre reguleringsplaner angir U-grad, til en BYA på 30%.

Det første spørsmålet er om dispensasjon til oppføring av en tomannsbolig med en utnyttelsesgrad på 30% BYA vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum.

Hensynet bak bestemmelser om maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er normalt å sikre tilstrekkelig rom for lys, luft mellom bygninger, privatliv og utearealer.

Å tillate en utnyttelsesgrad på eiendommen på 30 % kan føre til mindre uteoppholdsareal. Vår oppfatning er at tiltaket, slik det er skissert, medfører at uteoppholdsarealene ikke er tilstrekkelige og egnet for tiltaket, se egen vurdering lenger nede. På den andre siden er vår oppfatning at det normalt sett er mulig å organisere bebyggelsen og tilhørende trafikkareal på en slik måte at man kan oppnå tilstrekkelige uteoppholdsareal med en utnyttelsesgrad på 30 %.

Fortettingsstrategien har en retningslinje om at grad av utnyttning ikke skal overstige 30 % i sone 4. Det omsøkte tiltaket befinner seg i sone 3, og søker argumenterer derfor med at en utnyttelsesgrad på 30 % i sone 3 ikke medfører at hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanen § 1.2 blir vesentlig tilsidesatt.

På den konkrete eiendommen, og i det konkrete skisserte tiltaket, ender man likevel opp med et uteoppholdsareal som ikke er tilstrekkelig i areal og utforming. I tillegg medfører høyden, takformen og dermed volumet til at man ikke kan sikre tilstrekkelig rom for lys og luft mellom bygninger. Dette er isolert sett ikke på bakgrunn av utnyttelsesgraden som sådan, men en konsekvens av hvordan tiltaket er utformet. På denne bakgrunn kommer vi til at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad.

Det neste spørsmålet er dermed om fordelene er klart større enn ulempene ved å tillate en dispensasjon til oppføring av tomannsboligen med en utnyttelsesgrad på 30 %.

På den ene siden er det en fordel å gi tillatelse til å øke utnyttelsesgraden slik at man kan oppnå økt boligkapasitet, noe som i utgangspunktet er i tråd med fortettingsstrategien i sone 3, jf. Kommuneplanen for Ålesund § 10.1. Videre vil den økonomiske lønnsomheten for utbygger være høyere, men hensyn til økonomiske forhold for tiltakshaver skal tillegges liten vekt.

Det er imidlertid en ulempe å gi tillatelse til en utnyttelsesgrad på 30 % til dette konkrete tiltaket slik det er skissert, hvor vi har kommet til at uteoppholdsarealene ikke er tilstrekkelige i areal og utforming. Dette peker i retning av at tomten ikke er egnet for en tomannsbolig, og videre at reguleringsplanen avgrenser handlingsrommet for fortetting på denne aktuelle tomten.

Videre er det en ulempe å gi tillatelse til en utnyttelsesgrad på 30 % til tiltaket på bakgrunn av tiltakets høyde, takform (viser til avslag på dispensasjoner ovenfor), samt bygningens volum som medfører negativ påvirkning på naboer på bakgrunn av reduksjon i lysinnslipp, luft mellom bygninger og utsiktslinjer, samt den negative påvirkningen dette kan ha på bomiljøet og områdets karakter.

Etter den ovennevnte vurderingen har vi kommet til at fordelene ved å gi tillatelse til dispensasjonen ikke er klart større enn ulempene.

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2, andre ledd, for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på 27 % til 30 % avslås.

Søknad om dispensasjon fra regulert avkjørsel slik som vist på reguleringsplankart, og ut på offentlig veg, til å benytte annen etablert avkjørsel, for ny boenhet.
Søknaden viser til følgende begrunnelse:

Begrunnelse og fordeler

- **Sikt og trafikkforhold-** Befaringen viste at den tilkomstløsningen fylkeskommunen foreslo er betydelig brattere enn antatt, og at utbedring av sikt vil være utfordrende på grunn av stigningsforholdene i avkjørselen. På bakgrunn av dette vurderer vi at adkomsten via bussholdeplassen ved fv. 536 kan aksepteres for den økte trafikken som tomannsboligen vil medføre.
- **Eksisterende infrastruktur** - Den foreslåtte adkomsten benytter eksisterende infrastruktur, noe som vil minimere inngrep i terrenget og bevare områdets karakter.
- **Utviklingsplaner og bærekraft** - Planen for tomannsboligen er i tråd med Ålesund kommunes fortettingsplan og vil bidra til bærekraftig utvikling ved å øke boligtettheten i området uten å kreve store endringer i eksisterende reguleringer.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Selv om tiltaket avviker fra gjeldende reguleringsplan, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Adkomsten benytter eksisterende infrastruktur, minimerer inngrep i terrenget og bevarer områdets karakter.
Konklusjon
På bakgrunn av ovennevnte vurderinger søker vi om dispensasjon for å benytte eksisterende adkomst til fylkesvegen for den planlagte tomannsboligen på gbnr. 50/190. Vi ber om at Ålesund kommune tar hensyn til de praktiske utfordringene og nødvendigheten av å tilpasse seg eksisterende forhold når denne søknaden behandles.

Behandling av søknad om dispensasjon fra regulert avkjørsel slik som vist på reguleringsplankart, og ut på offentlig veg, til å benytte annen etablert avkjørsel, for ny boenhet.

Det første spørsmålet er om dispensasjon fra regulert avkjørsel til å benytte annen etablert avkjørsel for ny boenhet, vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum.

Hovedhensynet bak å regulere avkjørsler i reguleringsplaner er trafikk sikkerhet, både for bilister og fotgjengere (herunder myke trafikanter). Videre er viktige hensyn å sikre optimal tilgang på offentlig veg og for å minimere trafikkbelastning, og sikre tilstrekkelig kapasitet på infrastruktur.

Avkjørselen som i dag benyttes er regulert til gangveg, og går ut i en busslomme og videre ut på Borgundvegen. Vegen er smal. Å tillate økning i trafikk på denne etablerte avkjørselen vil kunne medføre redusert sikkerhet og kan øke risikoen for ulykker.

