

PROAKTIV

Flott treroms
i populært
borettslag

Gode parkeringsmuligheter,
heis og stor innglasset balkong!

VÅGAVEGEN 21B





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

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

FAGERLIA/NØRVE

Flott treroms i populært borettslag. Gode parkeringsmuligheter, heis i bygget og stor (28 kvm) innglasset balkong.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vågavegen 21B, 6008 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 139, bnr. 373, andelsnr. 13, org.nummer 955097238 i BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Prisantydning: 2.900.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 20.529,-

Totalpris: 2.930.919,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 3/2

BRA: 116 m²

BRA-i: 80 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på borettslagets tomt og foran blokken. Det følger garasje med noen leiligheter, og ellers så er det garasjer tilhører borettslaget og som leies ut etter ansiennitet.

Tomt: 5040.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.336,-

Felleskostnader inkl.: Nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, internett/TV, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask, vaktmester og brøyting.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	176		
Vedlegg	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.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"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.

"De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. 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.

"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.

”

"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

Flott treroms i populært borettslag. Gode parkeringsmuligheter, heis i bygget og stor(28 kvm) innglasset balkong.

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 presenteredin bolig på best mulig måte.

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

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

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

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



FAGERLIA/NØRVE

Kommune: Ålesund / Område: Fagerlia/Nørve

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

En fremtid med en enkel hverdag der man ikke trenger å bekymre seg for verken plenklipping eller maling av hus. I et velstyrt borettslaget har kan man nå skaffe seg to soverom og åpen stue/kjøkkenløsning, med verden for dine føtter utenfor. For her bor man faktisk midt i smørøyet.

Her i Vågavegen 21B vil du bo godt. Her har du en leilighet med oppussingsbehov - noe som gjør at du kan få det akkurat slik du ønsker. Beliggenheten gir nærhet til det meste du skulle trenge. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Nørve, eller på Spar Larsgården, som har en beryktet ferskvarerisk med noe for enhver smak. NTNU og NMK er begge lokaliteter kun et par steinkast unna.

Fra deg med interesse for ballidrett ligger Nørvebana, Fjordlaks arena og Ratvika stadion bare korte sykkelturner unna, hvor det



OFFENTLIG TRANSPORT

Leitesvingen	2 min
Totalt 18 ulike linjer	0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nørve	12 min
PostNord	1 km
Eurospar Larsgården	13 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	7 min
Apotek 1 Klokkersundet	19 min

SPORT

Kolvikbakken skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km
Fagerlia sandvolleyballbaner	9 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.7 km
Family Sports Club Nørve Key	6 min
Sprek365 Nørve	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Nørvegata	11 min
Nedregårdsvegen - 2305	12 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gjennom uken kryr av aktivitet for både store og små. Her vil man finne aktivitetstilbud i form av fotball i både fjerde-, femte- og sjettedivisjon. Dersom fotballen ikke er din beste venn, finnes det også håndball både i Aksla IL og Ålesund Håndballklubb. Det er også kort vei til Sporty Nørve som ligger like ned i veien.

Fra egen inngangsdør har du også mulighet for å benytte deg av byfjellet med sine gruslagte stier og kuperte terreng. Her

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

tar du deg til Fjellstua via Rundskue, for så å gå trappene ned, og jogge Borgernes veg tilbake. Føler du deg ekstra pigg løper du opp Siemen og tar segmentet på Strava. Her er det bare å sette sportsklokken i spill og konkurrere mot seg selv.

Norges tredje største kjøpesenter ligger kun en kort busstur unna og venter på besøk. Her finner man alt man skulle trenge innen mote, hjem og hobby, mat og drikke, sport og fritid og helse og velvære. Shoppingmuligheter har man også i sentrum, hvor man også finner fantastiske spisesteder som Apotekergata No. 5, Fisketorget, Vino bar, Bryt, XL diner og Zuuma.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

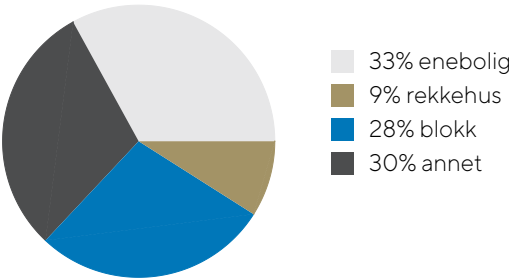
Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokker og eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

BOLIGMASSE



hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	22 min 2 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	4 min 0.3 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	4 min 2.4 km

BARNEHAGER

Nørve barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Fagerlia barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL VÅGAVEGEN 21B

Vi starter utendørs – boligen har en romslig innglasset balkong
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering gjøres på borettslagets tomt og foran blokken. Det følger garasje med noen leiligheter, og ellers så er det garasjer tilhører borettslaget og som leies ut etter ansiennitet. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Tomtestørrelse

5 040,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Den er sørøstvendt, og skrånende. Tomten er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og parkeringsplass sør for blokke. Det er støttemurer av betong og støpt trapp på terrenget. Nord for bygget er det en utendørs tørkeplass. Øvrige arealer beplantet med gressplen, busker og trær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er oppført i en boligblokk fra 1972. I 2002 ble fasadene fornyet og det ble montert nye, innglassede balkonger. Kjøkkenet ble fornyet i 2009 og badet i 2015. Innvendig har leiligheten blitt overflateoppusset med nye gipsplater, sparkel og malt tapet på stue/kjøkken i 2018. I 2025 ble det montert nye automatsikringer.

Grunnmuren er av betong, malt over terrenget. Øvrige yttervegger er forblendet med teglstein og kledd med fargede

fasadeplater. Inngangsdørene er av aluminium med vindusfelt. Garasjeporter som leddporter av metall. Innglassede balkonger med karmen av aluminium og skyvefelt av glas på fasaden mot sør. Vinduer med karmen av PVC og isolerglass i øvrige fasader. Yttertak er flatt med taksluk og innvendige nedløp, tekket med PVC-takfolie.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 15 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk: Våtrommet har eldre





våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Malingssystem som har produkt dokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Vaskerommet har ikke sluk.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer har usikker fremtidig funksjon; Isoler glassruter eldre enn 35 år.
- Innvendige overflater, gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendige overflater, vegger og himlinger: Overflater ha en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Bad, overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.
- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk: Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Nedre kan av speilet over servanten er misfarget, og en kantlist på benkeplaten ved varmtvannstanken har løsnet.
- Bad, ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Vaskerom, overflater vegger og himling: Veggflatene har noe slitasje, flekker og bruksmerker.
- Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Vaskerom, ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannsbereider/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

- Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber fra byggeåret
 - Nyere, åpent/synlig monterte vannrør av forniklet kobber på bad
 - To stoppekraner for vann
 - Avløpsrør primært av jern/soil
 - Delvis nyere plastrør inne i leiligheten
 - Naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk fra våtrom
 - Tilluft ved åpning av vinduene
 - To varmtvannstanker på ca. 50 og 120 liter
 - Skjult elektrisk anlegg
 - Nye automatsikringer og jordfeilbrytere
 - Røykvarslere og håndslukker
 - Opplegg for fiberoptisk internettlinje
 - Heis i bygget

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 21. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne har bodd i boligen siden kjøp i 2014, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2015 utført av faglært (John A. Larsen): Rørlegger John A Larsen sto for rørlegger arbeid, skiftet varmtvannstank og monterte baderomsinnredning. Da det er 11 år siden foreligger det ikke noe kvittering lenger på dette.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Webjørn Svendsen): Etter el kontroll ble det påpekt mangler som måtte utbedres. Disse ble gjennomført innenfor tidsfristen, samt utbedring av ekstra stikkontakt på kjøkken og bytte av sikringsskap til automatsikring. Øvrige mangler var manglede jording på stikkontakter og kontakt på vaskerommet. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Det var i 2025 funn av skjeggkre i noen boliger. Det ble utført kontroll av Anticimex med forebyggende behandling i borettslaget. Vår leilighet har ikke hatt skjeggkre.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten:

Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, garderobe, vaskerom, bad og innglasset balkong.

I tillegg er det en bod i gangen i 3. etasje som også tilhører leiligheten.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

3. etasje

BRA-i: 80 kvm

BRA-e: 6 kvm

BRA-b: 30 kvm

Total BRA: 116 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Vågavegen 21B - en flott tre-romsleilighet beliggende like ved NTNU/NMK.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og har tilkomst fra fremsiden ved parkeringen, via heis fra samme inngang eller via trapper på baksiden fra Borgundvegen. Det er rikeslig med

parkeringsplasser i forkant, og det er muligheter for parkering i garasje etter ansiennitet.

Innvendig er leiligheten romslig med rundt 85 kvm boltreplass i tillegg til en stor langsgående innglasset balkong som rommer cirka 28 kvm. Dette gir en fin forlengelse til leiligheten som muliggjør bruk hele året. Her kan du ha venner på spillkveld, spille fotball med mini og kanskje legge beina høyt etter en lang arbeidsuke.

Du kommer inn i en entré med opphengsmuligheter for både sko og yttertøy. Videre er det straka vegen inn til den romslige stuen som huser plass til en sittegruppe, stor plass til tv og ildsted med gode fyringsmuligheter. Mot kjøkkenet er det innredet med et spisebord og kjøkkenet er oppusset i 2013-2014 fra Sigdal. Her er det hvite fronter, laminat benkeplate og takhøye skap. Hvitevarene vil medfølge handelen.

Badet har flislagt gulv og våtromsplater på veggene og har varmekabler montert. Det er innredet med dusjkabinett, servant med oppbevaringsmuligheter og wc. Eget vaskerom med egen bi-inngang ligger bak kjøkkenet med utslagsvask og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. I bakkant av vaskerommet er det også en bod.

Det er to boder i leiligheten som begge ligger i samme etasje som leiligheten og som har plass til både bildekk og koffert.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller



PRAKTISK PLANLØSNING

I tillegg er det en bod utenfor gangen som også følger med leiligheten.





fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Kjøleskap, fryser, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med kjøpet. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2002 - Fornyet fasadene, montert innglassede balkonger
2009 - Byttet kjøkken
2015 - Fornyet badet og byttet varmtvannstank
2018 - Fornyet veggene på stue/kjøkken med nye gipsplater, sparklet og malt



ROMSLIG STUE

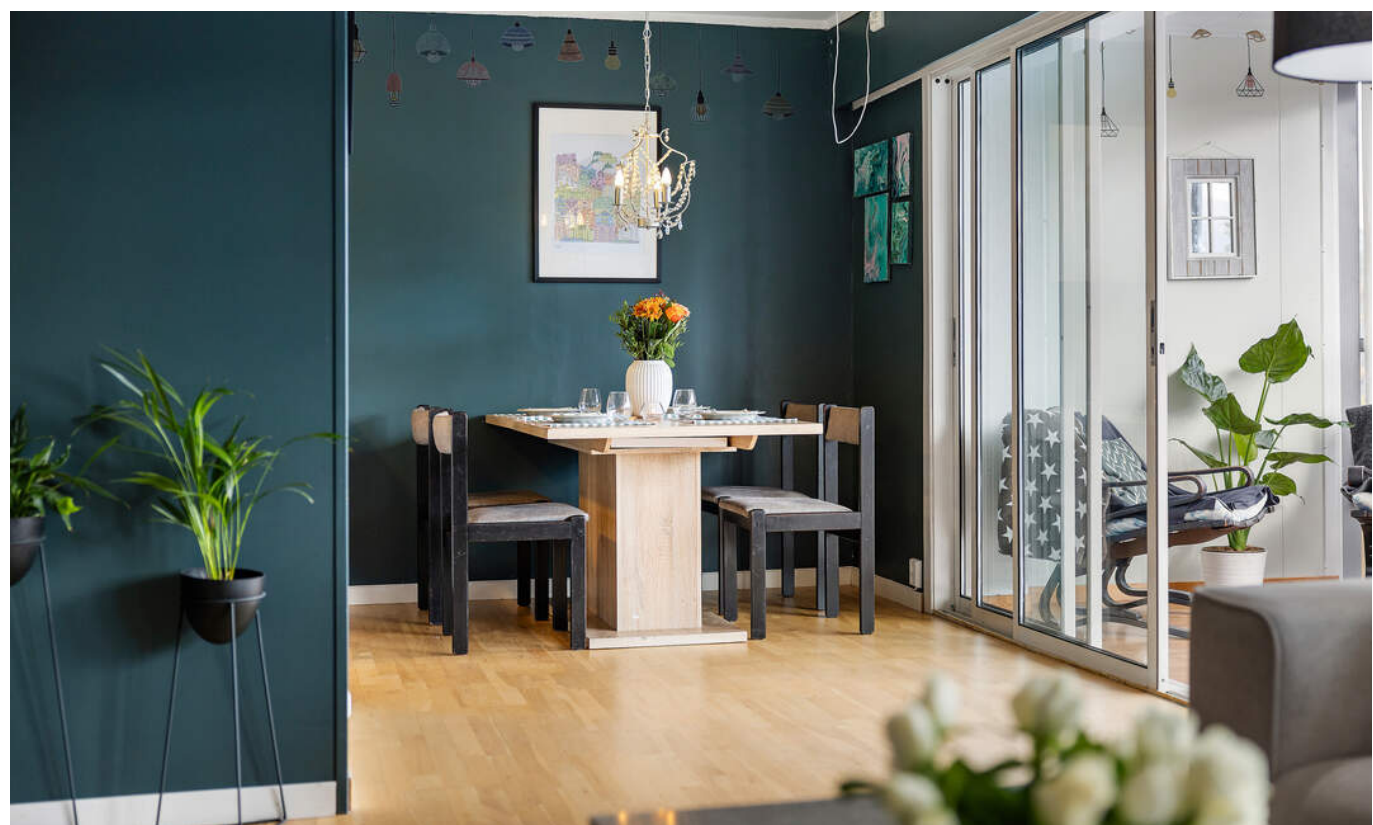
Her er det en romslig stue med god plass til både sofaseksjoner og tv-benk. Peisen varmer godt på kalde vinterdager.



TO SONER

Leiligheten er delt inn i den sosiale sonen og soveseksjon med to soverom og bad.







FORLENGELSE AV STUEN

Den innglassede balkongen blir som en forlengelse av stuen.





KJØKKEN

Kjøkkenet ble fornyet i 2009 og har innredning med malte fronter og laminert benkeplate.





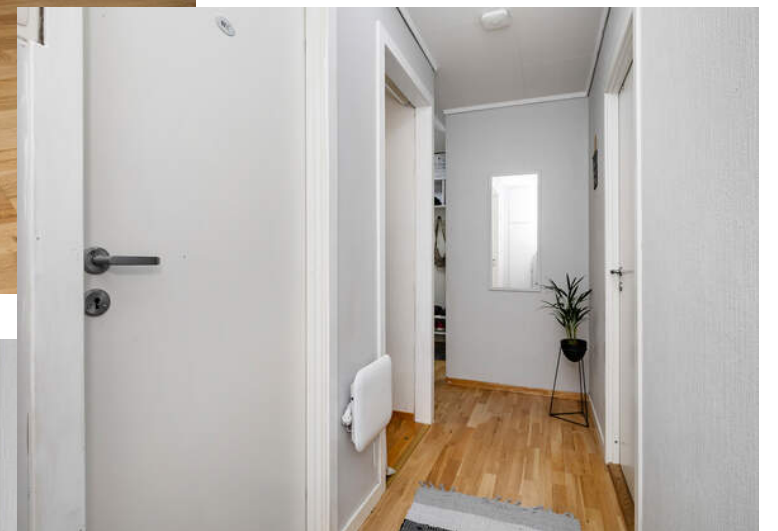
ENTRE

Du kommer inn i en lys entré hvor du kan henge fra deg ytterjakken og sette fra deg skoene.



GANG

Videre ut i gangen finner vi døren til badet til venstre og soverommene til høyre.





DE TO SOVEROMMENE

Begge er av god størrelse og kan innredes som ønskelig.







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 040,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Den er sørøstvendt, og skrånende. Tomten er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og parkeringsplass sør for blokke. Det er støttemurer av betong og støpt trapp på terrenget. Nord for bygget er det en utendørs tørkeplass. Øvrige arealer beplantet med gressplen, busker og trær.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Det var i 2025 god aktivitet på vedlikeholds- og driftssiden. Det største tiltaket ble oppgradering av tavlerommet. I tillegg har styret arbeidet med å reforhandle forsikringsavtalen med mål om å redusere kostnadene for borettslaget. Det ble også byttet vaktmester.

Felleskostnader pr. mnd

5.336,-

Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, internett/TV, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask,

vaktmester og brøyting.

Andel fellesgjeld

20.529,- per mandag, 14. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Husbanken

Lånebeskrivelse: Annuitetslån

Rentesats: 4,04 % flytende rente

Restsaldo: 826.161,-

Siste termin: 01.01.2028

Andel fellesformue

55.480,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 2.554.844,-

Driftsutgifter til sammen kr. -1.857.754,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 667.526,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 36.529,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 5.406.300,-.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer dernest de øvrige andelseierne i OBOS, og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer 1120040

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i OBOS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

735.351,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.941.405,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter og inngår i fellesutgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

Kjerneinformasjon

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 6.300 kWh og en månedlig kostnad for internett gjennom Telenor på kr. 550,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.08.1972 som omhandler boligblokken. De godkjente og byggemeldte tegningene datert 25.03.1969 har avvik fra dagens bruk: Badet er slått sammen med opprinnelig toalettrom.

Det foreligger også ferdigattest datert 07.10.2002 for rehabilitering av fasade i form av nye vinduer, ny kledning av fasadeelementer, innglassing av balkonger og diverse rivingsarbeider. De byggemeldte tegningene av dette tiltaket stemmer med dagens bruk.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 24. august 1972

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/139/373:
04.02.1970 - Dokumentnr: 561 - Bestemmelse om veg
Denne omhandler at eiere av denne eiendommen har rett til å bruke grunn til veg og ledningsnett på forpliktelser.

15.01.1970 - Dokumentnr: 231 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:139 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1579411 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:139 Bnr:373

01.01.2024 - Dokumentnr: 921051 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:139 Bnr:373

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/kontor iht. reguleringsplan for Campus Ålesund - områdeplan datert 27.08.2020 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 24. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 900 000,00 (Prisantydning)

20 529,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 920 529,00 (Kontraktsum totalt)

20 529,00 (Andel av fellesgjeld)

2 920 529,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 921 619,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 930 919,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Shaun Curtis
Kristina Curtis

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at

vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 569 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 5 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 038, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000
Sum vederlag kr. 98 169
Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 362
Totalt kostnadsoverslag kr. 127 531
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
24.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 139, bnr. 373
- Andelsnummer 13

Markedsverdi
2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 Rapportdato: 24.09.2026 Oppdragsnr.: 13707-1765 Eiendomsverdi ref nr: RB4195
Autorisert foretak: Young AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no

410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 2 av 25

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 3 av 25

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1972.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Fasadene ble fornyet og det ble montert nye, innglassede balkonger, i 2002.

Kjøkkenet ble fornyet i 2009 og badet i 2015.

Innvendig overflateoppusset med nye gipsplater, sparkel og malt tapet på stue / kjøkken i 2018.

Det ble montert nye automatsikringer i 2025.

Skyvedøren mot balkongen har vært byttet etter byggeåret, ukjent årstall.

Vinduene mellom leiligheten og den innglassede balkongen er fra byggeåret, ca 54 år gamle.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.

Det er støpejernssluk i badegulvet, uten klemring.

Det er påvist utetthet i baderomsplater på vegg under servanten.

Vaskerommet er av eldre dato og har ikke sluk i gulvet. Vaskerommet står foran fornying.

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak, men der er ikke friskluftsventiler.

Det er stedvis slitasje og bruksmerker på innvendige overflater. Noe generell overflateoppussing må påregnes.

Tre roms leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betong, malt over terrenget.

Øvrige yttervegger er forblendet med teglstein og kledd med fargede fasadeplater.

Inngangsdørene er av aluminium med vindusfelt. Garasjeporter som leddporter av metall.

Innglassede balkonger med karmen av aluminium og skuvefelt av glass på fasaden mot sør.

Vinduer med karmen av PVC og isolerglass i øvrige fasader.

Flatt yttertak med taksluk og innvendige nedløp, tekket med PVC takfolie.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett og laminat på gulvene.

Malt tapet, litt malt panel, på veggene.

Malte trefiberplater i himlingene.

Brannmur og vedovn av nyere type, på stuen.

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Overskap, speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett

Gulvmontert wc

Naturlig avtrekk fra to ventiler på badet

Vaskerommet har limt belegg på gulvet, sparklede og malte bygningsplater på veggene.

Skyllekar av rustfritt stål på veggen

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vaskerommet har naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn.

Plass for oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeåret.

Nyere, åpent/ synlig monterte vannrør sv forniklet kobber på badet.

To stoppekraner for vann, på badet og på vaskerommet

Avløpsrør primært av jern / soil, fra byggeåret

Delvis nyere plastrør inne i leiligheten

Boligen har naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk fra våtrom.

Tilluft ved åpning av vinduene

To varmtvannstanker ca 50 og 120 liter, på badet og i boden utenfor leiligheten

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med nye automatsikringer og jordfeilbrytere i felles gang utenfor leiligheten.

Gulvvarme på deler av badet

Røykvarslere og håndslukker.

Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Heis i bygget

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tre roms leilighet

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

Badet er slått sammen med et opprinnelig wc rom

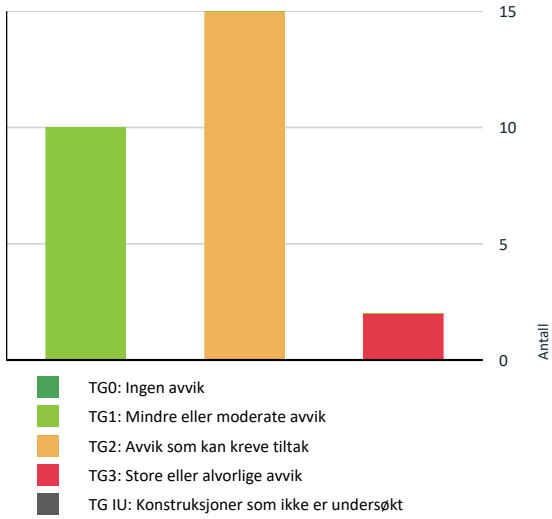
Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

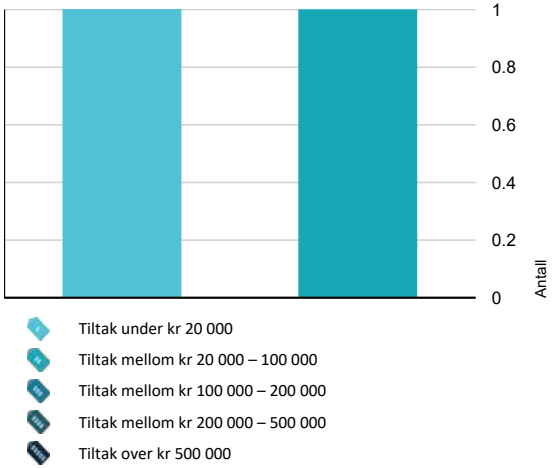
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 6 av 25

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av [Gå til side](#) anlegget.

Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 7 av 25

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår	Kommentar	
1972		
Anvendelse		
Bolig		
Standard		
Boligen fremstår med normalt god standard		
Vedlikehold		
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt		
Tilbygg / modernisering		
2002	Modernisering	Fornyet fasadene, montert innglassede balkonger
2009	Modernisering	Byttet kjøkken
2015	Modernisering	Fornyet badet, ny varmtvannstank
2018	Modernisering	Fornyet veggene på stue / kjøkken med nye gipsplater, sparklet og malt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra byggeåret
Innglasset balkong foran leiligheten har vinduer med karmen av aluminium, skyvefelt med enkle glass. Fra 2002

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduene er skjermet for vær og vind av den innglassede balkongen, men isolerglassrutene er likevel av eldre dato.
Eldre isolerglassruter har økt risiko for å punktere.
Iht borettslagets vedtekter vil utskifting av vinduer være et felles anliggende for borettslaget.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett, finert, lyd og brannbegrensende entredører mot felles gang utenfor leiligheten
Skyvedør med karmen av metall og vindusfelt med isolerglass mellom stuen og balkongen.



Entredør



Entredøren er lyd- og brannklassifisert

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong foran leiligheten mot sørøst.
Oppført med stålkonstruksjoner, dekke av metallplater med påstøp.
Yttervegg av aluminiumsprofiler kledd med fasadeplater, og skyvbare vindusfelt.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNVEDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett og laminat på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er noe slitasje og bruksmerker på gulvene i flere rom.
Noe overflateoppussing bør påregnes

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



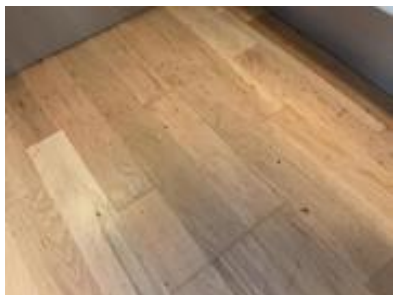
Tilstandsrapport



Litt slitasje på parkettgulv soverom



Gulvet i stuen



Stedvis noe slitasje og bruksmerker på gulv

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet, litt malt panel, på veggene.
Malte trefiberplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er litt bruksmerker på enkelte vegger.
Påvist en skade på himlingsplater i gangen.
Noe overflateoppussing må påregnes.



Skade på overflate på himlingsplate, gang

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av stedstøpt betong
Målt høydeforskjell inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stuen

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger på byggets 3 plan.
Radonmåling er derfor lite relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret.
Brannmur og vedovn av nyere type, på stuen.
Sotluke i fellesareal i underetasjen



Vedovn på stuen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen
Det har vært skjeeggkre i blokken i 2025, men ikke i denne leiligheten.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2015.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

3 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det er sagt en utsparing i våtromsplaten på veggen under servanten.
Overflaten er ikke vanntett.
Området 1 meter ut fra servanten er definert som våt sone, og skal være vanntett.
Selv om det sjelden er vannspøl på veggen under en servantinnredning, anbefales det å gjøre tiltak for å tette veggflaten her.



Baderomsplatene er ikke tett utført under servanten.

3 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til skuk ca 1:100 i det opprinnelige badet.
Gulvet i delen av badet som tidligere var wc - rom er tilnærmet flatt.
Målt ca 5 mm motfall nærmest døra.

Eier opplyser at det er gulvvarme på det opprinnelige badet, men ikke på delen av badet som tidligere var wc - rom.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Deler av gulvet, utenfor dusjonen, er tilnærmet flatt. Det er påvist ca 5 mm motfall nærmest døren.
De delene av gulvet som utsettes for vannsøl ved normal bruk av badet har fall til sluk.
Gulvet fungerer med dagens tilstand.

Det er påvist skade på overflaten på en gulvflis, ved varmtvannstanken.
Konsekvensen av dette er primært kosmetisk.
Det vil være vanskelig å fremskaffe lik flis og bytte.



Skade i overflaten på en gulvflis

3 ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre solislsluk i guklvet, uten klemring. Fra byggeåret
Tettesjikt av smøremembran på gulvet. Fra 2015
Tettesjikt av baderomsplater på veggene. Fra 2015

Se også sjekkpunkt "overflater vegger og himlinger" vedr tettesjikt av våtromsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Membranen på gulvet er smurt ned på en eldre soilsluk uten bruk av klemring.
Dette gir usikker tettefunksjon med forhøyet risiko for lekkasje ved eksempelvis tilbakeslag eller tett sluk.

Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren er for liten iht gjeldende regelverk.
Dersom det skulle stå vannspeil over gulvet, kan dette gi forhøyet risiko for at vann renner ut fra badet.

Det anbefales å fortette å dusje i tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes neste gang.



Eldre soilsluk i gulvet, uten klemring

3 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett
Gulvmontert wc

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Nedre kant på speilet over servanten er misfarget, og en kantlist på benkeplaten ved varmtvannstanken har løsnet

Konsekvens/tiltak

- Speilet bør byttes og det bør limes på ny kantlist

Nedre kant på speilet over servanten er misfarget, og en kantlist på benkeplaten ved varmtvannstanken har løsnet.
Speilet bør byttes, og ny kantlist limes på



Nedre kant på speilet er misfarget



Kantlisten på benken har løsnet

3 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra to ventiler på badet

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Naturlig avtrekk var normalt i byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ventiler med kanal over tak

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag.
(15,8 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet er av eldre dato, delvis fra byggeåret.
Rommet har ikke sluk i gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

3 ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har sparklede og malte bygningsplater på veggene og strekt duk i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Veggflatene har noe slitasje, flekker og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Vaskerommet nærmer seg tid for fornying

Veggflatene på vaskerommet har en del flekker og bruksmerker.
Vaskerommet nærmer seg tid for fornying.



Flekker og bruksmerker på veggene

3 ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Limt belegg på gulvet med oppbrett langs veggene og den ene døren

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vaskerommet har ikke sluk. Fallforhold blir derfor lite relevant her.
- Dersom det søles mye vann på gulvet, eller ved en evt lekkasje, vil vann kunne renne ut av vaskerommet
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- I fbm fornying av vaskerommet bør det etableres sluk i gulvet

Gulvet på vaskerommet har ikke fall, og heller ikke sluk.
Dette gir forhøyet risiko for at vannsøl eller lekkasjevann kan renne ut av rommet

3 ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt av gulvbelegg på gulvet.
Malingssystem på veggene.
Det er ikke sluk på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vaskerommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Evt vannsøl eller lekkasjevann vil ikke renne ned i sluk, men bli stående på gulvet.

Det er ikke sluk i rommet.
Tettesjikt på både gulv og vegger er av eldre dato og nærmer seg sin forventede levetid.

Kostnadsestimat for fornying av vaskerom er beskrevet under punkt for "generell" og er derfor satt til laveste interval, under 20 000 kroner, på dette sjekkpunktet

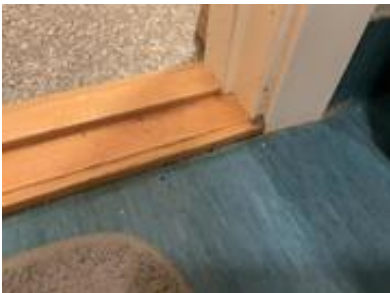
Kostnadsestimat: Under 20 000



Gulvbelegg med oppbrett mot veggene, og mot den ene døren



Utettheter i veggen under utslagsvasken, i våt sone



Ved bytte av entredør har ikke oppbretten på gulvbelegget blitt ivarett

3 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar av rustfritt stål på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

3 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Naturlig avtrekk var normalt i byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Luftventil på vaskerommet

3 ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, bod.

Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (12,3 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn.

Plass for oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeåret.

Nyere, åpent/ synlig monterte vannrør på badet. Fra 2015

To stoppekraner for vann, på badet og på vaskerommet

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Deler av vannrørene er fra byggeåret og nærmer seg sin forventede levetid

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.



Stoppekran for vann, på vaskerommet



Stoppekran for vann, på badet

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør primært av jern / soil, fra byggeåret

Delvis nyere plastrør inne i leiligheten

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte både sluk og rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk fra våtrom.

Tilluft ved åpning av vinduene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dagens eier opplever ventileringen i boligen som tilstrekkelig.

Det anbefales likevel å etablere friskluftsventiler i alle boligrom, om mulig.

Varmtvannsbereeder/tank

Beskrivelse

To varmtvannstanker ca 50 og 120 liter, på badet og i boden utenfor leiligheten

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstankene er koblet til strømmettet via stikkontakter.

Dette er ikke lenger tillatt.

Ved neste utskifting av varmtvannstankene må det etableres ny el - tilkobling iht nytt regelverk



Varmtvannstank på badet



Tanken er koblet til stikkontakt



Varmtvannstank i boden

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med nye automatsikringer og jordfeilbrytere i felles gang utenfor leiligheten.

Webjørn Svendsen as har utbedret feil etter tilsyn i 2025.

Foretaket byttet samtidig sikringene til automatsikringer og monterte en stikkontakt på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Store deler av el - anlegget er fra før 1999.
For arbeider utført før 1999 ble det ikke skrevet samsvarserklæring.

Det har nylig vært el - kontroll i leiligheten (2025), og alle bemerkede
avvik er lukket av et installatørforetak.
Ved en fremtidig oppussing bør likevel mindre endringer og
oppgraderinger påregnes.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarslere og håndslukker

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen
som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som
bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som
åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å
avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige
forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever
spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på
befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr
vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt
samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes
ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende
eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av
faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av
kvalifisert elektrofaglig person.

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 116 m²/80 m²

*Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom,
Bad, 3 Bod, Innglasset balkong, Vaskerom*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 850 000

Tillegg for andel fellesformue	+	55 480
Fradrag for andel felles gjeld	-	20 529

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet med innglasset balkong
Sentralt beliggende på Nørve, ca 3 km øst for Ålesund sentrum.
Bussholdeplass, dagligvarebutikk, skoler og barnehager finnes i nærheten.
Gangavstand til NNM og NTNU.
Fine turterreng i nærområdet, både i Borgundgavlen og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



	EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vågavegen 21A ,6008 ÅLESUND 78 m² 1972 2 sov		16-06-2026	3 150 000	3 300 000	28 450	3 328 450	42 672
2	Fagerlivegen 8D ,6008 ÅLESUND 72 m² 1955 2 sov		26-04-2026	2 450 000	2 400 000	582 890	2 982 890	41 429
3	Borgundvegen 287D ,6008 ÅLESUND 76 m² 1951 2 sov		25-03-2026	2 850 000	2 850 000	178 724	3 028 724	39 852
4	Borgundvegen 287B ,6008 ÅLESUND 79 m² 1951 2 sov		13-11-2024	2 990 000	2 850 000	201 000	3 051 000	38 620
5	Borgundvegen 287D ,6008 ÅLESUND 75 m² 1951 2 sov		11-08-2026	2 700 000	2 700 000	159 247	2 859 247	38 123
6	Borgundvegen 289C ,6008 ÅLESUND 81 m² 1955 3 sov		16-06-2026	2 200 000	2 400 000	661 506	3 061 506	37 796
7	Vågavegen 21B ,6008 ÅLESUND 88 m² 1972 3 sov		25-11-2024	2 690 000	2 640 000	56 000	2 696 000	34 127
8	Vågavegen 21B ,6008 ÅLESUND 86 m² 1972 2 sov		21-01-2026	2 700 000	2 600 000	40 442	2 640 442	31 064

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	64 033
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

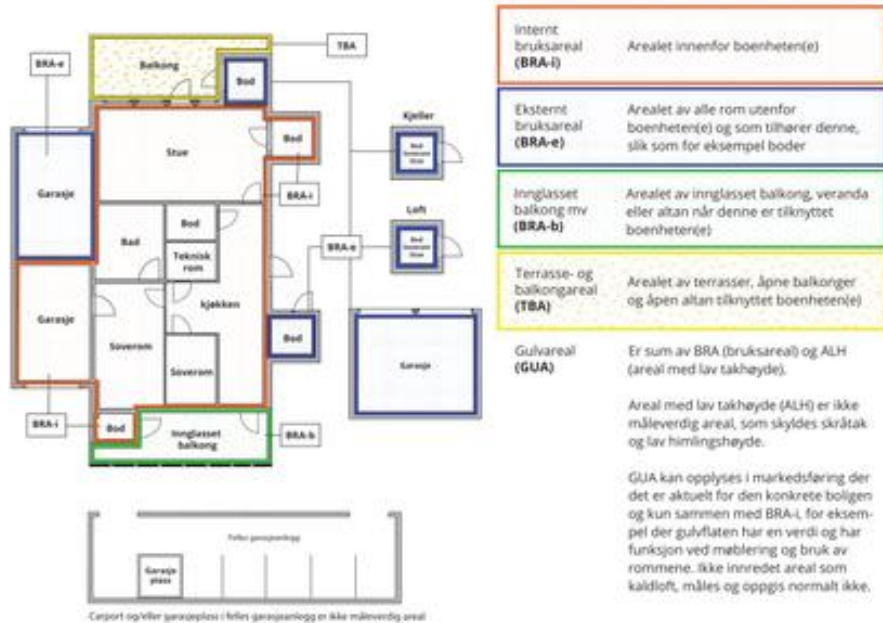
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 20 av 25

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	80	6	30	116	
SUM	80	6	30		
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, garderobe, vaskerom, bod	Bod i gangen	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badet er slått sammen med et opprinnelig wc rom

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført utbedringer etter el - tilsyn i 2025. Webjørn Svendsen as



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 21 av 25

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Kristina Curtis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	373		0	5040.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vågavegen 21B

Hjemmelshaver

Borettslaget Vågavegen 21 Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL	955097238	13	Obos	Curtis Kristina Rebekka, Curtis Shaun Andrew

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	29 900	24.09.2026 100	55 480 31.12.2025	20 529 14.09.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	1 972 633	Samlet innskuddskapital:	1 208 900
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	1 793 661	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 198 413

Kommentar

Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 22 av 25

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nørve, ca 3 km øst for Ålesund sentrum.
Bussholdeplass, dagligvarebutikk, skoler og barnehager i nærheten.
Gangavstand til NMK og NTNU.
Fine turterreng i nærområdet, både i Borgundgavlen og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen.
Asfaltert avkjørsel fra Vågaveien sør for eiendommen, og gangsti fra Borgundvegen mot nord.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "reg plan for Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika - Sørneset, m/best" fra 1986. Bygget er eldre enn planen og kan avvike fra bestemmelsene.

Om tomten

Sørøstvendt, skrånende tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og parkeringsplass sør for blokka.
Støttemurer av betong og støpt trapp på terrenget.
Utendørs tørkeplass nord for bygget.
Øvrige arealer er beplantet med gressplen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Det er garasjer i deler av underetasjen.
Garasjene leies ut til beboerne, tildeles etter søknad og ansiennitet.

Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 23 av 25

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.08.1972		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.10.1986		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.1969		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	20.03.2024		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	07.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 24 av 25

Vågavegen 21B , 6008 ÅLESUND
Gnr 139 - Bnr 373
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 13707-1765

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 25 av 25

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Vågavegen 21B, 6008 ÅLESUND

18 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Vågavegen 21B

Vågavegen 21B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble kjøpt i 2014 og overtok den i juli 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Curtis, Kristina Rebekka

Selger

Curtis, Shaun Andrew

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2015

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger John A Larsen sto for rørlegger arbeid, skiftet varmtvannstank og monterte baderomsinnredning. Da det er 11 år siden foreligger det ikke noe kvittering lenger på dette.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

John A Larsen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

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

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?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

Side 2



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter elkontroll ble det påpekt mangler som måtte utbedres. Disse ble gjennomført innenfor tidsfristen, samt utbedring av ekstra stikkontakt på kjøkken og bytte av sikringskap til automatisikr. Øvrige mangler var manglede jording på stikkontakter og kontakt på vaskerommet.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Webjørn Svendsen

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var i 2025 funn av skjeggkre i noen boliger. Det ble utført kontroll av Anticimex med forebyggende behandling i borettslaget. Vår leilighet har ikke hatt skjeggkre.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40304775

D

Adresse

Vågavegen 21B, 6008 ÅLESUND

Date for energimerking

13.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-349488

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

178952471

Gårdsnummer

139

Bruksnummer

373

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202

A

B

C

D

E

F

G

D

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggear.

Boliginformasjon

Byggear

1972

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
160,55



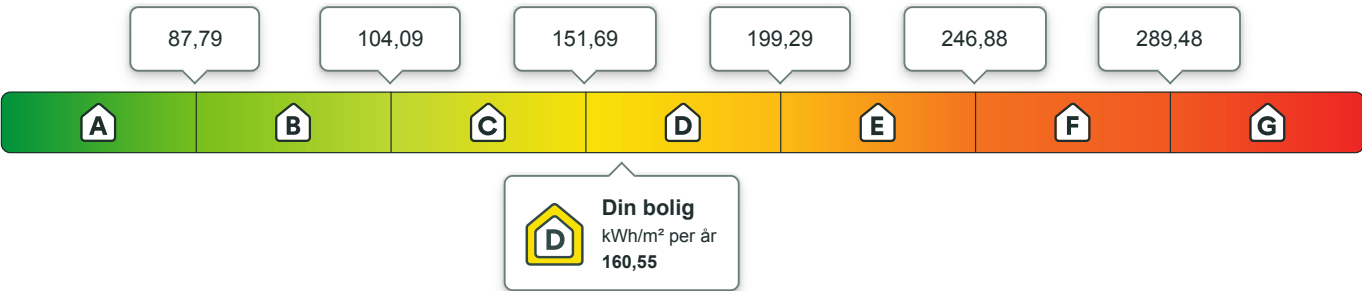
Vågavegen 21B, 6008 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 535,99	155,95

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

HUSORDENSREGLER Vågavegen 21 AL

- § 1. Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset og rolig i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt og at pålegg fra styret eller tillitsmann etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal være med å sikre borettsshaveren orden, ro og hygge i hjemmet.
- § 2. Gårdsrom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, ski, kjelker eller andre ting må ikke plasseres på trapperepoer eller i ganger. Plener og beplantninger må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Slukk lyset når du forlater boder, garasjer eller andre steder der det ikke er nødvendig at lyset står påslått.
- § 3. Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0700. Gatedorene skal være stengt til en hver tid. Vær særlig oppmerksom ved støyende aktivitet på verandaene. Ved utførelse av støyende aktivitet som ikke kan unngås skal man utvise særlig hensyn, naboer skal varsles før arbeidet starter, gjerne ved oppslag. Støyende arbeid som boring og hamring skal avsluttes senest kl 16 på lørdager og kl 20 på hverdager. På helligdager skal det være rolig. Videre må styrets tillatelse foreligge for å holde dyr i leiligheten. Dyrehold aksepteres kun dersom dette ikke fører til støy eller luktplager.
- § 4. Kjeller og garasjer må holdes i orden og der må ikke henses noe som lukter eller er farlig. Soppel må legges i boskassene og en må påse at lokket på kassene blir lagt på. Soppel som kastes i soppelsjakt må være godt innpakket.
- § 5. Vaskebod og tørkerom brukes og rengjøres etter bruk. Tøy må ikke henges ut til tork på søn- eller helligdager, 1. eller 17. mai. Renhold av gårds plass, fortau eller andre ytre rom foretas av samtlige borettsshavere. Der hvor det er nødvendig utarbeider styret "tørnliste" for vask og renhold.
- § 6. Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettsshaverne. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden.

Husk at eiendommen er deres og det er i deres interesse at eiendommen skjottes bra!

Garasje- og parkeringsregelement

- Garasje og parkeringsplass kan ikke benyttes til andre formål enn biloppstillingsplass. Kjøretøy skal være i kjørbær stand med gyldig kjennemerke.
- Det skal kun parkeres innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Feilparkerte biler må kunne flyttes umiddelbart.
- Regelmessig bruk av strøm, til ladbar motorvogn, motorvarmer eller liknende fra borettslagets anlegg må særskilt avtales med styret.
- Parkeringsplassene er forbeholdt parkering for våre beboere og deres besøkende.
- Garasjene tildeles beboerne etter ansiennitet i borettslaget og kan ikke følge eierandelen.
- For å få tildelt og få beholde garasjeplass må beboeren være andelseier i borettslaget og disponere egen bil.
- Dersom garasjen ikke blir regelmessig benyttet til parkeringsformål kan styret kreve at beboeren må gi slipp på garasjeplassen.
- Det kan søkes om å få beholde garasjen i opp til 1 måneder i forbindelse med utflytting fra borettslaget.
- Brukere av parkeringsplass eller garasje plikter å avstå fra å bruke parkeringsplassene såfremt nødvendig vedlikeholds eller endringsarbeide måtte tilsi det. Leietaker skal om mulig ha varsel senest en uke før arbeid som medfører at parkeringen ikke kan brukes over lengre tid. På vinterstid må kjøretøyene flyttes regelmessig slik at snøbrøyting på parkeringsplassen kan utføres uten vesentlig ulempe.
- I hovedsak en parkeringsplass per boenhet

Vedtekter

for Vågaveien 21 AL borettslag org nr 955 097 238

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10. september 1969, sist endret den 20. mars 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vågaveien 21 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har borettslaget Vågaveien 21 AL rett til å eie inntil 11 av andelene for utleie.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttес av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6524
BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. april 2026 kl. 18:00, Tuenesvegen 62.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

- Saker til behandling
1. Valg av møteleder
 2. Godkjenning av de stemmeberettigede
 3. Valg av protokollvitner
 4. Godkjenning av møteinnkallingen
 5. Årsrapport og årsregnskap
 6. Fastsettelse av honorarer
 7. Valg av revisor
 8. Valg av tillitsvalgte
 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ragnhild Jelstad Nilsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- Vedlegg
- 1. Årsregnskap 2025 6524.pdf
 - 2. 6524_Revisjonsberetning_Borettslaget_Vågavegen_21_AL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Ødegård

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Else Giske
- Helge Harjo
- Janne Aarsborg Gommesen
- Maren Kolsrud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristina Curtis
- Mathias Daniel Ryberg

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Shaun Curtis

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt 4 ordinære styremøter, i tillegg til budsjettmøte og regnskapsmøte.

Det har vært god aktivitet på vedlikeholds- og driftssiden. Et av de mer synlige tiltakene var oppgradering av tavlerommet, som nå er i god stand. Styret har også arbeidet med å reforhandle forsikringsavtalen med mål om å redusere kostnadene for borettslaget. Dette arbeidet pågår fortsatt.

Etter gjentatte klager fra beboere og høye kostnader ble det besluttet å bytte vaktmester. Ny avtale ble inngått i perioden, og styret forventer at dette vil gi bedre service til en lavere pris.

I juni 2025 ble det avholdt dugnad. Beboerne stilte godt opp, og styret takker alle som bidro.

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955097238, KLIENTNR. 6524

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 793 661	1 269 507
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		667 526	1 073 870
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-453 926	-580 933
Innsk. øremerk. bankkto		-2 359	-2 665
Salg av aksjer/andeler		0	-100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		211 241	490 172
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 004 902	1 759 679
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 045 823	1 972 633
Kortsiktig gjeld		-40 921	-178 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 004 902	1 793 661

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL
ORG.NR. 955097238, KLIENTNR. 6524

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 557 314	2 460 354	2 668 000	2 686 000
Andre inntekter	3	-2 470	447 895	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 554 844	2 908 249	2 668 000	2 686 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-14 283	-14 396	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-164 425	-156 913	-166 000	-173 470
Konsulenthonorar		-20 115	-5 146	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-207 605	-182 439	-342 000	-242 000
Forsikringer		-230 325	-215 069	-227 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-543 189	-522 828	-474 000	-624 668
Ladekostnader EL-bil		-9 460	-11 353	-12 000	-12 000
Energif/tyring	9	-40 677	-51 974	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 867	-258 117	-307 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-255 938	-270 803	-278 000	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 857 754	-1 768 909	-1 955 000	-1 948 558
DRIFTSRESULTAT					
		697 090	1 139 340	713 000	737 442
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 932	37 898	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-76 497	-103 368	-86 000	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 565	-65 470	-82 000	-50 000
ÅRSRESULTAT					
		667 526	1 073 870	631 000	687 442
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		667 526	1 073 870		

BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL ORG.NR. 955097238, KLIENTNR. 6524			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 919 651	5 919 651
Tomt		73 500	73 500
Leiligheter/lokaler	14	67 764	67 764
Øremerkede bankinnskudd		99 145	82 611
SUM ANLEGGSMIDLER		6 160 060	6 143 526
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	2 414
Forskuddsbetalte kostnader		152 859	131 382
Andre kortsiktige fordringer		0	1 073
Driftskonto OBOS-banken		622 810	611 493
Sparekonto OBOS-banken		1 270 153	1 226 271
SUM OMLØPSMIDLER		2 045 823	1 972 633
SUM EIEDELER			
		8 205 883	8 116 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 600
Opptjent egenkapital		5 401 800	4 734 274
SUM EGENKAPITAL		5 406 300	4 738 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 457 384	1 911 310
Borettsinnskudd	16	1 208 900	1 208 900
Annen langsiktig gjeld	17	92 378	78 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 758 662	3 198 413
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 993	7 336
Påløpte renter		15 928	24 220
Påløpte avdrag		0	147 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 921	178 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		8 205 883	8 116 159
Pantstillelse			
Garantiansvar	18	12 208 900	12 208 900
		0	0

Ålesund, 17.03.2026
Styret i Borettslaget Vågavegen 21 Al

Shaun Curtis

Leif Magne Trelvik

Maren Kolsrud

Else Giske

Harald Sverre Valbø

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	2 408 028
Garasje stor	48 480
Garasje liten	65 988
Leie	33 600
Husleie hybel	1 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 557 314

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Kreditert faktura fra 2018	-2 470
SUM ANDRE INNTEKTER	-2 470

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	-70 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 283
SUM REVISJONSHONORAR	-14 283

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 585
Drift/vedlikehold VVS	-11 918
Drift/vedlikehold elektro	-36 253
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 000
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-207 605

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-148 024
Vann- og avløpsgebyr	-318 165
Feie- og tilsynsgebyr	-3 832
Renovasjonsgebyr	-73 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-543 189

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 677
SUM ENERGI / FYRING	-40 677

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 812
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 099
Håndverktøy	-7 612
Annet driftsmateriale	-2 073
Vaktmestertjenester	-199 919
Andre driftskostnader	-925
Kontor- og datarekvisita	-549
Trykksaker	-3 104
Andre kontorkostnader	-1 014
Vedlikehold biler/maskiner	-6 530
Kontingenter	-9 200
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-255 938

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 168
SUM FINANSINNTEKTER	46 932

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-76 497
SUM FINANSKOSTNADER	-76 497

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 919 651
SUM BYGNINGER	5 919 651

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

LEILIGHETER

Leiligheter	67 764
SUM LEILIGHETER	67 764

Leiligheter er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2002	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	9 088 690
Nedbetalt i år	453 926
	-1 457 384
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 457 384

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 208 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 208 900

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-92 378
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-92 378

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 208 900
Pantelån	1 457 384
TOTALT	2 666 284

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 919 651
Tomt	73 500
TOTALT	5 993 151



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vågavegen 21 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vågavegen 21 AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: C48FN-BUE8G-2HFFS-WFF7T-9JP41-ZW6UC



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 25. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C48FN-BUE8G-2HFFS-WFF7T-9JP41-ZW6UC

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET VÅGAVEGEN 21 AL

Organisasjonsnummer: 955097238
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Tuenesvegen 62.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Ragnhild Jelstad Nilsen er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt. 16 Totalt

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Maren Kolsrud og Kristina Rebekka Curtis er valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

 Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

 Vedtatt.

7. Valg av revisor

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

 Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Harald Ødegård

Følgende stilte til valg:
Harald Ødegård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Else Giske
Helge Harjo
Maren Kolsrud
Janne Aarsborg Gommesen

Følgende stilte til valg:
Else Giske
Helge Harjo
Maren Kolsrud
Janne Aarsborg Gommesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristina Curtis
Mathias Daniel Ryberg

Følgende stilte til valg:
Kristina Curtis
Mathias Daniel Ryberg

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

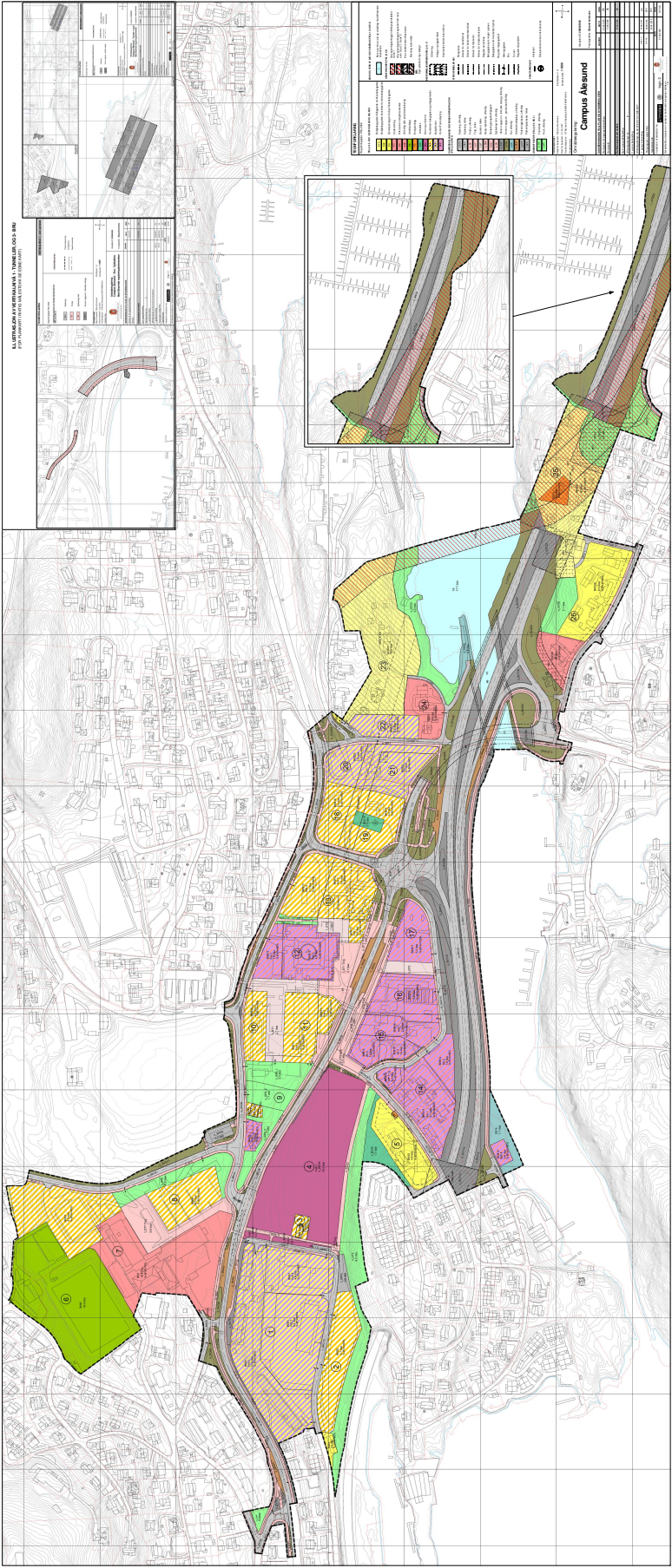
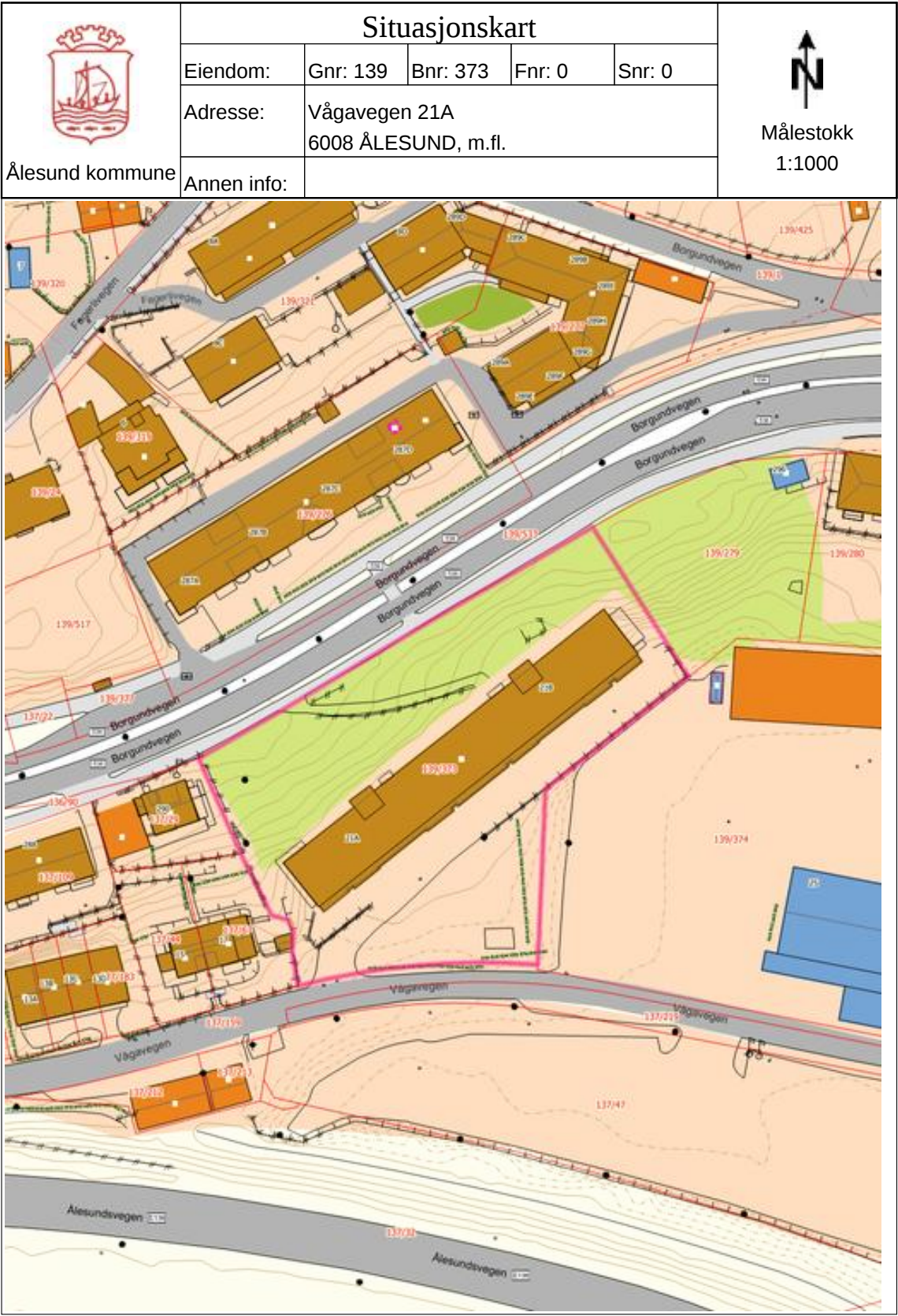
Følgende ble valgt:
Shaun Curtis