Fylkeskommunen skriver i sin siste uttale til dispensasjonssøknaden at de kan akseptere at eiendommen på gbnr. 50/190 legger opp til økt trafikk i avkjørselen i bussholdeplassen ved fv. 536, men at de utover dette tiltaket ikke vil akseptere at det blir satt ytterligere trafikk på denne avkjørselen for fremtidige tiltak. Videre at man for fremtidige tiltak må vurdere reguleringsendring for å finne en permanent løsning for vegtilkomst som er mulig å realisere.

Statens vegvesen viser til sin forrige uttale, og videre at en enkeltsak isolert sett ikke vil påføre avkjørselen vesentlig større ulykkesrisiko. Videre at det er viktig å ta med i vurderingen at omkringingliggende eiendommer også potensielt kan utvikles på samme måte, og at man på sikt kan få vesentlig økt ulykkesrisiko. Det påpekes videre at dersom man gir dispensasjon i denne saken, vil det kunne føre til presedens og bli vanskelig å holde tilbake ytterligere utbygging som legges til denne avkjørselen. Tilrådingen fra Statens vegvesen er derfor at man følger intensjonen i reguleringsplanen eller endrer planen dersom man anser permanent løsning som uaktuelt.

Vi er i utgangspunktet enige med regionale og statlige myndigheter om at vi ikke kan akseptere økt trafikk i den etablerte avkjørselen ut på Borgundvegen via regulert busslomme. Dette tilsidesetter hensynet til trafikk sikkerhet, og sikrer ikke tilstrekkelig kapasitet på infrastruktur. På den andre side er det lite sannsynlig at den ene enkeltsaken vil medføre en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynene.

Lovens formålsbestemmelse skal sikre en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Å gi en tillatelse til en ekstra boenhet i form av en tomannsbolig for å benytte den eksisterende avkjørselen ut i busslomma kan sette presedens som kan føre til lignende søknader fra andre aktører, og som skaper ytterligere utfordringer for trafikk sikkerhet og regulering i området.

Fylkeskommunen skriver at de kan akseptere denne ene økningen, men vil ikke akseptere at det blir satt ytterligere trafikk på avkjørselen for fremtidige tiltak. Statens Vegvesen tilrår at vi følger planens intensjon, eller endrer planen allerede ved dette tiltaket dersom man anser at eksisterende løsning blir permanent som uaktuelt.

Vår vurdering er at det beste for både samfunnet og fremtidige generasjoner er å finne en mer akseptabel løsning allerede nå. Det er lite hensiktsmessig å ta tak i problemet fra og med neste byggetiltak i området. Det finnes flere ubebygde tomter i reguleringsplanområdet, som er regulert til bolig, og eventuelt andre tomter som kan egne seg til fortetting. Det kan fremstå som vilkårlig forskjellsbehandling å gi tillatelse til det ene tiltaket nå, men ikke gi tillatelse ved neste utbygging, når problemstillingen allerede foreligger. Sett i lys av de langsiktige konsekvensene ved å gi tillatelse til dispensasjon, mener vi derfor likevel at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate dispensasjonen. Det vises herunder til regulert avkjøring, lovens formålsbestemmelse, og regionale interesser.

Det første vilkåret i pbl. § 19-2, andre ledd, for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra regulert avkjørsel, til å benytte eksisterende avkjørsel via busslomme avslås.

Som følge av at det første vilkåret ikke er oppfylt, vurderes det ikke nærmere om fordeler ved dispensasjonen er klart større enn ulempe.

Uteoppholdsareal:

Vi har ikke bedt om en søknad om dispensasjon fra kravet til tilstrekkelig og egna uteoppholdsareal, da vi ser at det vil være vanskelig å få innvilget en slik dispensasjon i det konkrete tiltaket uten at det omarbeides.

Det ble gitt tilbakemelding i e-post med kopi av den negative uttalen fra fylkeskommunen den 02.01.2024. I telefonsamtale i etterkant opplyste ansvarlig søker at han skulle ta problematikken opp med tiltakshaver og at en mulig løsning ville være å omsøke en enebolig fremfor tomannsbolig, og søknaden ble satt på pause inntil videre. I ettertid har ansvarlig søker hatt befaring med fylkeskommunen angående utvidet avkjøring på Borgundvegen, og likevel valgt å gå for tomannsbolig slik den ble omsøkt 15.09.2023, og søke om dispensasjon fra regulert avkjøring.

Slik tiltaket er prosjektert blir det et problem med et begrenset areal avsatt til uteopphold, som skissert sør for boligene. Uteoppholdsarealene er skissert med henholdsvis 60 og 61 m2 per boenhet, noe som i seg selv er knapt. Størsteparten av arealet er i tillegg utenfor byggegrense mot veg, noe som er til hinder for å kunne disponere hagen til for eksempel lekehytte, drivhus, sette opp levegger m.m. Det er i tillegg en ulempe at uteoppholdsarealet er atskilt fra boligen med trafikkareal, slik at det blir avstand mellom inngangsparti og oppholdsrom inne i boenhetene og ut til uteoppholdsarealene.

Estetikk:

Det følger av pbl. § 29-2, første punktum, at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til dets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Bestemmelsen legger stor vekt på at ny bebyggelse skal ivareta og videreføre de stedlige visuelle kvalitetene. Selv om søker har vist til variasjoner i det eksisterende nabolaget, er det en tydelig dominerende byggeskikk i området som bør respekteres for å sikre en harmonisk utvikling. Forslaget om et moderne uttrykk med flatt tak og en mer urbanisert estetikk vurderes

som et brudd på de etablerte kvaliteter som preger nærområdet. Arkitektoniske elementer som store, åpne fasader og minimalistiske linjer strider i utgangspunktet imot områdets tradisjonelle karakter.

Tiltaket om oppføring av tomannsbolig er i strid med gjeldende reguleringsplan, som definerer området som eneboligbebyggelse. Områdets infrastruktur, tomtestørrelser og omgivelser er planlagt og tilrettelagt for eneboliger, og eiendommen vurderes som utilstrekkelig egnet til å tåle den økte utnyttelsen som en tomannsbolig innebærer. Økt bebyggelsestetthet vil føre til utfordringer knyttet til tilpasning av byggets volum i forhold til omkringliggende eiendommer, samt mulige negative konsekvenser for eksisterende bomiljø, blant annet med hensyn til innsyn og skyggevirksomheter. Vi viser også til avslag på dispensasjonssøknadene ovenfor.

Selv om det er gjort tilpasninger i form av inndelinger og ulike fasadematerialer for å bryte opp de vertikale flatene, vurderes byggets volum som massivt i forhold til omkringliggende bebyggelse. I tillegg fremstår tiltakets fasadeuttrykk, med moderne linjer og bruk av større, sammenhengende flater, som utilstrekkelig harmonisert med områdets bebyggelse. I referat fra forhåndskonferanse datert 18.01.2023 ble det anbefalt å utvise forsiktighet med tanke på volum og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. De differensierte fasadene som foreslås på nord-, øst- og vestvegger er ikke tilstrekkelig for å sikre en god tilpasning til det visuelle helhetsbildet i området. Søkers henvisning til tilbakeholden bruk av farger og materialer ansees heller ikke å kompensere tilstrekkelig for dette.

Vår vurdering er derfor at tiltaket, med sitt store volum, som nødvendiggjør dispensasjoner fra takform, høydebestemmelser og utnyttelsesgrad, ikke er tilstrekkelig godt tilpasset sine bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Merknader fra naboer og andre:

Det har kommet inn merknader fra åtte naboer, som eier eiendommene på gbnr. 50/200, 50/247, 50/196, 50/191, 50/321 og 50/50.

Merknadene går hovedsakelig på at naboene motsetter seg tiltakets høyde, takform, brudd med eksisterende bebyggelse, byggets volum, estetikk, økt belastning og risiko på vegnett.

En av merknadene viser til trapp og tilhørende mur 1 meter fra nabogrense i vest.

En av merknadene viser til enorme vannmengder som går via eiendommen 50/190 ved mye nedbør, og krav om at grøft utbedres, og at kloakk og drensvann blir separert.

Ved nabovarsling av dispensasjonssøknad (datert 18.06.2024) fra regulert avkjørsel til å benytte eksisterende avkjørsel via busslomme har det kommet nabomerknad fra fire naboer som eier eiendommene Gbnr. 50/196, 50/321 og 50/191.

Det overordnede i merknadene er at dispensasjon vil øke belastningen på et gammelt og dårlig vegsystem mht fremkommelighet og trafikk dersom det blir gitt tillatelse til tiltaket. Det påpekes at man heller bør forholde seg til regulering der man først må opparbeide et bedre og sikrere vegsystem som dermed også kan gi rom for mer/tettere utbygging senere. Merknadene gjelder

både økning i trafikk på Strandavegen, som er svært smal, og økning i trafikk i avkjørselen ut på fylkesveg via busslomme.

Merknadene er til dels av privatrettslig karakter og gjelder uenighet i spørsmål om vegrett, samt spørsmål om vedlikehold av veg som i dag utføres via to ulike veglag.

En av merknadene påpeker også at dersom man skal gi tillatelse til økt avkjøring for denne tiltakshaveren, blir det vanskeligere å senere stille krav til opparbeidelse av nye veger etter vedtatt regulering, da det er de som senere vil bygge ut ubebygde tomter som eventuelt må stå for opparbeidelsen.

Søkers svar på merknader fra naboer og andre:
Søker har skrevet følgende til merknader fra naboer:

«Tiltaket er nabovarslet, og er etter nabovarling og innkomne merknader, justert for å imøtekomme naboer angående høydeplassering og estetikk. Med bakgrunn i at vi har tilpasset utforming til naboenes innspill, har vi vurdert at ny nabovarsling ikke er nødvendig. Dette følgebrevet er tilpasset ny utforming og tegninger som er nabovarslet legges ved i byggesaken.»

Videre fremgår det at:

«Tiltaket er nabovarsel og det er kommet inn merknader fra 6 naboer. Mange av merknadene går hovedsakelig på høyde, estetikk og veg/tilkomst og vi har kommentert disse felles med dette følgebrevet. Som nevnt innledningsvis, har vi imøtekommet naboene på de mest vesentligste punktene. Dette gjelder utforming og høydeplassering som vist i tegningssett. For å tydeliggjøre endringene tiltaket har gjennomgått fra nabovarslingstidspunktet har vi lagt ved tegninger som ble utsendt i nabovarselet (Vedlegg E6-E9, samt D2). Da bygget er senket og utforming er mer dempet/tilpasset omgivelsene, mener vi det ikke er behov for ny nabovarsling.»

Søker viser videre til at støttemurer som anvist i nabovarslingen mot vest og øst fjernes i sin helhet.

Søker har videre svart at håndtering av overvann blir ivaretatt av ansvarlige foretak på henholdsvis prosjektering og utførelse.

Det vises for øvrig til følgebrevet i sin helhet.

Søker har kommentert merknader knyttet til dispensasjonssøknad (datert 18.06.2024) fra regulert avkjørsel til å benytte eksisterende avkjørsel via busslomme med blant annet følgende:

«Omsøkt eiendom har tinglyst rettighet til vegadkomst mot sør og vi anser derfor dette punktet ivaretatt i forbindelse med byggesak. Det øvrige er privatrettslige forhold som må håndteres av utbygger og eksisterende veglag.»

Videre fremgår det at:

«Etableringen av én ekstra boenhet forventes ikke å føre til en betydelig økning i trafikkbelastningen. Trafikkveksten vil sannsynligvis være minimal og ikke påvirke den totale trafikkmengden nevneverdig sammenlignet med dagens situasjon. Dersom eiendommen ikke omgjøres til en tomannsbolig, kan alternativet bli en enebolig med utleiemuligheter innenfor samme boenhet. Dette alternativet vil trolig ikke medføre en vesentlig lavere trafikkbelastning enn en tomannsbolig.»

Det henvises også til befaringen med fylkeskommunen og etterfølgende tilbakemelding fra fylkeskommunen.

Vår vurdering av nabomerknadene og søkers tilsvar:
Vi er ikke enige med ansvarlig søker at nabomerknader er imøtekommet. Merknadene har ikke utelukkende gått på høyde, men også takform, volum, brudd med eksisterende omgivelser med mer. Vi er av den oppfatning at søknaden burde vært nabovarslet på nytt for å kunne ivareta naboers interesser. Siden søknaden uansett vil gis avslag anser vi det ikke som hensiktsmessig å be om ny nabovarsling. Vi viser til dispensasjonsbehandlingene, og anser nabomerknader som i stor grad tatt til følge i vårt vedtak.