Følgende stilte til valg:
Shaun Curtis

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Ødegård

Følgende stilte til valg:
Harald Ødegård



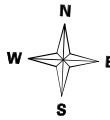
TEGNFORKLARING	
Reguleringsplan PBL 2008	
PBL § 12-5, NR. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG	
BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BG	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
BU	Undervisning
BR	Kirke/annen religionsutøvelse
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting
BIA	Iidrettsanlegg
BE	Energianlegg
BLK	Lekeplass
BGU	Grav-og urnelund
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
BKG	Bolig/Kontor
BKV	Kontor/Tjenesteyting
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5,NR. 2)	
o_SKV	Kjøreveg, offentlig
f_SKV	Kjøreveg, felles
o_SF	Fortau, offentlig
f_ST	Torg, felles
f_GT	Gatetun, felles
o_SGS	Gang-sykkelveg, offentlig
SGG	Gangveg/gangareal/gågate
o_SS	Sykkelveg/-felt, offentlig
o_SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig
oSVG	Annen veggrunn - grøntareal, offentlig
o_SK	Kai, offentlig
o_SKH	Kollektivholdeplass, offentlig
o_SPP	Parkeringsplasser, offentlig
f_SPP	Parkeringsplasser, felles
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)	
o_GF	Friområde, offentlig
o_GP	Park, offentlig
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, NR. 6)	
V	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
HENSYNSSONER (PBL § 12-6)	
H370.2	Høyspentningsanlegg (inkl Høyspentkabler) - Sone 1
H370.2	Høyspentningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone 2
H110	Krav vedrørende infrastruktur
H457	Bevering kulturmiljø
NB:	Eget plankart støy vedlagt
BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12-7)	
	Utforming
	Anlegg- og riggområder
ID148312	Automatisk fredet kulturminne
STREKESYMBOLER M.V.	
---	Plangrense
- - -	Grense for arealfornål
- . - . -	Grense for bestemmelseområde
- - - - -	Grense for faresoner
- . - . -	Grense for infrastrukturonsoner
- - -	Regulert senterlinje
- - - - -	Bebyggelse som inngår i planen
- - - - -	Bebyggelse som forutsettes fjernet
- - - - -	Regulert fotgjengerfelt
- - - - -	Sikringsgerde
- - - - -	Bru
- - - - -	Tunnel
- - - - -	Regulert støyskjerm
PUNKTSYMBOLER	
↔	Avkjørsel
⊙	Eksisterende tre som skal bevares

Kartopplysninger	
Kilde for basiskart: Ålesund kommune	Ekvridtansen 1 m
Dato for basiskart: 31.01.2017	Kartmålestokk: 1:1000
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84	
Haydegrunnlag:	

Områderegulering:	Arealplan-ID: 2020000389
Campus Ålesund	Forslagsstiller: Ålesund kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon A (til 2.gangs behandling)		24.04.2019	GB
Revisjon B		15.05.2020	GB
Kommunestyret sitt vedtak		27.08.2020	GH
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 03.07.2017 til 19.09.2017			
1. gangs behandling	081/17	27.06.2017	GH
Planprogram vedtak PBU	101/16	06.09.2016	SES
Oppstartsmøte		07.04.2016	SES
PLANEN ER UTARBEIDET AV:			
Prodeo	tegn_3	DATO	SIGN.
		27.08.2020	GH/GB

Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ Dato _____

TEGNFORKLARING		VERTIKALNIVÅ 1 - under grunnen		
Reguleringsplan PBL 2008 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5,NR. 2) SKV Kjøreveg SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg		STREKSYMBOLER M.V. — — — — — Planens begrensning ————— formålsgrense — · — · — Regulert senterlinje		
Kartopplysninger Kilde for basiskart: Ålesund kommune Ekvidistanse 1 m Dato for basiskart: 31.01.2017 Kartmålestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84  Høydegrunlag:				
 Områderegulering Campus Ålesund - Tunnel 1 og 2 Med tilhørende reguleringsbetingelser		Arealplan-ID: 2020000389 Forslagsstiller: Ålesund kommune		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN		SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon A (til 2.gangs behandling)			24.04.2019	GB
Revisjon				
Kommunestyret sitt vedtak			27.08.2020	GH
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra 03.07.2017 til 19.09.2017				
1. gangs behandling		081/17	27.06.2017	GH
Planprogram vedtak PBU		101/16	06.09.2016	ES
Oppstartsmøte			07.04.2016	ES
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		DATO		SIGN.
   		13.06.2017		GH/GB
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesyrets vedtak av _____ Dato				

TEGNFORKLARING

VERTIKALNIVÅ 3 - over grunnen

Reguleringsplan PBL 2008

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5,NR. 2)

STREKSYMBOLER M.V.

SKV

Kjøreveg

SF

Fortau

SS

Sykkelveg/-felt

SVT

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Planens begrensning

formålsgrense

Regulert senterlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ålesund kommune

Ekvidistanse 1 m

Dato for basiskart: 31.01.2017

Kartmålestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF 89/WGS 84

Høydegrunlag:

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGGING

Områderegulering
Campus Ålesund - Bru / Sykkelbru
Med tilhørende reguleringsbetemmelser

Arealplan-ID: 2020000389

Forslagsstiller: Ålesund kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGGNINGSLOVEN

SAKSNR.

DATO

SIGN.

Revisjon A (til 2.gangs behandling)

24.04.2019

GB

Revisjon

Kommunestyret sitt vedtak

27.08.2020

GH

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra 03.07.2017 til 19.09.2017

1. gangs behandling

081/17

27.06.2017

GH

Planprogram vedtak PBU

101/16

06.09.2016

ES

Oppstartsmøte

07.04.2016

ES

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

prodeo

tegn_3

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGGING

DATO

SIGN.

13.06.2017

GH/GB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesyrets vedtak av _____

Dato

ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING CAMPUS ÅLESUND

13.06.2017 (1. gangs behandling)
Rev. 1: 24.04.2019 (2. gangs behandling)
Rev. 2: 15.05.2020 (2.endring i fbm innsigelser m.m.)

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-15042016002937	16/2937	27.08.2020	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Formålet med planen

Planen skal gi Campus Ålesund rammebetingelser som underbygger NTNUs satsing i Ålesund, styrker områdets eksisterende næringsliv og som støtter opp under Ålesund kommunes bystrategier. Planen skal tilrettelegge for nødvendige endringer og utvidelser av bygg knyttet til undervisning, forskning og innovasjon samt for bygging av studentboliger med tilhørende funksjoner.

Planen skal legge til rette for en trafikk sikker utvikling av Borgundvegen og øvrig lokalvegnett innenfor planområdet med fokus på grønn mobilitet; fremkommelighet for myke trafikanter og kollektivtrafikk, og det skal utvikles et kollektivtorg som danner sentrum på campus. Torg og uterom skal bidra til en campus med høy attraktivitet.

Planen prioriterer E136 som hovedinnfartsåre for biler, og justeres for å tilpasse seg det nye kollektivknutepunktet og myke trafikanter i større grad.

Reguleringsplanen åpner samtidig for en fremtidig høyere utnyttelse i eksisterende boligområder innenfor planen, for eksempel til kunnskapsrettede næringer, men også andre formål.

Rodeo arkitekter – Ålesund kommune

110 VÅGAVEGEN 21B

PROAKTIV.NO 111

§ 3 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

- 1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
- Undervisning (BU)
- Kirke/annen religionsutøvelse (BR)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Energianlegg (BE)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Grav- og urnelund (BGU)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Bolig/kontor (BKB)
- Kontor/tjenesteyting (campusformål) (BKB)
- Offentlig/privat tjenesteyting (BOP)

- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gatetun, felles (f_SG)
- Strøkspark – torg, felles (f_ST)
- Gatetun, felles (f_SGT)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_SVT)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SVG)
- Kai, offentlig (o_SK)
- Kollektivholdeplass, offentlig (o_SKH)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)

- 3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Grønnstruktur, offentlig (o_G)
- Friområde, offentlig (o_GF)
- Park, offentlig (o_GP)

- 4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

- 5. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Høgspenningsanlegg - sone 1 – H370_1
- Høgspenningsanlegg - sone 2 – H370_2
- Krav vedrørende infrastruktur – H410
- Kulturminnevern – H-570

- 6. Bestemmelsesområder (pbl. §12-7)
- Utforming

- Anleggs- og riggområde
- Automatisk fredet kulturminne

§ 4 - Fellesbestemmelser

4.1 - Plassering og definisjoner:
Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Parkeringsareal helt eller delvis under terreng medregnes ikke i tillatt bruksareal.

4.2 - Krav om detaljregulering – generelle krav til disse
Før større utbygging av følgende helt eller delvis ubebygde områder og områder som gis endret arealbruk fra annen arealbruk til ulike campusformål skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Dette gjelder følgende byggeområder:

BKB 1, BKS 5, BKB10, BKB11 (felt 1 og 2), BKB 13 (felt 1,2,3 og 4), BKB14, BKB17, BKB 18, BKB19, BKB 20, BKB 21, BKB 22 og BKS 26. Krav om detaljregulering gjelder også for utvidelse av Haugvegen o_SKV15, se nærmere forutsetninger §6.2.

Detaljreguleringsplanen skal inkludere nødvendige deler av atkomstveg og tilliggende grønnstruktur/park. Tilliggende leikeareal skal inngå i detaljreguleringen i område19.

Detaljreguleringsplan skal som et minimum avklare:

- a. Avgrensning av byggeområder og grønnstruktur innenfor delområdet.
- b. Sammensetningen av reguleringsformål i delområder med kombinerte formål i tråd med planens formål
- c. Fastsette utnyttelse, byggehøyder og planeringshøyder for terreng innenfor rammene av denne planen
- d. Løsninger for VA-nett, håndtering av overflatevann, tilkobling til fjernvarmenett, EL-forsyning, tele, bredbånd og annen nødvendig infrastruktur.
- e. Bruk av fornybare energikilder
- f. Internveg, adkomst, privat og felles parkering.
- g. Internt gang- og sykkelvegssystem.
- h. Byggegrenser og bebyggelsens utforming.
- i. Tomtegrenser og utbyggingsetapper.
- j. Leikearealer.
- k. Fellesarealer.

- l. Renovasjonsteknisk plan, når området omfatter boliger. Kan også vurderes for andre formål.
- m. Særkrav for enkelte områder med bakgrunn i VA-rammeplanen revidert 12.08.2019:
 - o I område BKB 1 og BKB14 må fremtidig terrengnivå for de lavestliggende deler planlegges med bakgrunn i høy grunnvannstand, stormflo og for å unngå problemer med ledningsnett.
 - o VA-rammeplanen har avdekt behov for bedre slukkevannforsyning i følgende områder: BKB1, BKB2, BKS5, BKB7, BKB9, BKB13, BKB14, BKB17, BKB18, BKB19, BKB20, BKB21, BKS22.
- n. Støyvurderinger, i områder der det er innslag av boliger eller andre støyfølsomme virksomheter og der områdeplanens støyvurderinger ikke vurderes tilstrekkelig.
- o. Vurdering av anleggsstøy og avbøtende tiltak mot dette innenfor de gjeldende grenseverdiene i T1442/2016.
- p. Vurdering av luftforurensning for de arealer som er eksponert mot E136 og/eller Borgundvegen. Herunder særlig vektlegging av hvilke deler innen de av områdene som kan ha innslag av boliger eller annen bebyggelse som er følsom for luftforurensning, og hvilke som eventuelt ikke er egnet til slike formål.
- q. Områdene BKB10, BKB11, BKB 13, BKB 17, BKB 18, BKB19, BKB20, BKB 21 og BKB 22 berøres helt eller delvis av løsmasskart der det kan være ustabile marine grunnforhold. Dette skal undersøkes i forbindelse med detaljregulering for å sikre gode fundamenteringsløsninger.

4.3 Parkering (PBL § 12-7 nr 7)

Bilparkering

Bilparkering for campusområdet (område 8-21) skal skje i parkeringskjellere eller parkeringshus.

Parkeringskjellere/parkeringshus tillates etablert innenfor felt 8, 13, 17, 18 og 19. For 15 og 16 gjelder vedtatte reguleringsplaner for NMK I og II som er videreført her (§5.19).

I BKB8 tillates etablert inntil 350 parkeringsplasser i parkeringskjeller/-hus
I BKB13, 18 og 19 tillates etablert inntil 400 plasser parkeringskjeller/-hus
I BKB15, 16 og 17 tillates etablert til sammen inntil 775 parkeringsplasser parkeringskjeller/-hus

Det tillates ikke overflateparkering innenfor felt BKB 7-21, med unntak av handicap-parkering og korttidsparkering.

For utbygging på områdene BKB1-3, BKS5, BIA6, BKB22, BFS23, BR24 og BFS25, samt for boliger i områdene BKB18, 19, 20 og 21 gjelder følgende parkeringstabell som kommer i tillegg til de omtalte parkeringsanlegg ovenfor:

FORMÅL/FUNKSJON	PARKERINGSPLASSER
Hybler/ettromsleiligheter < 40 m ²	Maks 0,5
Frittliggende småhus	Min 1, maks 2
Konsentrert småhusbebyggelse	Min 1, maks 2
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Maks 1
Blokkbebyggelse 4 roms og større leiligheter	Min 1, maks 2
Kontor og forretning, herunder også undervisning- og forskningsformål, kirke og religionsutøvelse	Maks 1 per 150 m ²
Industri og lager	Maks 1 per 200 m ²
Barnehager	5 per barnehage

For forhold som ikke er omtalt over gjelder kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

Ved etablering av nye større parkeringshus innen områdene 8, 13, 17, 18 og 19 tillates midlertidig erstatning for de overflateplassene som går tapt i anleggsperioden. Det er en forutsetning at overflateparkeringen her opphører når parkeringshusene er ferdigstilt og satt i drift. I byggesaken for midlertidig parkering skal det angis hva arealene skal brukes til og eventuelt opparbeides som etter at parkeringen har opphørt. Midlertidige grøntarealer kan her være aktuelt.

Sykkelparkering

Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Virksomheter skal ha lett tilgjengelig sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod. Det skal på f_ST1, f_GT1, f_GT2 eller innen de tilliggende byggeområdene 11. 12 og 13 etableres hovedsykkelparkeringsplass for campus med til sammen minimum 150 sykkelplasser – eventuelt fordelt på to arealer. Sykkelplassene skal være klimaskjernet (overbygget og om nødvendig med leskjerm mot eksponer vindretning). og ha tilgang på garderobe/dusj.

Alle nye tiltak skal ha sykkelparkering i henhold til tabell.

Parkeringstabell for sykler:

FORMÅL/FUNKSJON	PARKERINGSPLASSER FOR SYKLER
Pr.boenhet	Min 2
Kontor	3 per 150 m ²
Barnehager	0,1 per barn
Undervisning	0,5 pr. ansatt, 0,7 per student/elev
Kirke og religionsutøvelse	5 per 150 m
Idrett	Fastsettes i detaljplan

4.4 - Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innen planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle behov for tilpasninger, også utenfor det aktuelle tiltaket eller eiendommen, som er nødvendige for å oppnå gode sammenhenger mellom tiltaket og det øvrige fysiske miljøet.

4.5 - Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) og utomhusplan

Før det tillates bebyggelse i område BKB 8-13, 17 og 18 – 22 skal det foreligge en vedtatt veiledende plan for offentlig rom (VPOR) som angir kvalitetskrav for strøksparken med tilstøtende gatetun, herunder prinsippløsninger for delområder innenfor strøksparkens utstrekning, jf § 11.2

Sammen med detaljreguleringsplan for de enkelte byggeområder eller byggesøknad for nybygg og påbygg (men ikke fasadeendringer og intern ombygging) i områder der det ikke er krav detaljreguleringsplan, skal det utarbeides utomhusplan for alle tiliggende utearealer som i forlengelsen av VPOR dokumenterer utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, men som forholder seg til det enkelte felt.

Utomhusplan for område BKB 8-13 og 17 og 18 - 22 skal ta utgangspunkt i veiledende plan for offentlig rom (VPOR), jf § 11.2.

VPOR-planen skal redegjøre og dokumentere hvordan utearealer i campus tenkes utformet. VPOR utarbeides som en samlet utomhusplan for strøksparken, campustorget og holdeplassen med føringer for tilstøtende gatetun. I VPOR skal det legges vekt på helhetlige føringer for møblering og skilting, av hele campusområdet. Denne vil også være førende for utarbeidelsen av utomhusplanene for det enkelte byggeområde. Det vil for disse arealene legges til grunn at et grønt preg vektlegges, universell utforming oppnås og viktige kommunikasjonsforbindelser og grønne akser ivaretas og styrkes.

VPOR-planen skal som minimum inneholde retningslinjer for følgende forhold:

- Gatestrukturen og tverrsnitt
- Blågrønnstruktur og overvannshåndtering
- Torg og møteplasser
- Gang- og sykkelsystem
- Beplantning
- Belysning
- Verktøy for videre arbeid med detaljreguleringsplaner og byggesaker

Overvannshåndtering i strøksparken skal ta utgangspunkt i VA-rammeplanen og krav i bestemmelsesområde #1. Overvannet fra takflater og andre tette flater skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Det skal settes av grønne soner som sikrer nok areal til trær inkludert rotsoner, regnbed og annen vegetasjon. Vannet skal utnyttes som en ressurs i strøksparken.

Utomhusplanen skal omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, uteplasser, parkeringsplasser og veger og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet. Det skal avsettes anvendelige arealer til uteopphold for aktuelle brukergrupper. Arealene skal ha god beliggenhet med hensyn til solforhold, helling og støynivå og skal utgjøre del av et større sammenhengende nettverk og unngå å være oppbrutte og isolerte.

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

4.6 – Leikeplasser

Kommuneplanens bestemmelser om leikeplasser gjelder for planområdet og skal legges til grunn ved mer detaljerte bestemmelser i forbindelse med detaljregulering av ulike delområder. Omfanget av lekearealer vil avgjøres av antall og type boliger som det planlegges eller bygges for i hvert område, og er ikke avgrenset av de arealene som er spesifikt avsatt til lek og parker i områdeplanen – som er et minimum. Kommuneplanens retningslinjer for lekeplasser innen «Urban fortetting» gjelder her for områdene BKB 13, BKB 18, BKB 19, BKB 20, BKB21 og BKB 22, men skal fastsettes nærmere i bestemmelser og på plankart gjennom detaljregulering.

For de områdene med innslag av boliger eller annen støyintensiv bebyggelse eller arealbruk der det *ikke* er krav om detaljregulering gjelder følgende:

Leikeplass skal avsettes i alle områder der det blir etablert 5 eller flere boligenheter.