Videre vil vi påpeke at selv om støttemurer i øst og vest er fjernet, er det fortsatt krav til at vesentlige terrenginngrep skal plasseres 4 meter fra nabogrensen, selv om de betegnes som «mindre vesentlige terrenginngrep». For at terrengendringen skal anses unntatt søknadsplikt må det være innenfor de krav som følger av SAK10 § 4-1, første ledd, bokstav f, nummer 7, og defineres som «mindre fylling», og fyllingsfoten skal fortsatt være minst 1,0 meter fra nabogrense.

Videre vises det til pbl. § 28-10 om håndtering av overvann, som sier at tiltakshaver skal gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad innfiltreres eller fordrøyes på eiendommen.

Når det gjelder merknader til dispensasjonssøknad (datert 18.06.2024) fra regulert avkjørsel til å benytte eksisterende avkjørsel via busslomme viser vi til dispensasjonsbehandling ovenfor og at nabomerknader blir tatt til følge.

Parkering:
Parkering er skissert med til sammen fire parkeringsplasser i innebygd parkeringskjeller.

Konklusjon:
Vi godkjenner søknad om å rive eksisterende enebolig.

Vi godkjenner ikke søknad om oppføring av tomannsbolig, datert 15.09.2023. Begrunnelsen er at nødvendige dispensasjoner ikke kan gis, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd, samt at tiltaket ikke er tilstrekkelig godt tilpasset sine bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

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.

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 23/8234» og gbnr. 50/190.

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

Med hilsen

Krister Omenås
Konstituert avdelingsleder

Lis Vikse
seniorrådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

		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/Plan og bygning	Fvl. § 28

	Postboks 1521 6025 Ålesund 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

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/20079, 25/3655	L42	14.01.2025

Gbnr. 50/190 - Vedtak - Borgundvegen 696C - Enebolig

Behandling:	
Delegert sak nummer: 036/25	Dato: 14.01.2025

Tiltak:	Enebolig
Byggested:	Gbnr. 50/190 Borgundvegen 696C
Areal:	BRA: 301,6 BYA: 185 %-BYA: 25,87
Tiltakshaver:	Meq Eiendomsutvikling As
Ansvarlig søker:	Proess As
Søknad komplett:	13.01.2025

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad i ett trinn om oppføring av enebolig med integrert garasje, støttemur, og ny avkjørsel fra eiendommen fra sør. Tiltaket er godkjent med høydeplassering ferdig golv på kote 25 (underetasje) og kote 28 (hovedetasje), og avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Tillatelsen til ny avkjørsel fra sør forutsetter at dagens avkjørsel fra nordøst stenges, i tråd med Ålesund kommunes veg og gatenorm kap. 3.5.

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

Saksopplysninger

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Åsestranda syd med bestemmelser, gjeldende fra 04.12.1974
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til åpen villamessig bebyggelse.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

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

Tiltaket er nabovarslet. Det er mottatt en nabomerknad, men nabo protesterer ikke mot tiltaket.

Saken gjelder:

Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 17.12.2024.

Det er søkt om oppføring av enebolig med integrert garasje og støttemurer. Det søkes også om opprettelse av ny avkjørsel fra Strandavegen (fra sør) inn på eiendommen.

Det er fra før godkjent riving av den eksisterende eneboligen på eiendommen i vedtak med delegert saksnummer 622/24 i arkivsak 23/8234.

Totalt %-BYA er 25,87%, inkludert parkeringsplasser i garasje.

Støttemuren som omsøkes er plassert vest for innkjøring til garasje for å etablere trafikkareal, samt for å holde terreng/jordmasser på plass nord for trappen i terrenget som ligger vest for gårds plass.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Tiltaket hensyntar reguleringsplanen, og det er ikke behov for dispensasjoner.

Uteoppholdsareal:

Tiltaket har gode uteoppholdsareal mot sørvest. Trapp i terrenget knytter sammen nedre del av hagen og parkeringsareal med terrasse i 1. etasje. Boligens 1. etasje har terrassedører som knytter sammen inneareal og terreng via terrasse på terrenget.



Estetikk:

Søker beskriver at bygningen føyer seg inn i miljøet til omkringliggende bebyggelse, og følger formspråket og byggeskikken fra 1980-, 1990- eller 2000-tallet (tidspunkt for etablering av flere

av boligene i området), og relaterer seg til nabobygninger i valgt møne-, og gesimshøyde. Toppetasjen er trukket tilbake for å dele opp den mest eksponerte fasaden i sør, og ivareta sikt og solforhold for nabobygg.

Vi er enige i at boligen er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse, i form, takvinkel, høyde og plassering på tomten, med trafikkareal liggende mot sørøst på eiendommen.

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

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:
Bygget er godkjent med møne- og gesimshøyde på 8,2 og 6,45m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høydeplassering skal være kote 25 på overkant ferdig gulv i underetasje. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen som vist på situasjonsplan.

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

Merknader fra naboer og andre:
Det har kommet en merknad fra eier av Gbnr. 50/247 hvor nabo forutsetter at vei mot sør etableres når arbeid påbegynnes da vei mot øst ikke er egnet for anleggstrafikk. Søker har svart at den eksisterende tilkomstveien fra øst ikke skal benyttes til tungtrafikk eller lignende under byggefasen, i tråd med innspill fra nabo.

Vi har ingen videre merknad til dette utover at dagens avkjørsel i nordøst må stenges når avkjørsel til Strandavegen etableres, jf. Kommunalteknisk veg- og gatenorm for Ålesund kommune kapittel 3.5.

Parkering:
Det er to biloppstillingsplasser i garasje, samt snuplass på egen eiendom.

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

Konklusjon:
Tiltaket, herunder oppføring av enebolig med integrert garasje, støttemur og ny avkjørsel godkjennes som omsøkt.

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

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

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

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

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/20079» og gbnr. 50/190.

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

Med hilsen	
Ine Birgitte Nyhus	Lis Vikse
seniorrådgiver	seniorrådgiver
	Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Marius Tessem Wågsholm Strandavegen 15 6017 Ålesund

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_A10-01 SITUASJONSPLAN
4_TEGN_TegningNyFasade_A40-06 UTKLIPP 3D
5_TEGN_TegningNyFasade_A40-05 UTKLIPP 3D
6_TEGN_TegningNyFasade_A40-02 FASADE SØR
7_TEGN_TegningNyFasade_A40-03 FASADE ØST 171224
8_TEGN_TegningNyFasade_A40-01 FASADE NORD 171224
9_TEGN_TegningNyFasade_FORSIDE
10_TEGN_TegningNyFasade_A40-04 FASADE VEST 171224
11_TEGN_TegningNyPlan_A20-03 PLAN GARASJE
12_TEGN_TegningNyPlan_A20-01 PLAN 1. ETASJE

- Vedlegg:**
13_TEGN_TegningNyPlan_A20-02 PLAN 2. ETASJE
14_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-01 SNITT A OG AREALBEREGNING
15_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-03 LANDSKAPSNITT 171224
36_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

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 – 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



Visualisering av omsøkt bolig fra sett fra sør-vest.



BYGGESØKNAD
BORGUNDVEGEN 696C ÅLESUND
Gnr. 50 Bnr. 190