For områder som omfattes av «Urban fortetting» i kommuneplanen og kan ha innslag av boligbebyggelse (BKB9, BKB10 og BKB11) skal det avsettes minimum 12 kvm lekeareal pr. boenhet større enn 55 kvm og også hvis det er flere en 10 boligenheter under 55 kvm. I disse områdene kan egnede lekeareal på terrasser eller tak som ellers tilfredstiller kvalitetskravene nedenfor godkjennes.

For øvrige områder med boligbebyggelse eller innslag av dette i områdeplanen gjelder de generelle dimensjoneringskravene. Dette innebærer at det ved byggetiltak med 5-50 boligenheter større enn 55 kvm, eller flere enn 10 boligenheter under 55 kvm, skal settes av minimum 36 kvm pr. boenhet til lekeareal. Fra den 51. boenheten er det krav om 16 kvm pr. boenhet.

For både områdene med uban fortetting og øvrige, gjelder følgende mimumskrav til gangavstand fra boenhet og størrelse på leikeplasstyper som er aktuelle her:

- Nærlek: Min. 1 pr. 25 boenheter. Min. 50 meter avstand. Min 200 kvm.
- Liten kvartalslek: opptil 50 boenheter. Min. 100 meter avstand. Min. 750 kvm.
- Mellomstor kvartalslek: opptil 150 boenheter. Min. 150 meter avstand. Min. 1500 kvm.

Areal og anlegg for barn og unge skal være sikra mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Brattere areal enn 1:3, smalere enn 10 meter, støy over 55dBA og areal til kjøreveg eller parkering skal ikke regnes med. De skal være solrike og ha UU.

- Lekeareal skal være opparbeidet innen første bolig tas i bruk.
- Nærlek skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og tre lekeapparat for aldersgruppe 1-6 år.
- Kvartalslek skal være tilpasset barn i aldersgruppe 6-12 år, herunder et større lekeapprat med flere lekefunksjoner. Liten kvartalslek minimum 5 ulike lekeapparater, mellomstor 8 ulike lekeapparater.

Retningslinjer

Deler av planområdet ligger i fortetningskategori 1, urban fortetting, jf. kommuneplanen. Her åpnes det for at fordelingen av leikeareal mellom leikeplasstypene vurderes særskilt gjennom områdeplaner. Strøsparken er et spesielt grep som skal legge til rette aktivitet og møteplasser for mange aldersgrupper, også barn. Dette er ikke en tradisjonell kvartalsleikeplass, men skal bli et urbant leikeareal som er intergrert i en strøspark for studenter, ansatte og lokalbefolkning. Som et supplement i østre del av området med urban fortetting, er det satt av en mindre kvaralsleikeplass BLK19. Nærmere plassering og dimsnsjonering av denne fatssettes i detaljregulering. Utenfor område for urban fortetting er det også avsatt en kvartalsleikeplass i BLK5 for søndre del av planområdet, til erstatning for eksisterende støyutsatt leikeplass innen BKB14 knyttet til utbygging av BKB14 og forteting av tilliggende boligområde BKS5.

4.7 - Støy:

Støy er omtalt under § 9.3. Hensynssoner og § 11.4 Rekkefølgebestemmelser.

Endringer veg

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442 skal legges til grunn for både anleggsfase og driftsfasen.

For tiltakene i og langs Borgundvegen vest for rundkjøringen og for Larsgårdvegen skal føringene for «miljø og sikkerhetstiltak» i T1442, legges til grunn.

For videre planlegging av E136 med nødvendige vegomlegginger skal de anbefalte grenseverdiene i T1442 legges til grunn for gjennomføring av støytiltak. Støynivået innendørs skal også tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C, eventuelt klasse D der kost – nytteforhold gjøre det urimelig å gjennomføre klasse C.

De skjermingstiltak som er vist på plankartet og som framgår av supplerende støyrapport for utvidet E136 datert 30.04.2020, skal legges til grunn for detaljprosjektering i forbindelse med gjennomføring av vegutbyggingen. Det forutsettes at beregningene oppdaters før gjennomføringstidspunktet, slik at eventuelle endringer i arealbruk, bebyggelse og trafikkmengde som kan påvirke resultatet og tiltakene, fanges opp. Hvis det viser seg at endret plassering eller utforming av skjermene ut fra mer detaljerte og oppdaterte vurderinger gir bedre effekt for berørte boliger og annen støyømfintlig arealbruk, kan avvik fra plankartet mht. plassering og utforming av støyskjerm/voll godkjennes i forbindelse med byggesak under forutsetning av forhåndsgodkjenning fra regional fagmyndighet (Fylkesmannen).

Det skal gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak dersom støytiltak langs veg ikke er tilstrekkelig til å tilfredsstillende Lden 55 dB for en uteplass ved boligen og Leq24h 30 dB (klasse C) evt. 35 dB (klasse D) der kost – nytteforhold gjøre det urimelig å gjennomføre klasse C. Hvis heller ikke dette er tilstrekkelig for å oppnå nevnte grenseverdier, skal grunneier tilbys innløsning etter gjeldende regler.

For videre planlegging av E136 skal det også foretas en utredning av luftforurensning og evt. tiltak for tilliggende eksisterende og planlagt boligbebyggelse eller annen bebyggelse som er følsom for luftforurensning som grenser mot E136. En skal særlig vektlegge vurdering av konsentrasjoner rundt tunnelmunninger, samt områder som kan få særlig eksponering som følge av fremherskende vindretning.

Ny bebyggelse

I godkjent kommuneplan er store deler av campusområdet vist som avvikssone støy på Temakart D som på visse vilkår åpner for etablering av bebyggelse med inntil 70 dBA i fasade. Dette gjelder følgende områder: BKB 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20. Øvrige kvartaler innen planen omfattes ikke av bestemmelsene knyttet til avvikssonene i kommuneplanen (§ 21.1 i kommuneplanen). I avviksområdene er det særlig viktig å ta hensyn til støyutfordringene som formgivende presmiss tidlig i planleggingen, slik at de bygningsmessige strukturene legger til rette for gode løsninger.

Planen forutsetter detaljregulering av de fleste områdene som er ubebygde eller der det kan skje store endringer i arealbruken eller bebyggelsen hvor det er innslag av støysensitiv bebyggelse eller uteområder (f.eks. boliger, barnehager, lekearealer, undervisning). I de tilfeller hvor det ikke er krav om detaljregulering, eller at det gis dispensasjon fra plankravet, gjelder følgende:

Støybelastning skal beregnes ut fra T-1442. Merk at avvikssone for støy gjelder for noen av disse områdene, listet ovenfor. For støyutsatte boliger eller annen støysensitiv bebyggelse skal byggetekniske løsninger, skjerming av utearealer og uteplasser ved stille side i kvartalsform eller lignende og/eller lokal skjerming brukes foran vanlig støyskjerm som i regelen ikke anbefales. Dette med unntak av skjærmer, tunnelportaler og voller på E136, som er beskrevet ovenfor, og som utløses av en utvidelse av E136 til 4 felt.

Følgende krav gjelder for boenheter innen de aktuelle områdene:

- Alle boenheter skal ha tilgang til en stille side. Stille side skal ha maks LDEN 55dB.
- For treroms og større leiligheter skal minimum to oppholdsrom, inkludert et soverom ha vindusflate mot stille side.
- For ett- og tomroms leiligheter skal soverom (soveplass) ligge mot en stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal hvor støygrensen ikke overskrider LDEN 55dB.
- Støynivå på felles leikeplass skal ikke overstige LDN 55 dB.
- Grenseverdiene for innendørs støynivå i teknisk forskrift NS6175:2012 klasse C skal være oppfylt.
- Ved rammesøknad skal det fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i bestemmelsen er oppfylt.

4.8 - Automatisk fredede kulturminner

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

4.9 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

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

For fylkesveg og riksveg gjelder egne normer.

4.10 - Renovasjonsteknisk plan
Det er i områdeplan ikke utarbeidet en renovasjonsteknisk plan. Krav om slik plan gjelder husholdningsavfall, og siden boliger ikke er et dominerende, men fleksibelt formål i planen avklares det i forbindelse med oppstart av detaljregulering av hvert enkelt område om det skal stilles krav om dette – jfr. § 4.2.1.

4.11 - Miljø
Det skal ved utforming av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning, og et trygt og godt sosialt miljø som stimulerer til livsutfoldelse for alle brukergrupper. De ubebygde delene av følgende byggeområder skal være åpne for allmennhetens ferdsel: BIA6, oBU7 og BKB8-19.

Energiløsningene skal være klimavennlige, effektive og fremtidsrettede.

Ved etappevis utbygging skal tilliggende arealer som skal bygges ut i en senere fase gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.

4.12 - Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal ta utgangspunkt i VA-rammeplanen (VAR 12.08.2019). Overvann skal infiltreres til grunnen så langt det lar seg praktisk gjennomføre. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannsystem. Planlegging og utførelse for overvannshåndtering skal være i tråd med Ålesund kommunes VA-norm jf. pkt. 7.0 Generelle og lokale bestemmelser samt vedlegg 2 - overvannshåndtering.

Overvannet fra takflater og andre tette flater skal i størst mulig grad håndteres lokalt, ved infiltrasjon gjennom permeable dekker der det er aktuelt, ved fordrøyning på grønne tak, fordrøyning i regnbed eller andre overflateløsninger, eller fordrøyning i løsninger under bakken om nødvendig.

Plan for overvannshåndtering skal inngå i veiledende plan for offentlige rom (VPOR), jf §4.5, §11.2. Se også § 10.1.

4.13 – Tidevannsflom – krav til gulvnivå

Deler av området kan være utsatt til tidevannsflom fra Nørvasund. Ved nybygg og påbygging innen hele planområdet skal all flomømfintlig bebyggelse og anlegg ligge med min. gulvnivå NN54 kote +3,3.

4.14 – Gangbroer mellom bygg

Åpne og innglassede gangbroer mellom bygninger tillates innen planområdet. Hvis de krysser gatetun eller felles eller offentlig kjøreveg, skal det være en frihøyde på minimum 4,8 meter over kjørebanelen. Når gangbro krysser gang/sykkelveg og/eller parkarealer, som o SGS 23 mellom kvartal 12 og 13, tillates etter nærmere vurdering i byggesak minimum 3,5 meter frihøyde over gangsykkelveg. Dette under forutsetning av at gangsykkelvegen er fysisk stengt med bom for ordinær kjøretrafikk og med klart skiltet høydebegrensning for vedlikehold og spesialtransporter. Ved kryssing av offentlig veg skal konstruksjonen og frihøydekravet godkjennes av den aktuelle vegmyndigheten.

§ 5 - Bebyggelse og anlegg

5.1 - Utforming

Bygningsmassen og tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelse som ligger opp mot gater, gatetun og torg innenfor planområdet, skal henvende seg mot disse. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og ha inngang fra gater, gatetun og torg. Fasader til bebyggelse som ligger opp mot grønnstruktur skal henvende seg mot disse. Utearealer opparbeides for å sikre harmoniske overganger mellom byggeområdene og grønnstruktur.

Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelse skal gis et variert formspråk og varierende høyder.

Lange fasader (over 20 m) skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Ved detaljregulering skal det legges frem visualiseringer / fotomontasjer / snitt som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

Tekniske anlegg, heisoppbygg og lignende integreres i den arkitektoniske utforming.

I forbindelse med detaljreguleringsplan skal prinsipp for organisering av bebyggelse for begrensing av akselerasjon av vind og begrening av forstyrrende turbulens dokumenteres.

5.2 - Atkomst for bil

Prinsipp for kjøreadkomst til hvert felt er markert med pil på plankartet. Det skal tilstrebese flest mulig bilfrie områder.

5.3 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS23, 25)

Innenfor områdene tillates det frittliggende boligbebyggelse.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50 % av bruksarealet (BRA) for hver boenhet, hvorav minst 35% skal ligge på bakken.

Det tillates mønehøyde inntil 10,5 m.

BFS 23 er også disponert til hensynssone kulturminne for både bebyggelse og hageanlegg, og bestemmelser her er gitt § 9.5. Her er det også angitt en byggegrense gjennom kvartalet i forlengelse av siktlinjen for regulert gatetun som skal holdes helt fri for ny bebyggelse. Som det fremgår av § 9.5 tillates bare en ny boligenhet i tillegg til de eksisterende, på den østre eiendommen.

Område BFS 23 berøres av løsmasskart der det kan være ustabile marine grunnforhold. Dette skal undersøkes i forbindelse med byggesak for å sikre gode fundamenteringsløsninger.

5.4 - Konsentrert boligbebyggelse (BKS5 og BKS26)

Innenfor områdene tillates det konsentrert boligbebyggelse, herunder også omsorgsboliger.

BKS5 og BKS26 kan legges til rette for å kunne etablere tilrettelagte boliger for personer med behov for helsetjenester eller spesielle behov, men kan også vurderes for studentboliger og ordinære leiligheter etter vurdering av behovet på utbyggingstidspunktet.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 35% av bruksarealet (BRA) for hver boenhet, hvorav minst 25% skal ligge på bakken.

Innenfor BKS5 tillates det mønehøyde inntil 14,0 m.
Se ellers rekkefølgekrav angående tilliggende leikeplass i §11.5 for BKS5.

Innenfor BKS 26 tillates det mønehøyde inntil 10,5 meter.

5.5 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG2)

Området skal brukes til felles garasjer og parkering for tilliggende boliger i Vågavegen 13 og 15 utenfor plangrensen.

5.6 - Undervisning (BU7)

Området skal benyttes til undervisningsformål med tilhørende funksjoner.
Grad av utnyttning følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 20,0 m.
Det er to store eiker i området, se kart i kap. 5.6 i planbeskrivelsen. Disse er nå fjernet i forbindelse med pågående utbyggingsprosjekt. Fjernede eiker skal erstattes, jf § 11.7.

5.7 - Kirke/annen religionsutøvelse (BR24)

Innenfor området tillates kirke- eller kapellbygg med tilhørende funksjoner.
Grad av utnyttning følger av plankartet. Det tillates mønehøyde inntil 10,5 m.

Område BR24 berøres av løsmasskart der det kan være ustabile marine grunnforhold. Dette skal undersøkes i forbindelse med byggesak for å sikre gode fundamenteringsløsninger.

Område BR 24 ligger lavt og kan dermed være utsatt til for tidevannsflo
men er samtidig naturlig skjermet for tilleggsbelastning av vind og bølger. Ved utbygging og påbygging av anlegget skal all flomømfintlig bebyggelse og anlegg ligge med min. gulvnivå NN54 kote 3,3.

5.8 - Idrettsanlegg (BIA6)

Området skal benyttes til idrettsbaner og idrettsbygg.
Det tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg i området.
Mønehøyde fastsettes av kommunen.

5.9 - Utgår

5.10 - Energianlegg (BE5 og BE25)

Innenfor området tillates etablert trafo og nødvendig anlegg for energiforsyning og -fordeling.

5.11 - Leikeplass (BLK5, BLK19)

Området skal benyttes til leikeareal og tilrettelegges for opphold og rekreasjon for barn og unge. Leikeplassene skal være tilgjengelige for allmenheten. Leikeplass BLK5 skal være felles for felt BKS5 og tilstøtende boligområder langs Fogd Lindholms veg.

Lekeplass BLK19 skal være felles for felt BKB13 og BKB18-BKB 21, og være tilgjengelig for nærområdet.

BLK5 og BLK19 skal opparbeides som mellomstor kvartalsleikeplass.

Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. Arealene skal utvikles med særlig tanke på skolebarnas aktivitetsbehov. Arealene skal ha grønt preg.

Lekeplassen BLK5 skal opparbeides som naturleikeplass der vegetasjon og terreng skal være en naturlig og aktiv del av leikeplassenes innhold. Det skal sikres grønn tilkomst til BLK5 fra o_SGS4. Nødvendig støyskjerming mot Borgundvegen skal ivaretas etter gjeldende normer.

Lekeplassen BLK19 skal tilrettelegges spesielt for leik og rekreasjon for ungdom og ha innslag av sitteplasser og oppholdssoner. Det skal vies særlig hensyn til støy, solforhold og belysning ved utforming og programmering av leikeplassen og tilstøtende bebyggelse. Eksisterende eik innenfor BLK19 skal bevares og innpasses i leikearealet, jf § 9.4. Det er ikke tillatt med fundamentering eller faste installasjoner innenfor treets rotsone.

5.12 - Grav- og urnelund (o_BGU4)

Området skal benyttes til grav- og urnelund og være tilgjengelig for allmennheten. Det skal sikres gangadkomst til området fra Borgundvegen i vest og Sørnesvegen i øst via regulert gang- og sykkelveg. Kjøreadkomst og parkering fra Vågavegen i vest.

5.13 - Kombinert bebyggelse - Kontor/lager/industri (BKB2)

Området skal brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives industri- og lagervirksomhet, private kontorfunksjoner og forretning for salg av plasskrevende vareslag (biler, andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, fritidsbåter, trelast og andre store byggevarer, trær og planter i hagesenter). Det tillates ikke ordinær detaljhandel (herunder: sko-, kles-, sportsbutikk, bokhandel o.l.), salg av dagligvarer, bensinstasjon, serveringssted.

Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Kommunen kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

Ved eventuell detaljregulering av BKB 1 kan det være aktuelt å ta med BKB 2 og vurdere endret trasé for Vågavegen mellom disse to feltene.

Grad av utnytting følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 14,0 m.

5.14 - Kombinert bebyggelse – Forsamlingslokale/religionsutøvelse (BKB3)

Områdene kan benyttes til forsamlingslokale og kapell. Kjøreatkomst for HC og spesialtransporter til området skjer via kjørbare gangveier fra nord, generell kjøradkomst fra Vågavegen og parkeringsplass sør for kapellet. Grad av utnytting følger av plankartet. Det tillates mønehøyde inntil 9,5 m.

5.15 - Kombinert bebyggelse – Undervisning/idrettsanlegg (BKB7 og BKB8)

For BKB7: Innenfor området kan etableres idrettsanlegg/flerbrukshall med utgangspunkt i eksisterende hall samt også undervisningslokaler, forskningslokaler, kontorformål, samt servicefunksjoner i tilknytning til det som er nevnt ovenfor.

Ved større nybygg eller påbygging er det viktig å ivareta og videreutvikle tur- og gangvegforbindelsen fra strøksparken og torget på Fagerlia til turvegene vestover Aksla og østover nord for Øvre Gravlund. Dette kan dels skje via trappeløsning vest for hallen, og/eller som en kombinasjon av forlenget fortau og/eller turveg over kollen på vestsiden av Gangstøvikvegen.

Eksisterende furutrær, terrengformasjoner og parkmessig preg sør og nord for hallen skal søkes ivaretatt så langt mulig som en buffer mot boligområdene og som et ledd i grønnstrukturen mellom campus og Aksla. I tillegg til eventuell turveg kan kollen i nord opprustes for utendørs aktiviteter og opphold, herunder tuftepark, utsiktsbenker og bord. Eventuell bebyggelse utføres som helt eller delvis innskutt fjellanlegg med redusert gjennomsnittlig byggehøyde over terreng slik anført nedenfor.

Grad av utnytting følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 16,0 m sør for avkjørsel på Gangstøvikvegen og inntil 8 meter nord for Gangstøvikvegen.