TILTAKSHAVER: **MEQ EIENDOMSUTVIKLING AS**
DATO: 16.12.2024

Pro

BYGGESØKNAD

1:100 FASADE NORD

ARBEDSMILØLOVEN MED FORSKRIFTER SETTER KRAV TIL TAKSTIGE OG EVENTUELLE FEEPLATER OG TRINN FOR FEEER

Belast. for snedrigere anordning in taket del og taketingsplate

Taketsdeling	< 14°	14°-27°	> 27°
Gjort	x	x	x
Modells		x	x
Ru			x

REV. ID

MERKVELSE

BYGGESØKNADSTEGNING

09.1.224

OV

A

Gnr. 50

Gnr. 190

FASADE NORD

TILTAKSHAVER: MEQ EIENDOMSUTVIKLING AS

BYGGELASS: BORGUNDVEGEN 696C ÅLESUND

PROSJEKT ENEBOLIG

TEGN. OV

MÅL: 1:100

DATE: 21.11.2024

24204 - A40-01

TEGNINGSVAL VERDIN MET ELLER BEVIS GODKJES ELLER BRUTES MED UTDRUKER AV ARBEID SOM PÅSS AS RKE ARD WKEE L

Pro

BYGGESØKNAD

1:100 FASADE SØR

ARBEDSMILØLOVEN MED FORSKRIFTER SETTER KRAV TIL TAKSTIGE OG EVENTUELLE FEEPLATER OG TRINN FOR FEEER

Belast. for snedrigere anordning in taket del og taketingsplate

Taketsdeling	< 14°	14°-27°	> 27°
Gjort	x	x	x
Modells		x	x
Ru			x

REV. ID

MERKVELSE

BYGGESØKNADSTEGNING

09.1.224

OV

A

Gnr. 50

Gnr. 190

FASADE SØR

TILTAKSHAVER: MEQ EIENDOMSUTVIKLING AS

BYGGELASS: BORGUNDVEGEN 696C ÅLESUND

PROSJEKT ENEBOLIG

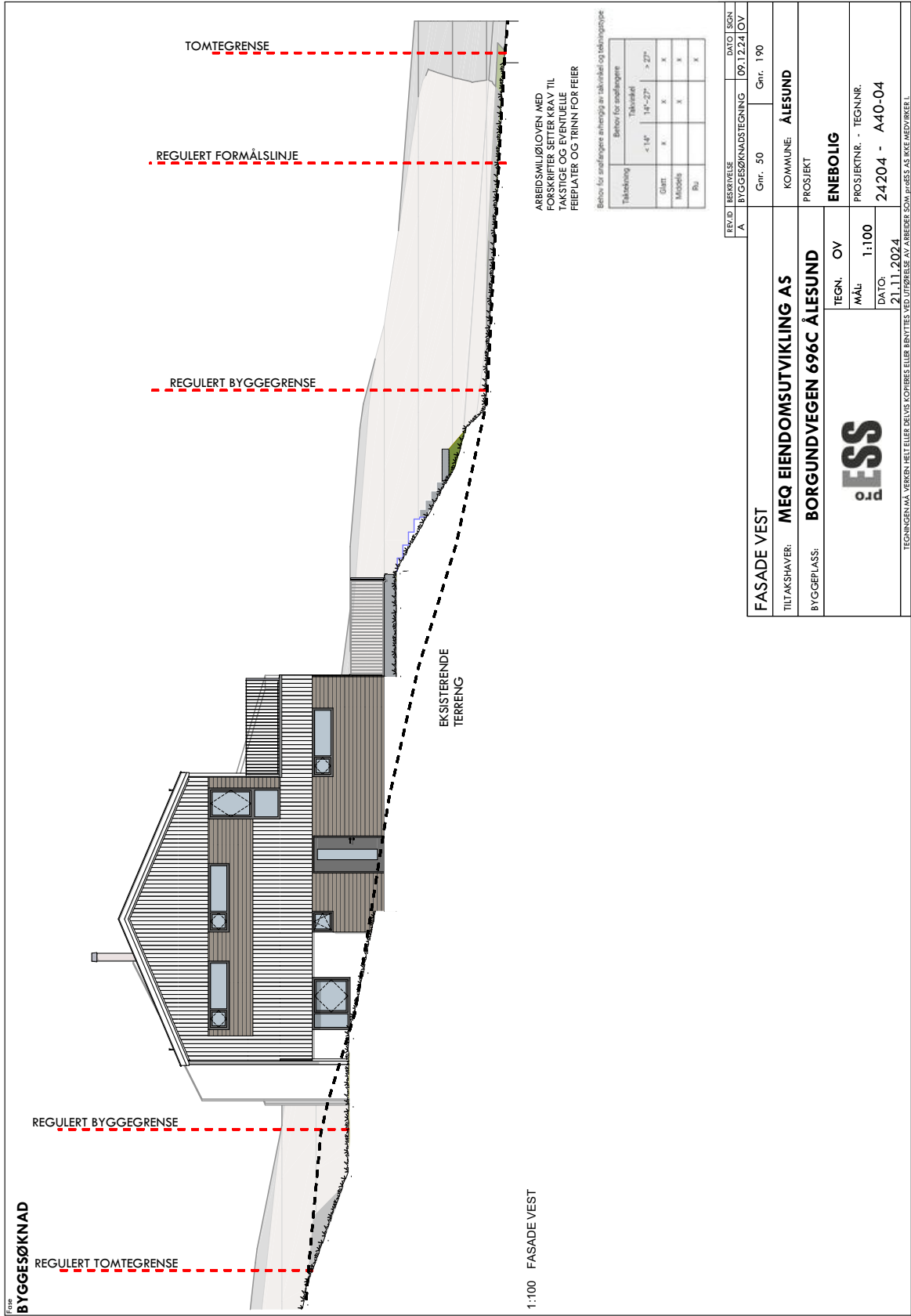
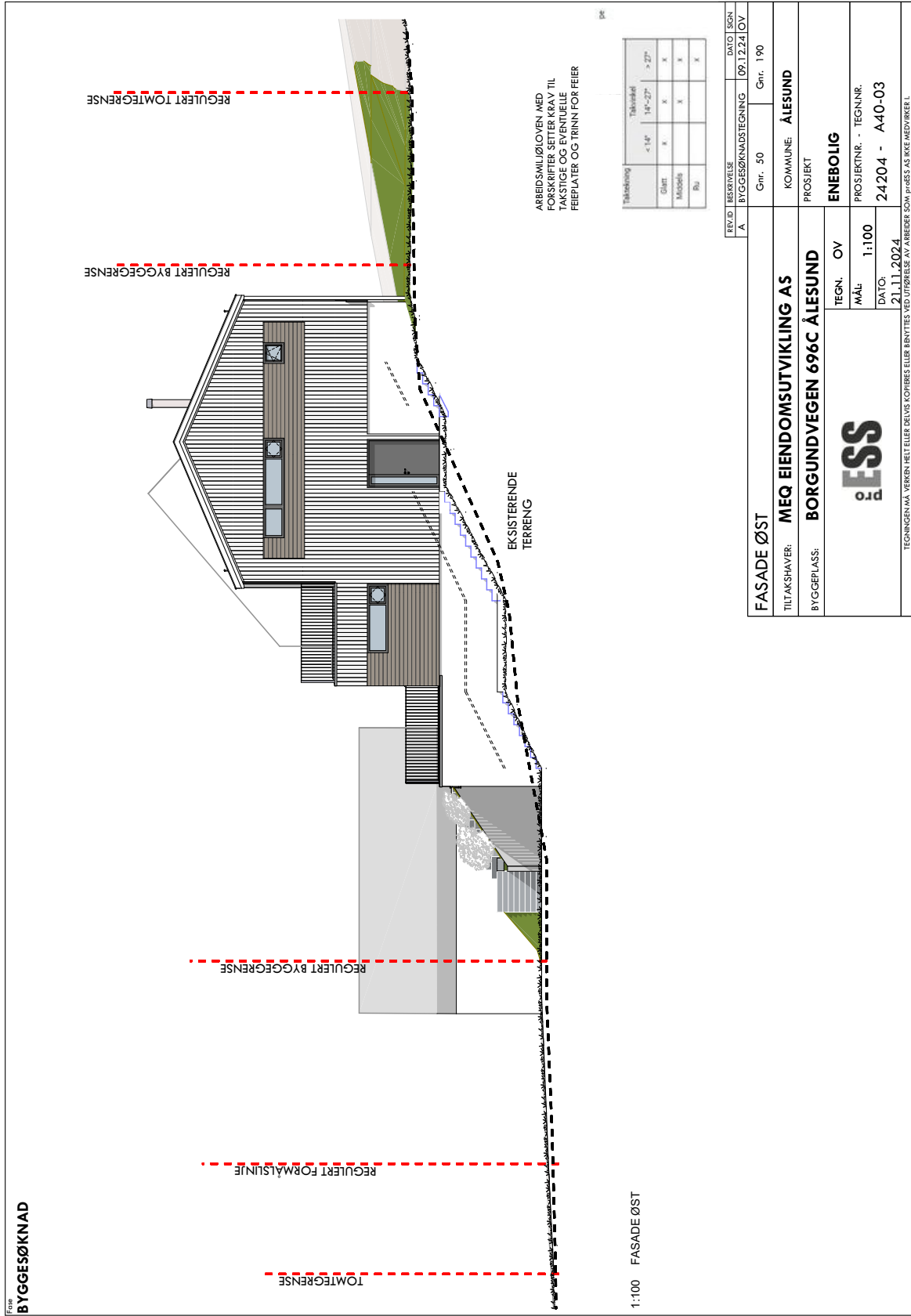
TEGN. OV