For BKB 8: Innenfor området kan etableres idrettsanlegg/flerbrukshall, det tillates i tillegg etablert underjordisk parkeringsanlegg som betjener campusområdet med kjøreadkomst fra Gangstøvikvegen som vist på plankartet. Parkeringsanlegget kan også delvis ligge under strøksparkarealet mellom BKB8 og Gangstøvikvegen, men det forutsettes da at strøksparken med gangforbindelse opparbeides på overflaten på denne strekningen.

Hvis det ikke foreligger konkrete utbyggingsplaner over bakken for område BKB8 når parkeringsanlegget fullføres, skal overflaten opparbeides til midlertidig aktivitetsområde for elever og studenter etter godkjent plan. Elev- og studentorganene skal involveres i valg av aktiviteter og utforming av dette. Eksempler på aktuelle elementer kan være ballbinge, skate/scootebane, basketbane, sandvolleybane, tuftepark og lignende.

Innenfor området kan også etableres bebyggelse for undervisningslokaler, forskningslokaler, kontorformål og tilsvarende funksjoner.

Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning og servering kan tillates i området. Det åpnes for at inntil 10% av totalt BRA benyttes til forretning.

Det skal vektlegges at fasaden mot sør har en åpen henvendelse mot campus i sørøst, med mulighet for universell gangadkomst til BKB8 på bakkenivå fra de to overgangsfeltene som krysser Fogd Greves veg her.

Grad av utnytting følger av plankartet.
Det tillates mønehøyde inntil 16,0 m.

5.16 - Kombinert bebyggelse – Tjenesteyting/bolig/kontor (BKB9 felt 2, BKB 10, BKB 11, BKB13, BKB18, BKB19)

Innenfor områdene kan etableres leilighetsbygg/blokkbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for undervisningslokaler, forskningslokaler, kontorformål, samt tilsvarende funksjoner, samt student- og omsorgsboliger med tilhørende funksjoner. Innenfor områdene BKB 18 og 19 kan det også vurderes innpasset barnehage rettet særlig mot foreldre som er studenter og ansatte på Campus.

Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning og servering kan tillates i området. Det åpnes for at inntil 10% av totalt BRA benyttes til forretning og bevertning/servering. Det skal påsees at ikke disse funksjonene lokaliseres slik at de skaper uakseptable støyulempere for eventuelle tiliggende boliger.

BKB9 felt 2 er også regulert til hensynssone kulturminne se §9.5.

Ny bebyggelse i BKB19 må tilpasses leikeplassen BLK19 og det må dokumenteres at leikeplassen får tilfredsstillende sol-, lys- og støyforhold.

Innenfor BKB13 felt 2 og 3 tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg som betjener campusområdet.

Innenfor BKB 9 felt 2 skal eksisterende bygning bevares og kan ikke påbygges i høyden. Innenfor BKB10 tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. Innenfor BKB11, felt 1 tillates det mønehøyde inntil 20,0 m. Innenfor BKB11, felt 2 tillates det mønehøyde inntil 28,0 m.

Innenfor BKB13, felt 1 tillates det mønehøyde fra 8,0 m til 16,0 m. Nærmere fastsettelse av bygningenes høyde, plassering og funksjonsfordeling avklares i detaljregulering. Hensynet til plassdannelsen mot torget og avveining av forholdet til bebyggelsen i område BKB12 skal vurderes her.

Innenfor BKB 13, felt 2 tillates mønehøyde inntil 28,0 meter på inntil 50 % av bebyggelsen. For det resterende tillates inntil 20 meter. Mot rundkjøringen kan det vurderes høy bebyggelse.

Innenfor BKB13, felt 3 tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. For inntil 30% av arealet tillates det mønehøyde inntil 20,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot gatetun i sør.

Innenfor BKB 13, felt 2 er det i dag bebyggelse som brukes som kulturskole, tidligere Møre Ungdomsskole, som forutsettes revet. Herunder hovedbygget mot sør, som er et såkalt Schmidt-hus fra 1914 som er vurdert og ha en viss lokal verneverdi. Dette må rives for å ivareta planens fremføring av sykkel- og gangvegbro over nytt hovedkryss fram til kollektivknutepunkt.

Det forutsettes at huset ikke rives før det er nødvendig for etablering av brua. Før bygningen rives, skal den dokumenteres godt med foto og eventuell oppmåling hvis tilfredsstillende tegningsmateriale ikke finnes. Dette skal skje i samarbeid med fylkeskonservator.

Innenfor BKB18 tillates det mønehøyde inntil 12,0 m. For inntil 30% av arealet tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot gatetun i sør.

Innenfor BKB19 tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. For inntil 25% av arealet tillates det mønehøyde inntil 20,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot rundkjøring i sørvest.

For alle områdene innen 5.16 skal gatetunet lokaliseres innenfor avsatt bestemmelsesområde #2 og #3 Gatetun, nærmere avgrensning mellom bebyggelse og gatetun fastsettes i detaljregulering.

5.17 - Kombinert bebyggelse – Bolig/kontor (BKB 1, BKB 20, BKB 21, BKB 22)

Innenfor områdene kan etableres boliger i form av leilighetsbygg/blokkbebyggelse i kombinasjon med kontor, samt student- og omsorgsboliger med tilhørende funksjoner. I BKB 1 felt 2 og 3 tillates også innen- og utendørs idretts- og rekreasjonsanlegg eller treningsstudio. I BKB1 felt 2 tillates også industri- og lagervirksomhet, med de samme begrensningene som er angitt for BKB 2.

Innenfor felt BKB20, BKB21 og BKB22 tillates etablert omsorgsboliger.

Mindre lokaler for forretning og servering kan tillates i området. Det åpnes for at inntil 10% av totalt BRA benyttes til forretning. Eventuell forretnings- og serveringsvirksomhet skal lokaliseres i første etasje og være av utadrettet karakter.

Grad av utnyttning følger av plankartet.

Innenfor BKB1 felt 1, tillates det mønehøyde inntil 17,5 m.
Innenfor BKB1 felt 2 og 3, tillates det mønehøyde inntil 28,0 m.

Innenfor BKB 20 tillates det mønehøyde inntil 12,0 m. For inntil 30 % av arealet tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot gatetun i sør.

Innenfor BKB 21 tillates det mønehøyde inntil 12,0 m. For inntil 30 % av arealet tillates det mønehøyde inntil 16,0 m. Den høyeste bebyggelsen skal lokaliseres mot bro i sør. Ved detaljregulering, skal de gjøres en vurdering av mulighetene for å bevare en eller flere av de tre store tregruppene som ligger i hhv. nordvestre, nordøstre (begge monumentale tregrupper

på 2-3 trær) og sentralt søndre (stor blodbøk) del av gbnr. 139/253. Dette innebærer ikke at trærne er fredet, men det må gjøres en avveiening av trærnes tilstand og verdi av arborist sett i forhold til planfaglige vurderinger av områdets utbyggingspotensiale og muligheter for å etablere bebyggelse som skjermer utearealer og eventuelle boliger mot støbelastningen fra E136. Ved motstrid mellom vern av naturverdi og mulighet for støyskjerming, skal støyskjermingen her veie tyngst.

Innenfor BKB 22 tillates det mønehøyde inntil 12 m. Det er forutsatt at midtre del av arealet holdes ubebygget i forlengelse av gatetunet i vest, slik definert med byggegrenser på plankartet. Dette arealet skal ikke medregnes i angitt utnyttelse (%-BYA=60) av bebyggelse nord og sør for den definerte siktkorridoren. Arealet kan opparbeides som hage/uteareal for bebyggelsen.

5.18 - Kombinert bebyggelse – Kontor/tjenesteyting (campusformål) (BKB9 felt 1, BKB12, BKB14, BKB17)

Innenfor området skal undervisnings- og kontorvirksomhet prioriteres.

Innenfor området kan etableres bebyggelse for undervisningslokaler, forskningslokaler, kontorformål, samt tilsvarende funksjoner.

Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området. Mindre lokaler for forretning og servering, samt forsamlingshus kan tillates i området. Det åpnes for at inntil 10% av totalt BRA benyttes til forretning og bevertning/servering.

Innenfor BKB9 felt 1 tillates en større andel til servering/bevertning og forsamlingshus enn det som er fastsatt ovenfor.

Innenfor BKB 12 felt 1, kan det innpasses et anlegg for avfallshåndtering og resirkulering for deler eller hele cmpus. Anlegget skal utformes slik at det ikke påfører boligområdet i nord eller omkringliggende campusfunksjoner visuelle eller miljømessige ulemper, f.eks. ved at anlegget delvis legges under terreng og suppleres med grønne / parkmessige elementer som evt. også som kan inngå som tak på hele eller deler av anlegget.

Innenfor BKB17 tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg som betjener campusområdet.

Grad av utnyttning følger av plankartet.

Innenfor BKB9, felt 1 tillates det mønehøyde inntil 14,0 m.
Innenfor BKB12, felt 1 tillates det mønehøyde inntil 9,0 m.
Innenfor BKB12, felt 2 tillates det mønehøyde inntil 24,0 m.

Innenfor BKB14 felt 1 og 2, tillates det mønehøyde inntil 20,0 m for inntil 60 % av arealet, for øvrig, herunder felt 3, inntil 16 m. Den høyeste bebyggelse skal lokaliseres mot E136 i sør. BKB 14 er i dag opparbeidet med frittliggende boligbebyggelse og leikeplass. Inntil området bygges ut, helt eller delvis, til campusformål skal leikeplassen opprettholdes som leikeplass. Se ellers rekkefølgebestemmelse § 11.5 angående erstatning for leikeplass når området skal bygges ut. Som ledd i detaljreguleringen kan det også vurderes innpassing av en intern krysningsløsning av E136 til BKB 14 felt 4 slik beskrevet nedenfor.

Innenfor område BKB 14 felt 4 kan etableres et mindre bygg for kontor/tjenesteyting (campusformål) i tilknytning til regulert kai. Mønehøyde inntil 8 meter. Området skal benyttes til forsknings/undervisningsformål og forutsettes ikke å være av en karakter som genererer kjøretrafikk utover sporadisk varetransport. Se også §6.12 med nærmere rammer for virksomheten knyttet til kai for dette området.

Det åpnes for at en i forbindelse med etablering av anlegget BKB14 felt 4 med kai SK14 kan vurdere en intern direkteforbindelse til område BKB 14. Dette kan være en gangbro/heis/trapp eller en kulvert på kjellernivå – eventuelt integrert i bygninger på begge sider. En slik forbindelse må anlegges slik at den er forberedt for 4 felts E136 og skal ikke gripe inn i E136 vegbane eller sideareal. Statens vegvesen og kommunen skal godkjenne anlegget. For en eventuell broløsning, skal denne også godkjennes av Vegdirektoratet.

Innenfor BKB17 tillates det mønehøyde inntil 28,0 m.

5.19 - Kombinert bebyggelse – Kontor/tjenesteyting (campusformål) (BKB 15 og BKB 16)

Arealbruken i gjeldende detaljregulering for både BKB 15 og BKB16 sammenfaller i stor grad med det som er definert som campusformål, men har noe mer spesifiserte bestemmelser i opprinnelige planer som fortsatt skal gjelde, men det er gitt tillatelse til å etablere et avgrenset hotelltilbud innen området.

Innenfor området tillates det å etablere virksomheter innen tjenesteyting, forskning, rådgiving og hotell. Lokaler til undervisningsformål tillates etablert i mindre omfang dersom det er nødvendig for å skape arenaer for å fremme samarbeidet mellom næringsliv/forskning og høyskole/fagskole/videregående skole. Innenfor området tillates det å etablere servicetilbud som i hovedsak er internt rettet, herunder auditorium/konferansesal, messehall, serveringstilbud, bibliotek, treningsfasiliteter, frisør, galleri. Det samlede arealet for slike servicetilbud skal ikke overstige 30 %.

Hotellrom kan bare etableres i BKB 15 felt 2. Hotellet skal i første rekke være rettet mot aktiviteter på campus, med overnattingstilbud for konferansedeltagere, korttidsbesøkende forskere/stipendiater, møtedeltagere og lignende, men det vil også være et ordinært hotelltilbud åpnet for allmennheten når det er ledig kapasitet. Servicefunksjoner skal kunne sambrukes med andre aktiviteter innen BKB15 og BKB16 og skal, når det lokaliseres på bakkeplan ha «aktive fasader» mot uterom og trafikkareal. For å avgrense konkurransesituasjonen i forhold til bysentrum, skal hotellet maksimalt ha 70 rom, som kan være en blanding av enkelt- og dobbeltrom eller kun dobbeltrom.

- Felt 3B i NMK II-planen på vestsiden av adkomstvegen Sandsberget utgår og inngår i område BKB14 som BKB14 felt 3, med nye bestemmelser.
- Felt 3A i NMK II planen var regulert som buffersone mot eksisterende boligområde som nå endres til campusformål BKB 14, og får derfor nye bestemmelser og gis betegnelsen BKB 15 felt 3.

Mot nord og Borgundvegen skal bebyggelse og utearealer tilpasses nytt nivå og prinsippløsninger gitt i bestemmelsesområde #1 for Torg angitt i § 10.1.

Utnyttelse og høydebestemmelser for BKB15 som fastsatt i NMK II planen:

Med BYA forstås totalt bebygd areal delt på regulert areal. Utvendige parkeringsplasser skal inkluderes i BYA. Graden av utnyttning er eksklusiv parkeringskjellere og areal til kontor/tjenesteyting under terreng.

- Felt 1: Maks tillatt prosent bebygget areal - %-BYA=90.
- Felt 2: Maks tillatt prosent bebygget areal - %-BYA=45.

Under bakken tillates kjelleretasjer bygd ut til formålsgrensen, som tilsvarer arealet f_ST4 som er del av torget mot nord.

Felt 1: Tillates maks gesimshøyde på kote +27,5.

Oppbygging på inntil 30 % av takflaten kan ha en byggehøyde på inntil kote +31,5. Kommunal veg (Åtringvegen) sydvest for Felt 1 kan overbygges. Veg skal ha netto fri høyde > 5 m. Søylekonstruksjoner skal sikres mot påkjørsel.

Felt 2: Tillates maks gesimshøyde på kote +75,5.

Oppbygging på inntil 30 % av takflaten kan ha en byggehøyde på inntil kote +79,5. For høyhus i Felt 2 skal grunnflate i etasjer over måleverdig størrelse for BYA ikke overstige 500 m².

Innenfor Felt 2 kan oppføres bygning som vil fremstå som punkthus for området. Ved søknad om rammetillatelse skal bebyggelsens utforming vises i sammenheng med omgivelsene gjennom 3D-illustrasjoner eller modell. Skriftlig dokumentasjon på materialbruk, overflater og farger skal vedlegges rammesøknaden.

Bebyggelse i Felt 1 og Felt 2 skal framstå som separate bygningsvolum, men kan sammenbygges med klimatisert glassbroforbindelse. Det skal være minimum 5 m nettohøyde fra terreng til u.k. konstruksjon. Passasje mellom bygg skal tilpasses utrykningskjøretøy.

Parkeringsbestemmelser i hht til NMKII:

Det skal etableres minimum 1 plass pr. 150 kvm. Nærings- og kontorareal. 5% av plassene skal være tilpasset for funksjonshemmede. Parkering for funksjonshemmede skal plasseres nær innganger og/eller heiser. Overflateparkering skal primært være for gjester, varelevering, taxi, charterbusser og parkering for funksjonshemmede.

Parkering skal primært legges under bakkenivå og sak ikke legges/eksponeres mot synlige fasader og utendørs oppholdssoner. For å optimalisere parkeringsdekning skal parkeringsetasjer kunne utbygges under fortau langs Sørnesvegen, samt under fortau langs Åtringvegen og under selve Åtringvegen, i den grad dette lar seg samordne med infrastruktur under vegbanen.

Ny bestemmelse for BKB 15 felt 3:

Felt 3: Maks tillatt prosent bebygget areal - %-BYA=45.

Felt 3: Tillatt mønehøyde på 16 meter.
Byggetekniske anlegg BKB 15:

Piper, ventilasjonskanaler, opplegg for tekniske anlegg, antenner og lignende tekniske anlegg som er nødvendig for bebyggelsen, skal søkes samlet og ordnet slik at de etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende.

Innenfor BKB16 slik nå avgreneset, opprettholdes reguleringsbestemmelser fra Plan ID 1504 643 Norsk Maritimt Kompetansesenter (NMK) vedtatt 18.03.2010. Mot nord og Borgundvegen skal bebyggelse og utearealer tilpasses nytt nivå og prinsippløsninger gitt i bestemmelsesområde #1 for Torg angitt i § 10.1.

Utnyttelse og høydebestemmelser for BKB16 slik fastsatt i NMK planen:

Innenfor området settes grad av utnytting til %-BYA=90. Utvendige parkeringsplasser skal inkluderes i BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med en gesimshøyde på inntil kote + 26.0. Oppbygg på inntil 30 % av hovedtaket kan ha en byggehøyde på inntil 3,5 meter over kote +26.0.

Til hver byggemelding skal det følge med en detaljert situasjonsplan som viser planløsning for bruk av øvrige områder på tomten. Denne skal vise kjøreveger og frisiktslinjer i kryss til kommunal veg, interne veger og antall parkeringsplasser som skal opparbeides.

Det skal legges vekt på bebyggelsens tilgjengelighet, den interne trafikkseparering og det interne gangvegnettets tilknytning til det eksterne gangnettet. Kommunen fastsetter i hvert enkelt tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides. Kommunal veg gjennom området kan overbygges og skal ha netto fri høyde > 5,0 m. Søylekonstruksjoner skal sikres mot påkjørsel.

5.20 - Offentlig/privat tjenesteyting (BOP 26)

Området er utvidet noe mot vest i forhold til tidligere planvedtak Plan ID1504 592, datert 19.06.2008 for å gi plass til tilstrekkelig egen parkeringsdekning for virksomheten, samt opprettholde en tilstrekkelig buffersonen mot E136. Bestemmelsene fra tidligere planvedtak opprettholdes som følger:

Område BOP 26 skal brukes til offentlig/privat tjenesteyting, herunder forsamlingslokale og utleievirksomhet med servering. Utnyttelsesgraden settes til maks- %-BYA=25. Gesminshøyde maks. 6 m og mønehøyde maks. 9 m.

Tomta er vurdert med hensyn på trafikkstøy av konsulenten Cowi AS og dokumentasjon på støyforhold foreligger. Planformålet innbefattes verken av gjeldende retningslinjer for behandling av støy i bygnings- og plansaker; ref. T1442 fra SFT eller krav i Teknisk forskrift/NS8175. Tomtens eier har likevel, på bakgrunn av eiendommens bruksformål, satt eget krav til innendørs trafikkstøy til å være maksimalt 30 dB(A) i konsertlokale og maksimalt 35 dB(A) i øvrige underordnede rom. Avbøtende bygningsmessige tiltak for reduksjon av utendørs trafikkstøy er angitt i dokumentasjonen fra Cowi AS. Ved evt. senere bruksendring/omregulering av eiendommen må støyforholdene vurderes på nytt og avbøtende tiltak må dokumenteres opp mot formålet.

§ 6 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 - Utforming
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer som er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for veg, vann og avløp skal omfatte nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. VA-rammeplan (utarbeidet av VAR, datert 31.5.2017) skal være retningsgivende for videre VA-detaljprosjektering.