MÅL: 1:100

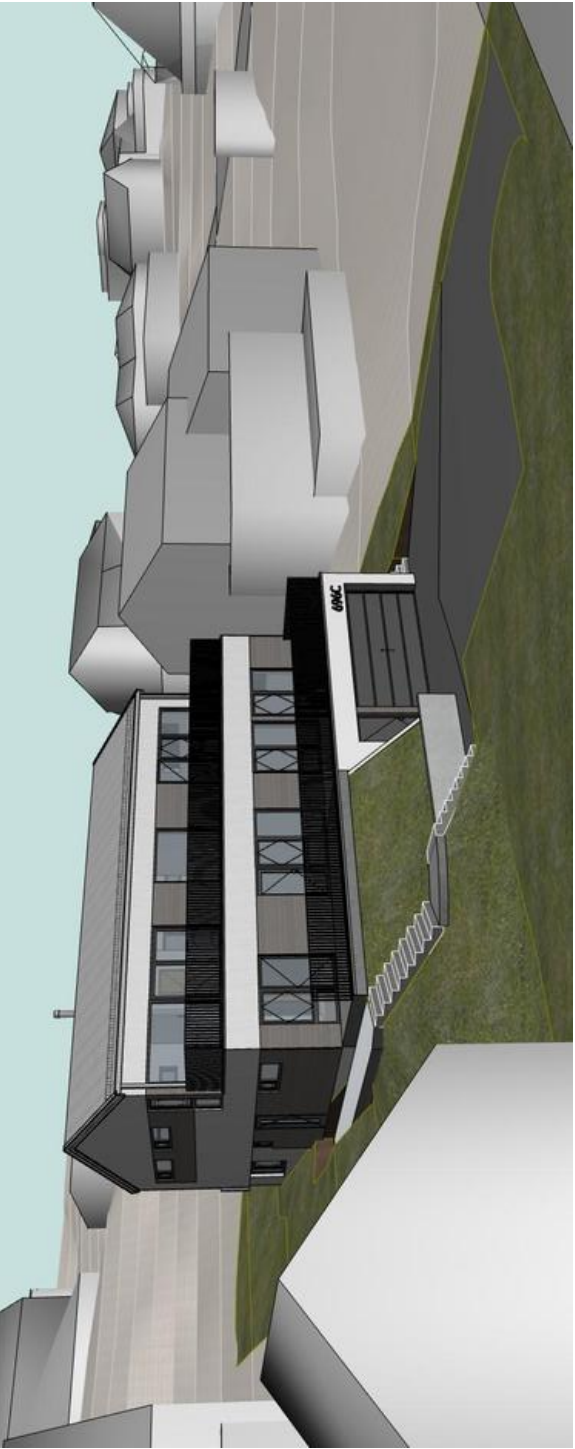
DATE: 21.11.2024

24204 - A40-02

TEGNINGSVAL VERDIN MET ELLER BEVIS GODKJES ELLER BRUTES MED UTDRUKER AV ARBEID SOM PÅSS AS RKE ARD WKEE L



BYGGESØKNAD



3d-illustrasjon av enebolig sett fra sør-vest

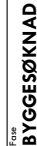
REV. ID	REKVISITE	DATE	SON
A	BYGGESØKNADSTEING	09.12.24	OV
Gnr. 50		Gnr. 190	
UTKLIPP 3D		KOMALINE ÅLESUND	
TILTAKSHAVER: MEQ EIENDOMSUTVIKLING AS		PROSJEKT	
BYGGEPLASS: BORGUNDVEGEN 696C ÅLESUND		ENEBOLIG	
TEGN. OV		PROSJEKTNR. - TEKNR.	
MÅL		24204 - A40-05	
DATE		21.11.2024	
TEGNINGEN MÅ VERDNI HET ELLER DENES KOPISER ELLER BRUTES. I DETTETILFELLE AV ÅBERER SOM PÅRSES AS PKE AND/ANET.			

BYGGESØKNAD



3d-illustrasjon av enebolig sett fra sør

REV. ID	REKVISITE	DATE	SON
A	BYGGESØKNADSTEING	09.12.24	OV
Gnr. 50		Gnr. 190	
UTKLIPP 3D		KOMALINE ÅLESUND	
TILTAKSHAVER: MEQ EIENDOMSUTVIKLING AS		PROSJEKT	
BYGGEPLASS: BORGUNDVEGEN 696C ÅLESUND		ENEBOLIG	
TEGN. OV		PROSJEKTNR. - TEKNR.	
MÅL		24204 - A40-06	
DATE		21.11.2024	
TEGNINGEN MÅ VERDNI HET ELLER DENES KOPISER ELLER BRUTES. I DETTETILFELLE AV ÅBERER SOM PÅRSES AS PKE AND/ANET.			









Attestert kopi av dok.nr. 1981/2259/58
Attestingstidspunkt 2025-10-14 14:21

Side 1 av 2

ERKLÆRING

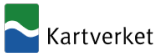
DAGBOY NR. DAGBOY FØRT

02259 06.04.81

ÅLESUND
SØRENSKRIVERENDBETE

Eier av G.nr.50, b.nr.190 , eier av G.nr.50 b.nr.247 og
eier av G.nr.50 b.nr.161, gir herved eier av G.nr.50 b.nr.609
rett til å anlegge, drive og vedlikeholde ledninger for
vann og spillvann langs etter deres felles vei.

eier av G.nr.50, b.nr.190 *Olav H. Hjeltnes*
eier av G.nr.50, b.nr.247 *Olav H. Hjeltnes*
eier av G.nr.50 b.nr.161 *Olav Hjeltnes*



Attestert kopi av dok.nr. 1954/300177/58
Attestingstidspunkt 2025-10-14 14:22

Side 1 av 2

Erklæring

Avskilt av kartverket 177 54
Nordre Sunnmøre Sørenskriverensbete

1902

Undertegnede eier av gr.nr. 50, br.nr. 82
matr.nr. Solbakken Hareskand

erklærer herved likeoverfor Borgund kommune at jeg vedtar kommunens
vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og
forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid
gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende
bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Borgund ingeniørvesen
har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis
det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og
kan ikke avlyses uten Borgund ingeniørvesens samtykke.

Hareskand den 8-1 1954
Olav Hjeltnes
Eierens egenhændige underskrift

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

den 19

122

BORGUNDSVEGEN 696C

PROAKTIV.NO

123

Arkivverket

Nordre Sunnmøre sorenskriveri, AV/SAT-A-0006/1/2/2C/2Ca: Pantebok nr. A31, 1949-1949, Dagboknr: 1470/1949

Nr. 147 a.

På foreskjenning
SEM & STEINSTRANDEN V. OSLO
A-O.

Finansdepartementets formular

Avskrift
til innhenting i grunnboken.

Arvtrakt av dagbok nr. 147019 49
Nordre Sunnmørs Sorenskriverembete

Henviisning:

J.nr. _____
Kart _____
Tekst _____

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Fre dag den 27/4 1945 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Åsestrand gr.nr. 50 br.nr. 22 av skyld mark 0,02 i Borgund herred Forretningen er forlangt av Elias Åsestrand m. fl.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrerter av oppmålingssjefen i overvæ av vitnene Nils O. Hatlen
P.K. Hatlen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾ Elias, Peder, Alf, Johan og Rolf Åsestrand. Rasmus Åsestrand

Av partene: Petter Røbekk. Eieren av Heimkvil, som bor i Bergen fant en usødig & varsle da grensene er godt avmerket.