Til alle tekniske planer det utarbeides SHA-planer (Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) etter krav i Byggherreforskriften.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende henholdsvis kommunale eller statlige normaler

6.2 - Veg, offentlig (o SKV)
I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

Vegene skal opparbeides slik det er vist på plankartet. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrænse, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

Alle tiltak må vurderes i forhold til siktnlinjer og frisiktsoner i vegkryss og avkjørsler. Mot riksveg gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i detaljreguleringsplan

Ved gjennomføring av de tiltak som er vist på plankartet for parkeringsplass o_SPP9 (ved Nedre Gravlund) og fortausutbygging i tilknytning til kryssområde Gangstøvikvegen / Fogd Greves veg, skal en ivareta mulighet for en korttidsparkeringslomme for to biler for virksomheter innen område BKB9 felt 1. Denne skal utformes trafiksikkert, være felles for dette området og godkjennes av kommunens vegmyndighet.

Avkjørsler er vist med pil på plankart. Dette kan være avkjørsler til parkeringsanlegg, gatetun eller rene serviceadkomster som ikke er åpne for allmen trafikk. Begrensninger i tilkomst for å hindre uønsket kjøretrafikk på utearealer som i hovedsak er beregnet for myke trafikanter må derfor ivaretas. Dette gjelder blant annet særlig for serviceadkomst til gatetun og strøspark innen Campusområdet fra Fogd Greves veg og Larsgårdsvegen i nord og avkjørsel i krysset Kolvikbakken – Borgundvegen til planlagt studentboligprosjekt her (utenfor planområdet).

For vestre del av Haugvegen – o_SKV15 forutsettes detaljregulering før utbygging, der rasfaren knyttet til inngrep i skråningen mot sør skal utredes før detaljreguleringsvedtak.

6.3 - Veg, felles (f SKV)

f_SKV1 skal være felles for eiendommer innen område BFS25.

6.4 - Fortau, offentlig (o SF)

Fortau skal opparbeides slik det er vist på plankartet. Disse skal ha en minimum bredde på 2,5 meter.

Fortau langs sørsiden av Borgundvegen forbi Nørve kirkegård skal etableres i 2,5 m bredde pluss rekkverk/støttemur mot kirkegården. Den er lagt inntil 0,5 meter sør for dagens vegkant – samlet reguleringsbredde 3 meter. Intensjonen er å kunne bevare mest mulig av eksisterende trær og vegetasjon på kirkegården, samtidig som en ivaretar en gangforbindelse langs sørsida av gata. Nærmere utforming og detaljering av fortauet må avklares i forbindelse med byggeplan, og i samarbeid med kirkelig fellesråd.

6.5 - Strøkspark – torg, felles (f ST1, o ST2, o ST3, o ST4, f ST5 og f ST6)

Torgene skal utvikles som knutepunkter i strøksparken som danner et sammenhengende by- og parkrom som forbinder hovedtorget #1 med torget på Fagerlia i nordvest og Nørvasundet i øst via gatetun, parkområder – der også fortau, sykkelveg og trapper inngår. Strøksparken skal ha et grønt preg og tilrettelegges for trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere og syklist, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal legges vekt på høy kvalitet i materialbruk og utforming av området, slik at det framstår som attraktivt, funksjonelt og et godt byrom.

Det skal utarbeides en «veiledende plan for offentlige rom» (VPOR) for strøksparken, se § 11.2.

Torgene skal ha offentlig karakter og bruk, men skal være felles for følgende områder:

- f_ST1 skal være felles for områdene 11, 12 og 13.
- f_ST5 skal være felles for område 15 og 16.
- f_ST6 skal være felles for område 17.
- f_ST17 skal være felles for område 7 og 8.

Bestemmelsesområde #1 Torg (ST1, 2, 3, 4, 5 og 6) inngår i strøksparken, se § 10.1.

o_ST8 i sørvestre hjørne av Nørve Gravlund o_BGU4, er adkomsttorg for gravlunden og gang- og sykkelveg o_SGS3 og vil også være driftsadkomst til gravlunden.

6.6 - Gatetun, felles (f SGT1, f SGT2 og f SGT3)

Gatetun skal utformes på de gåendes premisser. Det tillates korttidsparkering, varelevering og hente-/bringeløsning. Gatetunet skal ha minimum bredde på 12 meter hvis det ikke er definert på plankartet. Gatetunene inngår i strøksparken og skal ha grøntelementer og andre kvalitets- og utformingskrav definert i VPOR-planen.

Alle gatetunene skal ha offentlig karakter og bruk, men skal være felles for følgende områder:

- f_GT1 skal være felles for områdene 10, 11 og 12.
- f_GT2 skal være felles for område 12 og 13.
- f_GT3 skal være felles for område 16 og 17.

Gatetunenene som ikke er definert på plankartet, men som skal nærmere fattslegges gjennom VPOR-plan og detaljregulering av område 13, 18,19, 20 og 21 skal være felles for de områdene de inngår i og grenser mot.

6.7 - Gang-/sykkelveg, offentlig (o SGS)

Gang-/sykkelveger skal opparbeides slik vist på plankartet. Gang-/sykkelvegene skal ha minimum bredde på 3,0 meter.

o_SGS 3 på sørsiden av Nørve Kirkegård, skal også kunne brukes til driftsadkomst for kirkegården. Gangvegen skal inngjerdes mot kirkegården og har porter ved gang- og driftsadkomster til kirkegården.

6.8 - Fortau/gangareal, offentlig (o SF)

Gangveger skal opparbeides slik vist på plankartet. Fortauene skal ha minimum bredde på 2,0 meter. Bussholdeplassene o_SKH4 og 5, samt tilsluttede fortau (o_SF) og sykkelveger (o_SS) i tilknytning til bestemmelsesområde #1 Torg skal planlegges sammen med torget og integreres i dette i tråd med bestemmelsene for #1.

6.9 - Sykkeveg, offentlig (o SS)

Sykkelveger skal opparbeides slik vist på plankartet. Sykkelvegene er tovegs og skal ha minimum bredde på 2,5 meter. Bussholdeplassene o_SKH4 og 5, samt tilsluttede fortau (o_SF) og sykkelveger (o_SS) i tilknytning til bestemmelsesområde #1 Torg skal planlegges sammen med torget og integreres i dette i tråd med bestemmelsene for #1.

6.10 - Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o SVT)

Innenfor områdene kan etableres sideområde til veg, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling, samt tekniske installasjoner knyttet til veganlegget. Gang- og sykkelveger skal også ha sideområder til tilsvarende funksjoner. Det tillates mindre justeringer mellom o_SVT og andre vegformål.

o_SVT4 er sideareal til bussholdeplassen o_SKH2 med tilhørende fortau o_SF5 som grenser mot Borgundvegen 300 – 312. Arealet kan brukes til adkomstareal for nødvendig kjøring til boligene forutsatt at dette skjer fra f_SKV1 Vågavegen og ikke krysser eller berører fortau o_SF8 eller holdeplass o_SKH2. Deler av arealet kan også etter nærmere avtale i tilknytning til byggeplan brukes til parkering for tilliggende boligblokk. Bruken av området må ikke være til hinder for samordnet drift og vintervedlikehold av tilliggende fortau og holdeplass.

Innenfor o_SVT40 kan det etableres heisanlegg og trapp opp til Borgundbrua.

6.11 - Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o SVG)

Innenfor området kan etableres sideområde til veg, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling. Områdene skal beplantes og ha et grønt preg. Gang- og sykkelveger skal også ha sideområder til tilsvarende funksjoner. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene. Tekniske installasjoner kan etableres innenfor området. Det tillates mindre justeringer mellom o_SVG og andre vegformål.

6.12 - Kai (SK)

SK23. Innenfor området tillates kai og virksomhet knyttet til småskala kaivirksomhet, med tilhørende funksjoner. Kaia kan opprustes med sikte på utvidet persontransport til sjøs.

SK14. Innenfor området tillates etablert ny kai med maritim forsknings- og undervisningsrelatert virksomhet. Båttrafikk til og fra kaien må tilpasses gjeldende begrenseningene i seilingsdybde og bredde i Toskesundet, samt ikke være til hinder eller fare for roklubben eller Sunnmøre Museums virksomhet og ferdsel i sjø. Eventuell testing av autonome fartøy og lignende som er tilnyttet kai /sjølab skal ikke skje i selve Nørvasundet for å unngå brukskonflikter, utrygghet og ulykkesfare for roklubben og Sunnmøre Museums aktiviteter.

Det tillates ikke rutegående persontrafikk til og fra kaia. Sjøarealet til Toskesundet og Nørvasundet inngår ikke i planen, men mulighetene for mudring for dybde- og breddeutvidelse med sikte på å bedre forholdene for alle brukergrupper kan skje innenfor gjeldende regulering til sjøareal og kommuneplanen, som viser de aktuelle sjøarealene her som NFFF som betyr område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv i sjø.

6.13 - Kollektivholdeplass, offentlig (o SKH)

Områdene skal anvendes til bussholdeplasser, herunder både regionale og lokale busstilbud. O_SKH1-5 kan omgjøres fra busslomme til kantstopp etter nærmere trafikkfaglige vurderinger. Bussholdeplassene o_SKH4 og 5, samt tilsluttede fortau (o_SF) og sykkelveger (o_SS) i tilknytning til bestemmelsesområde #1 Torg skal planlegges sammen med torget og integreres i dette i tråd med bestemmelsene for #1.

For bussholdeplassene o_SKH2 og o_SHK3, som er holdeplassene til Fagerlia skole, skal det i byggeplanen gjøres en særskilt vurdering av dimensjoneringen av busskurene, som må ha god kapasitet ved skoleslutt, slik at en unngår belastning på overdekkede arealer i naboskapet.

6.14 - Parkeringsplasser, felles (f SPP)

Parkeringsplassen f_SPP1 skal brukes til felles parkering for Nørve Kirkegård og evt. andre brukere etter avtale med grunneier. Parkeringsplassen f_SPP2 skal brukes til felles parkering for Vågavegen 27 og 29.

§ 7 - Grønnstruktur

7.1 - Generelt

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

7.2 - Grønnstruktur, offentlig (o G)

Innenfor G23 langs sjøfronten mot Nørvasundet tillates det etablert tursti tilrettelagt for bevegelse og opphold langs Verpet. Denne skal utformes slik at den i minst mulig grad forringer naturmiljøet i området. Ved anlegg av tursti kreves at plan- og byggesaksutvalget godkjenner byggeplan for dette utarbeidet i samråd med grunneier, landskapsarkitekt og kommunens driftsansvarlige virksomhet.

7.4 - Friområde (GF)

Friområder skal være åpne og tilgjengelige for allmenheten. Det er ikke tillatt med vesentlige installasjoner eller varige byggverk innenfor områdene uten godkjenning fra kommunen.

7.5 - Parker, offentlig og felles GP)

Felt o_GP9 skal opparbeides som park med høy kvalitet for utendørs aktiviteter og opphold. Området skal ha et grønt preg og beplantes med stedegen vegetasjon. Det er ikke tillatt med vesentlige innslag av harde dekker.

Det sikres en kjørbær interngangveg gjennom parken med adkomst fra Føgd Greves veg som kan betjene kvartal 11 for spesialtransporter til og fra bl.a. vestsiden av labbygget (BKB 11 , felt 1) og planlagt studenthus (BKB 11 felt 2) her, slik at en unngår kryssing av #1 hovedsykkelveg og fortau. Ordinær varelevering, næringsrenovasjon og lignende skal skje på østsiden kvartalet via gatetun fra Larsgårdsvegen.

Alle parkene skal ha offentlig karakter og bruk, men de som er merket f_ skal være felles for følgende områder:

- f_GP9_1 skal være felles for områdene 10 og 11.
- f_GP8 skal være felles for område 8 og 7.
- f_GP12 og f_GP13 skal være felles for områdene 12 og 13

§ 8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

Innenfor området tillates sikringstiltak i forbindelse med veganlegg, samt etablering av mindre kaianlegg for autonome båter, så fremt det er dokumentert at konsekvensene av disse tiltakene ikke har vesentlig negative virkninger for maritimt miljø eller øvrige naturforhold.

§ 9 - Hensynssoner

9.1 - Faresone hogspenningsanlegg: H370 sone 1 og 2

I området for hogspenningsanlegg skal det være muligheter til å føre opp anlegg i tilknytning til utbedring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen. Andre nye bygg kan ikke oppføres innen sone 1. For eksisterende bolighus i sikringssonen (sone 2 på hver side av selve kraftgata) kan det tillates påbygg eller fornyelse ved nybygg med inntil 20% økt areal. Dersom kraftlinjene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort.

9.2 - Sikringssone tunnel (H410)

Hensynssonen skal ivareta arealbehovet for framtidig etablering av fire-felts tunneler for E136 under Skuggenhaugen i vest og påhugget for Sørnestunnelen i vest, samt hindre forutgående og fremtidige inngrep som kan vanskeliggjøre etablering av eller skade tunnelene. Alle tiltak under bakkenivå i sikringssonen, herunder utvidelse eller etablering av kjeller, boring, sprengning og masseuttak skal forelegges for og godkjennes av ansvarlig vegmyndighet for tunnelen.

9.3 - Støysone (H210, H220)

Vedlagt eget juridisk bindende plankart med dempet arealbruk for lesbarhet som viser rød og gul støysone med fremskrevet trafikk uten skjermingstiltak. Støykotene er også vist i

støyrapport ÅF Engineering AS 12.05.2017. Dersom det skal tilrettelegges for støyfølsom bebyggelse eller uteareal innenfor støysonene, må detaljplanene gjennom nye støyberegninger dokumentere hvordan tilfredstillende støynivå i henhold til støyretningslinjen T-1442 kan oppnås.

Se § 4.7.

Før utvidelsen av E136 fra to til 4 felt godkjennes, skal det utarbeides detaljert byggeplan som omfatter oppdaterte støyberegninger som tar hensyn til endelig portalutforming av tunnelene, og overordnede og lokale støyskjermingstiltak og eventuelle fasadetiltak for eksisterende boliger. Utredningen skal inneholde en liste over hvilke hus og eiendommer som er berørt og på hvilken måte støykravene ivaretas for hver enkelt eiendom.

Kommuneplanens bestemmelse § 21.1 knyttet til avvik fra anbefalte støygrenser – gjelder for den delen av planområdet som ligger nord for Nørvasundet.

For leikeplass (BLK5 og BLK19) må støyskjerming avklares i forbindelse med detaljregulering av hhv område BKS5 og BKB19 som skal omfatte disse leikearealene.

Parken (o_GP9) skal ikke støyskjermes langs Borgundvegen. Parken skal være utadrettet, og skal være en viktig grønn kobling mellom kirkegårdene. Det skal etableres stille soner innenfor parken ved hjelp av møblering.

For studentboliger/hybler med ett rom og bad, kan det avvikes fra kravet om gjennomgående leiligheter dersom hybelen har tilgang på fellesområde med stille side.

9.4 - Tre som skal bevares (hensynssone bevaring av naturmiljø)
Eik A (se planbeskrivelsen kap. 5.6) skal bevares. Det innebærer at det ikke skal gjøres inngrep i rotsona, og byggverk som berører treet eller rotsona er ikke tillatt. I anleggsfasen skal treet, med rotsone, inngjerdes for å unngå skade.

9.5 - Bevaring kulturmiljø (H570)
Hensynssonene er fordelt på tre områder og to enkeltbygninger som følger:

- Område BFS23 (to større villaer i Kviltunvegen med tilhørende hageanlegg og uthus). Her forutsettes all eksisterende bebyggelse – herunder både hovedhus, badehus og andre uthus og garasjer opprettholdt i opprinnelig uttrykk. Eventuelle fasadeendringer eller mindre til – eller påbygg kan tillates, men skal forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse. På den østre eiendommen (139/6 og 139/125) kan det også etter nærmere vurdering fra fylkeskonsevator oppføres en boligenhet til, utformet som et anneks til hovedhuset. Også eksisterende hageanlegg med vegetasjon, terrasser og murer skal skjottes slik at hagenes karakter ivaretas.
- Område BKB9 Fogdegården. Her forutsettes selve bygningen innen området vernet, og eventuelle fasadeendringer og mindre påbygg forusettes godkjent av fylkeskonservatoren.
- Område BKB3 Kapellet på Nørve gravlund. Skal beholdes i opprinnelig utforming. Eventulle endriner eller påbygg eller andre tiltak innen området foregges fylkeskonservator.

§ 10 - Bestemmelsesområder

10.1 - Bestemmelsesområde – Utforming
I bestemmelsesområde #1 Torg skal det anlegges et sentralt uteområde og byrom, som skal fungere som et samlende torg for Campus Ålesund på tvers av Borgundvegen, og som en effektivt og trafikksikker kollektivholdeplass.

Innenfor området skal framkommelighet for henholdsvis myke trafikanter og kollektivtrafikk prioriteres. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet og gjenspeile torgets betydning som sentralt uterom.

Torget defineres av tilgrensende bygninger, materialbruk, møblering og beplantning. Grensen rundt bestemmelsesområdet på plankartet er veiledende og kan justeres når det har til hensikt å styrke områdets funksjon som felles sentralt uterom.

Området skal med unntak av Borgundvegen og busslommene utformes som et bilfritt byrom tilgjengelig for alle. Gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet skal lede folk til og gjennom torget slik at de underbygger torget som sentral møteplass. Varelevering skal løses slik at det gir minst mulig konflikt med myke trafikanter.

Bygninger rundt torget skal utformes slik at de styrker torget som felles uterom. Herunder skal det fremmes utadrettet virksomhet i førsteetasjene og bygningene skal så langt som mulig ha hovedinnganger fra torget. Det er tillatt med uteservering og bevertning på torget.

Gulvet i uterommet skal ha et sammenhengende belegg av mindre steinblokker eller steinheller eller mindre gatestein på tvers av vegbane, holdeplasser, fortau og sykkelveg. Belegg, beplantning og grøntområder skal brukes for å differensiere ulike funksjonelle soner i rommet. Det må påses at belegget i vegbane og busslommer ikke er støygenerende. Hvis dette ikke lar seg gjøre, kan det tillates annen materialbruk her, som likevel så langt mulig oppfyller ønsket om en helhetlig torgflate på tvers av vegen.

Området skal møbleres slik at det innbyr til rekreasjon og opphold, med benker, beplantning, belysning, samt aktivitetsfremmende og kunstneriske elementer. Det skal om mulig legges til rette for vannspeil eller fontene, og aktiv bruk av lokalt overvann som et kvalitetsfremmende element på torget. Vegetasjon skal anlegges med særlig henblikk på overvannshåndtering.

Kollektivholdeplassen tillates overbygget med klimaskjermende tak som signaliserer området, definerer kollektivholdeplassen, underbygger torgets utstrekning på tvers av Borgundvegen og tilbyr le mot nedbør.

Borgundvegen skal gjennom bestemmelsesområde være opphøyet og på samme nivå som torget forøvrig. Materialbruken på vegen skal samsvare med torgets. For å ivareta universell utforming og trafikksikkerhet må vente-påstigningssone ha en overhøyde mot bussoppstilling på 18 cm.