Over de n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 7/4 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir i sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.» den 19 N. N.
⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tillegg av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstutte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Arkivverket

Nordre Sunnmøre sorenskriveri, AV/SAT-A-0006/1/2/2C/2Ca: Pantebok nr. A31, 1949-1949, Dagboknr: 1470/1949

I nord til Knausens syd-og østgrense henhv. 16,44 m. og 11,15 m.
Til Heimkvils sydgrense 22,23 m., til Heimdals vestgrense 14,6 m.
Til den tidl. utskilte Fredtums nordgrense og vestgrense 15,8
og 38,52 m. I syd til fellesveiens midtlinje 22,97 m. og i vest
til hovedbruket 37,2 m. Parsellen har rett til å bruke felles-
veien langs sydgrensen østover og vestover til riksvegen mot
forholdsvis andel i anleggs- og vedlikeholdskostnader. Parsel-
len og hovedbruket har gjensidig rett til å anlegge forskrifts-
messige vann- og kloakkledninger samt drønsgrøfter over hveran-
dre. Parsellen har gjerdeplikt mot fellesvegen og mot hoved-
bruket.

som kjøper: Erling Waga Holm

Parsellen skal anvendes til: **byggetomt og hage**
Skylden for de **n** fraskilte del **en** ble bestemt til **1 øre**
Hovedbolets gjenværende skyld utgjør **0,06 mk.** De **n** fraskilte del **en** er gitt
bruksnavn: **Solbakken**

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår
skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen
3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart-
vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.
Vi har bestemt at **bygningssjefen** skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.
Forretningen sluttet.

Nils O. Hatlen *L. Jørgensen* *P.K. Hatlen*
Nils O. Hatlen **L. Jørgensen** **P.K. Hatlen**

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

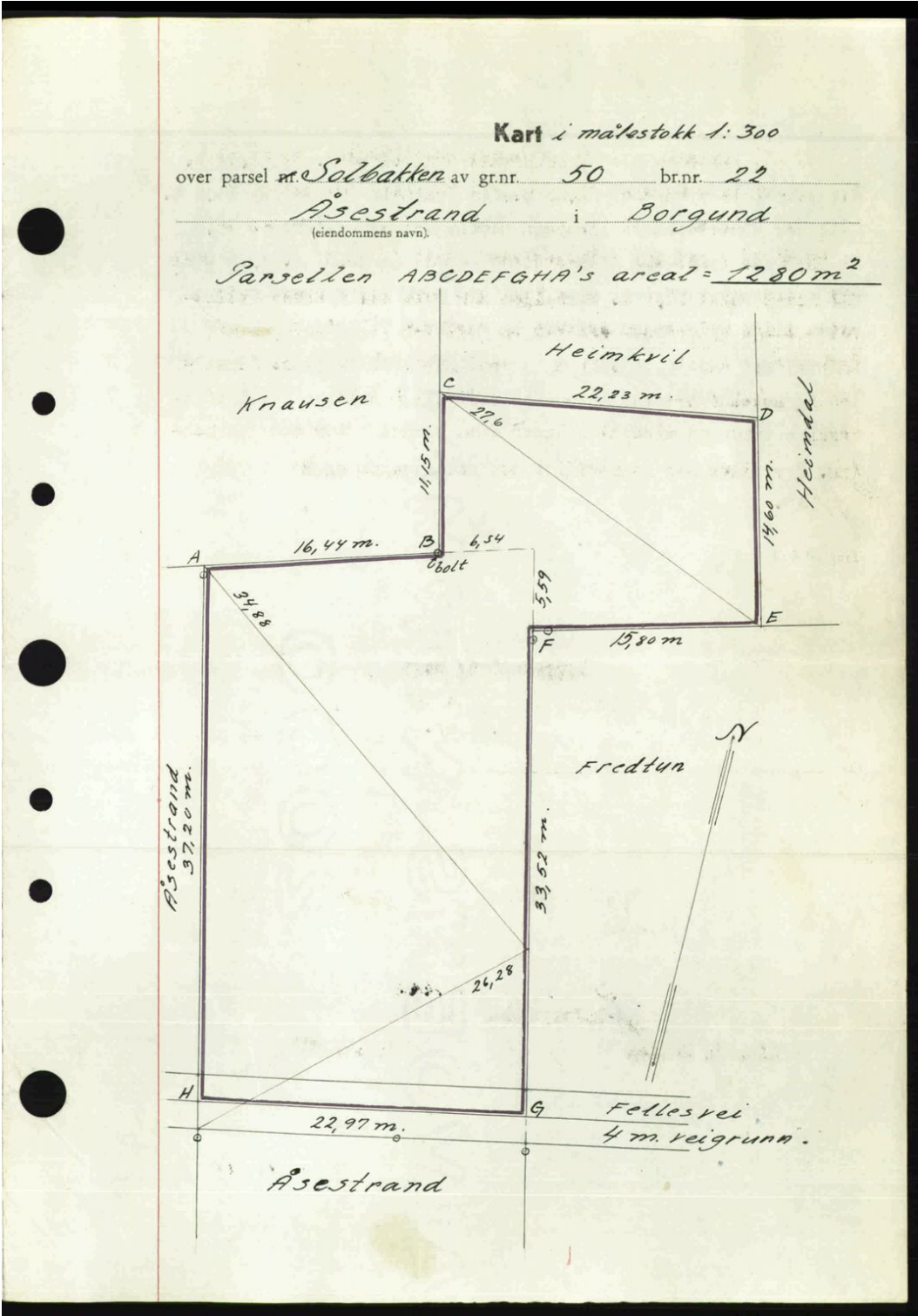
Olav Asnes *Lars Rasmussen* *Olav Asnes*
Olav Asnes **Lars Rasmussen** **Olav Asnes**

Trygve Andersen *Lars Rasmussen* *Olav Asnes*
Trygve Andersen **Lars Rasmussen** **Olav Asnes**

Trygve Andersen *Lars Rasmussen* *Olav Asnes*
Trygve Andersen **Lars Rasmussen** **Olav Asnes**

1) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet eymed.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som
ikke herer til de mer utbredte (jfr. L. av 7/5 1929 nr. 2 § 21).

Arkivverket
Nordre Sunnmøre sorenskriveri, AV/SAT-A-0006/1/2/2C/2Ca: Pantebok nr. A31, 1949-1949, Dagboknr: 1470/1949



Arkivverket
Nordre Sunnmøre sorenskriveri, AV/SAT-A-0006/1/2/2C/2Ca: Pantebok nr. A31, 1949-1949, Dagboknr: 1470/1949

Er delingen godkjent av bygningrådet?

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. br.nr.

S.P.

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 budforhøvelser 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 budforhøvelser 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:

Borgundvegen 696C, 6017 ÅLESUND. Gnr. 50, bnr. 190, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 83250170
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91 73 83 52, e-post: jon@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



Jon Kristian Røsok

Daglig
Leder/Partner/Eiendoms
megler MNEF
91 73 83 52
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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