Det skal sikres to definerte overganger for myke trafikanter som tilbyr en trafikksikker kryssing av Borgundvegen for barn og unge. Lysregulering og skrårampe for kjørende trafikk inn mot disse kan etableres her for å ivareta sikker skole-, fritids og arbeidsveg, samt sikre framkommelighet for busser og andre kjøretøy i rushtida, når det også er mye kryssende

gangtrafikk. Det tillates likevel ikke etablering av barrierer, gjerder eller stengsler som bidrar til å redusere fremkommeligheten for myke trafikanter, men eventuelle nødvendige trafikksikkerhetstiltak for å hindre f.eks. farlig kryssning av busslommene skal inngå i en god estetisk helhetsløsning for torget.

Kvalitetskrav og prinsippløsninger for bestemmelsesområde #1 skal utarbeides i veiledende plan for offentlige rom (VPOR), jf § 11.2.

I bestemmelsesområde #2 og #3 skal det anlegges gatetun gjennom felt 13, 18,19,20 og 21. Gatetunet skal ha minimum 8 meters bredde og ha et grønt preg. Gatetunet skal ha et helhetlig preg og bindes sammen med torget, visuelt og estetisk.

I bestemmelsesområde #4, som omfatter Borgundvegen i bru kalt Borgundbrua over Nørvasundet og E136, skal det anlegges utvidet sykkelveg på sørsiden av Borgundbrua over Nørvasundet og E136. Det kan også anlegges fortau på nordsida av Borgundbrua. Innenfor arealet kan det etableres både nødvendige kjøreveger, sykkelveg med fortau og tilhørende infrastruktur og konstruksjoner. Det tillates å anlegge heis og trapp fra bussholdeplassen på E136 til Borgundbroa.

I bestemmelsesområder #5 og #6 skal det med utgangspunkt i mindre justeringer av gjeldende plan for 4 felts veg (S 270) anlegges utvidet E136 over Nørvasundet med tilhørende påkjøringsramper. Innenfor arealet skal det etableres både nødvendige kjøreveger og tilhørende infrastruktur og konstruksjoner. I forbindelse med byggeplan skal det dokumenteres anleggets konsekvenser for naturmiljø, maritimt miljø og farbarhet i Nørvasundet.

10.2 - Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde

I bestemmelsesområder #7 og #8. Dette gjelder områdene over påhugget for eksisterende over eksisterende og ny Skuggentunnel i sørøst. Områder som på plankart er markert som anlegg- og riggområde kan benyttes til dette, så lenge anleggsarbeidene foregår. Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes. Arbeidet med tunnelportal og deler av tunnelen innebærer også mulighet for at enkelte eksisterende boliger innen område må fraflyttes i anleggsperiodoen. Avklaring av dette, samt tilfredsstillende ertatningsbolig, skal avklares mimimum et år før gjennomføringen begynner.

Eksisterende veger som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer. Anleggs- riggområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk.

Bestemmelsesområde #9 omfatter utvidet areal til Tjenesteyting øst for Nørvasundkrysset. Disse arealene kan brukes til riggområde, men hvis dette innebærer midlertidig fjerning av parkeringsplasser, forutsettes det at disse erstattes ved alternative parkeringsarealer innen rimelig gangavstand i anleggsperioden. Hvis dette legges til g.nr. 41 b.nr. 14, som er avsatt til kvartalsleikeplass, forutsettes det at parkeringsarealet etter bruk opparbeides som enkel ballplass.

Bestemmelsesområde #10, omfatter bru med sykkelveg og fortau over nytt kryss og ramper fra E136. Brua vil bli svært synlig, og skal ha en slank og god utforming funksjonelt og

estetisk. Brua vil inngå i hovednett for sykkel gjennom planområdet. Maksimal stigning skal være 8%.

10.3 - Bestemmelsesområde - automatisk fredet kulturminne

Bestemmelsesområde #11, påvist steinalderboplass. Før iverksetting av tiltak i samsvar med planen for område #11 eller deler av dette, skal det gjennomføres arkeologisk utgraving av de automatisk freda kulturminna, ID148312 som er merka som område for føresegn rpBO ID148312, i plankartet. Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal igangsettes, slik at omfanget av granskingen kan fastsettes. Utgravning/granskning bekostes av tiltakshaver, jf. Kulturminneloven § 10.

§ 11 - Rekkefølgekrav

11.1 - Plankrav

Krav til detaljregulering for byggeområder angitt i fellesbestemmelsenes §4.2.

11.2 - Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) – strøkspark

Før det tillates bebyggelse i områder 8, 13, 17-22 skal det foreligge en vedtatt veiledende plan for offentlig rom (VPOR): VPOR skal fastsette kvalitetskrav for strøksparken, som angitt i §4.5., herunder prinsippløsninger for delområder innenfor strøksparkens utstrekning, herunder bestemmelsesområde #1 torget.

11.3 - Infrastruktur

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

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

Før nye holdeplasser o_SKH2 og o_SKH3 tas i bruk, skal dagens avkjørsler fra Borgundvegen ved o_SHK2 stenges og ny adkomstveg f_SKV1 med tilhørende fortau f_SF32 med tverrforbindelse til o_SGG1, samt fortau o_SF31 og o_SF30 etableres som ny kjøreadkomst til Borgundvegen 300-312. Parkeringplass f_SPP1 inngår i kravet.

Fortau o_SF29 på sørsiden av BKB1 i Vågavegen må etableres før det gis brukstillatelse til nye boliger innen vestre del av BKB1 felt 2 – vest for regulert vendehammer.

11.4 - Støyreduserende tiltak:

Før ny E136 ferdigstilles skal støyreduserende tiltak for tilstøtende boliger være etablert og effekten dokumentert, herunder anbefalte skjermer langs E136 som vist på plankart og i støyrapport datert 30.04.2020, som angitt i § 9.3 og §4.7.

11.5 - Felles leikeplasser og friområder:

Før det gis brukstillatelse til første bolig i de forskjellige delområdene skal det dokumenteres at felles leikeplasser innenfor området er ferdig opparbeidet.

Lekeplass BLK5 skal opparbeides innen det gis igangsettingstillatelse for campusformål innen BKB 14 som erstatning for regulert og opparbeidet lekeplass innen BKB 14 som avvikles.

Hvis område BKS5 bygges ut med konsentert småhusbebyggelse før leikeplass BLK5 er etablert, skal leikeplassen opparbeides innen det gis brukstillatelse til bebyggelsen.

Opparbeiding av BLK19 vil være knyttet til utbygging av områdene 18 og 19, nærmere bestemmelser om dette avklares i pålagt detaljregulering.

11.6 - Trafikksikkerhetstiltak:

Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som skilting, sykkelsluser, humper e.l. skal være gjennomført når nye gater, veger og torg etableres, enten dette er som egne infrastrukturtiltak eller som opparbeiding i tilknytning til ny bebyggelse.

11.7 - Trær

Ved felling av eiketrær innenfor området skal det plantes minimum 5 eiker for hver eik som felles. Nye eiker skal plasseres enten i park o_GP9, i strøksparken eller i Nørve kirkegård. Eikene skal plantes for brukstillatelse gis.

11.8 - Torget (bestemmelsesområde #1)

Eksisterende undergang skal opprettholdes inntil Borgundvegen er bygget om til miljøgate og krysset med Sørnesvegen er flyttet, men det kan aksepteres omlegging av ramper og trapper for å tilpasse seg ny bebyggelse og opparbeidelse av torg på begge sider av veien. Når undergangen fjernes, skal det sikres trygge lysregulerte overgangsfelt i vestre og østre del av torget før undergangen blir stengt.

*

Rodeo arkitekter/Ålesund kommune, Plan og bygning, 12.05.2017

Revidert plan og bygning 13.06.2017

Revidert plan og bygning 24.04. 2019

Revidert plan og bygning 15.05.2020

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 27.08.2020, sak 122/20

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Astrid Eidsvik
- kommunedirektør -
-



ÅLESUND KOMMUNE

SAK

Campus Ålesund, områderegulering - 3. gongs- og slutthandsaming

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Gudmund Hoel	Arkivsak: 20/389
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 20/53409

Handling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
111/20	Planutval	11.08.2020
122/20	Ålesund kommunestyre	27.08.2020

122/20 - Ålesund kommunestyre

Vedtak:

Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-2 og 12-12, områdeplan for Campus Ålesund med plankart, føresegner og planomtale, alle sist revidert 15.05.2020.

Behandling:

Habilitetsvurdering Monica Molvær

Monica Molvær (H) har bedt om ei vurdering av sin habilitet. Ho er styreleiar i Ålesund sentrumsforening, og har sendt inn ein høyringsuttale på vegne av Ålesund Sentrumsforening. Ho vart erklært inhabil i møtet da saka vart behandla i det gamle helse- og velferdsutvalet i Ålesund utan at det var gjort ei vurdering på førehand. Ålesund sentrumsforening er ikkje part i saka. Molvær har ingen personleg fordel eller ulempe i saka, og det å gi høyringsuttale til områdeplanen vert ingen vurdert som eit særlege forhold som bør føre til inhabilitet etter fvl § 6. 2 ledd. (andre særlege forhold).

Votering til habilitet:

Monica Molvær (H) vert vurdert habil til å delta i behandlinga av saka.

Habilitetsvurdering Hans Kjetil Knutsen

Hans Kjetil Knutsen er ved tidlegare behandling av saka i gamle Ålesund vurdert inhabil etter fvl. § 6, 2. ledd. (Uttale frå kommuneadvokaten av 13.05.19). Dette på grunn av tilknytning til arbeidsgiver som er vurdert som "særeigne forhold " som er "eigna til å svekke tilliten" til Knutsen i saka.

Votering til habilitet:

Med bakgrunn i at dette er sluttføring av sak der habilitet tidlegare er vurdert, vet det tilrådd at Hans Kjetil Knutsen blir vurdert inhabil etter fvl. § 6 2. ledd (andre særegne forhold).

Alternativt forslag fra Rødt Heidi Hoem Bjurbeck
Ålesund kommune godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-2 og 12-12, områdeplan for Campus Ålesund med plankart, forskrifter og planomtale, alle sist revidert 15.05.2020 med det unntak at Kulturskolebygget ikke skal rives. Man må heller finne en måte å flytte det på, eller å ta det i bruk og bygge rundt det.

Votering:
Hans Kjetil Knutsen vart vurdert inhabil i forrige handsaming av saka grunna grunna forretningsmessig tilknytning.
Monica Molvær er styreleder og har sendt høyringsuttalelse. Kommuneadvokaten rår at Molvær ikkje er inhabil.
Sunniva Bøstrand var vurdert inhabil sist saka vart handsama, då ho var styreleier for SIT. Det er ho ikkje lenger.

- Hans Kjetil Knutsen blei vurdert inhabil.
- Monica Molvær vurdert habil.
- Sunniva Bøstrand blei vurdert habil.

Ein voterte mellom alternativt forslag frå Rødt og Planutvalet si tilråding. Forslaget frå Rødt falt mot to stemmer. Desse stemte for Rødt sitt forslag:

- Rødt: Heidi Bjurbeck
- SP: Kirsti Dale

111/20 - Planutval

Tilråding:
Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-2 og 12-12, områdeplan for Campus Ålesund med plankart, føresegner og planomtale, alle sist revidert 15.05.2020.

Behandling:
Votering:
Kommunedirektøren si tilråding samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren si tilråding:

Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan- og bygningslova § 12-2 og 12-12, områdeplan for Campus Ålesund med plankart, føresegner og planomtale, alle sist revidert 15.05.2020.

Bakgrunn:

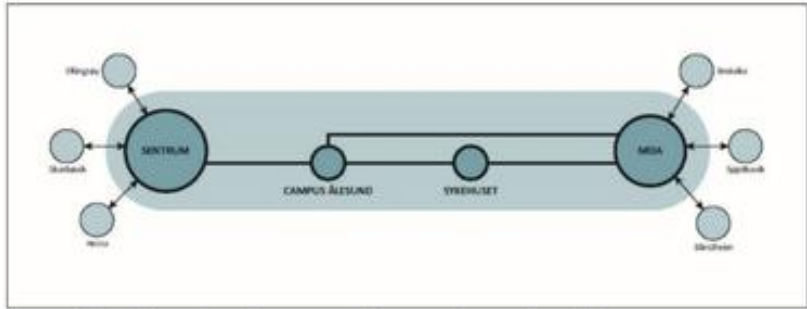
Campus Ålesund har dei siste åra utvikla seg til eit nasjonalt og internasjonalt senter for utdanning og forskning, særleg innan marine og maritime næringar. NTNU og NMK er kjernen i ein mangfaldig flora av større og mindre bedrifter og institusjonar, som saman med Fagerlia VG og Fagskolen i Ålesund har utvikla eit unikt, næringsnært campus som allereie har vakt interesse utover landegrensene.



Trass mange gode enkeltbygg, har området likevel hatt eit fragmentert preg, der sør-, nord- og vestsida har vore skilt av trafikkbarrierar, opne parkeringsareal, ein manglande samanheng i grøstruktur og manglande avklaring på kvar, og med kvaslags bygningsmasse, framtidig ekspansjon kan skje. Det er eit klart mål at ein skal kunne bygge meir urbant og høgare, og sikre gode og skjerma plassar, parkar og gatetun og ei nedtrapping mot tilstøytande bustadmiljø.

Campus er også eit av fire kollektivknutepunkt langs den dominerande fortettingsaksen

Bysentrum – Campus – Sjukehuset – Moa. Det er eit mål å utvikle dette frå ein stor haldeplass til eit urbant, triveleg og effektivt knutepunkt for både lokal- og fjerntrafikk. Likeeins eit tryggare og meir miljøvenleg gatenett, der hovudsykkelruta vert rusta opp og skilt frå gåande, og farlige og arealkrevjande kryss vert erstatta. Ein vil også betre tilkopling, trafikkisikring og skjerming av 4-felts E136, som på sikt kan avlaste trafikken som i dag nyttar Borgundvegen gjennom campus.



Sjematisk framstilling av knutepunktstrategien (frå kommuneplanens samfunnsdel).

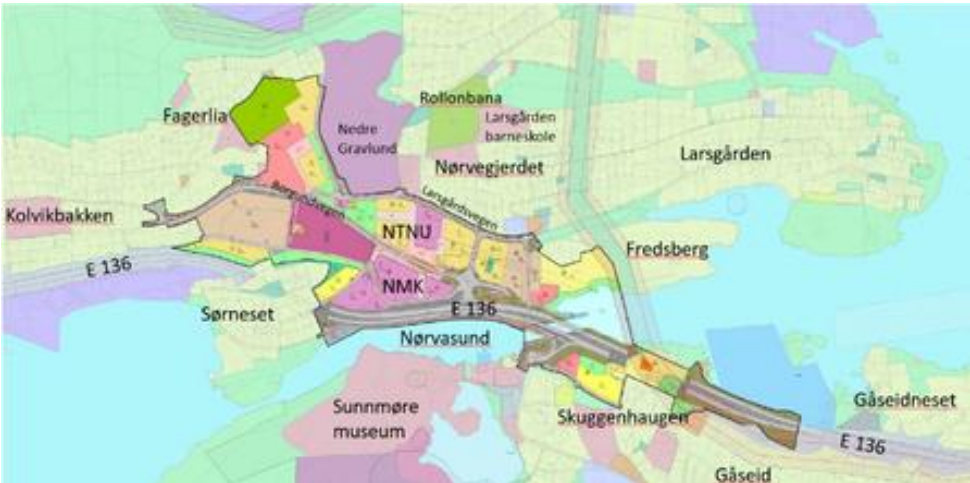
Fleire av desse tiltaka er prioritert i Bypakka, som no er til slutthandsaming i departementet og Stortinget. Parallelt med planprosessen er Fagerlia VG og NMK II bygd ut i tråd med måla i planen, og eit studenthusprosjekt nær kollektivknutepunktet skal også bidra til å gjere dette til ein naturleg møteplass. Bustadmiljøet omkring skal også nytte godt av nærleiken til eit meir urbant og grønt campus, trygg skuleveg og felles bruk av plassar og parkar er føresett. Det er også viktig at planen gir ulike grunneigar i området ei nærare avklaring av kva slags bruk og utnytting som gjeld for framtida.



Områdeplanen er eit samarbeidsprosjekt under leiing av Ålesund kommune, der ei samhandlingsgruppe med NTNU, NMK, Statsbygg, ÅKP, fylkeskommunen, Studenttinget og Statens vegvesen har fungert som referansegruppe. Fram til 1. gangs handsaming var Rodeo Arkitekter og ÅF Consult inne som prosessleiarar. Etter dette har kommunen stått for utvikling av planen, støtta av Statens vegvesen og ei arbeidsgruppe med NTNU og fylkeskommunen. Fylkeskommunens prosjekt «Byen som regional motor» finansierte eit forarbeid av Jahn Gehl

Arkitekter, og var med på spleiselaget med dei andre aktørane fram til 1. gongs handsaming.

Oppstart var våren 2016 og Plan- og byggesaksutvalget fastsette planprogrammet 06.09.2016. Både fagfolk, naboar og barn deltok med kartlegging og idédugnader og Rodeo utarbeidde ein visualisert visjon av campus i framtida. Planen har så vore handsama to gonger i PBU, første gong 27.06.2017 og andre gong 14.05.2019, med påfølgande høyringar og folkemøter.



Planområdet i gjeldande kommunedelplankart. Campusområdet strekker seg frå Fagerlia i nordvest til Kviltunvegen ved Fredsberg i øst, innfartsvegen E136 i sør og Larvgårdsvegen i nordaust. Dei gule bustadområda omgir og griper inn i planen på alle sider, unnateke sør for Nørvasundet, der museumsområdet er næraste nabo.

Hovudgrepet i planen er ein grøn strøkspark som buktar seg frå Fagerlia gjennom campus, dels som park, dels som gatetun. Arealbruken i to område vert endra frå bustad til campusføre mål for å sikre framtidig campus-ekspansjon. Dette gjeld område mellom dagens Niovegen og Kviltunvegen i aust og bustadområdet mellom Sørnesvegen, Åttringvegen og E136 vest for NMK. Der det er campusføre mål varierer høgda frå 3 til 7 etasjehøgder, høgast mot E 136 og Borgundvegen i sør, og lågast mot bustadområda omkring og mot Larvgårdsvegen.



Strøsparkarealene inklusiv gatetun og torg på plankartet er her fremhevet med grønn farge.

Innan campusføremål er både undervisning, kontor og tenesteyting tillate, og med unntak av særleg støyutsette areal også eit innslag av bustadar. Dette for å bygge vidare på blandinga av undervisning, forskning, næring og bustadar, slik at måla om eit ope, inkluderande og mangfaldig campus vert utvikla vidare. På sikt skal all overflateparkering vekk og erstattast av lukka p-anlegg og talet på plassar frysast på dagens nivå.



Frå Rodeo sin "mulighetsbeskrivelse": Fagerlia og NTNU vert betre knytt saman, og campus kan ekspandere austover mot Kviltunvegen og i sør langs E136.

Borgundvegen vert endra frå veg til gate med lågare fart og betre tilrettelegging for gåande og syklistar. I møtet mellom strøsparken og gata, vert eit urban, oppheva torg med kollektivknutepunkt på tvers av Borgundvegen. Undergangen vert fjerna og erstatta av to lysregulerte kryssingar i plan. Ei ny sentral rundkjøring erstattar tre utrygge T-kryss, og Niovegen flyttast mot vest til dette krysset. Hovudsykkelvegen vert ført i bru over denne frå nord- til sørsida av Borgundvegen.

Vi vel å summere opp dei viktigaste endringane som er gjort i områdeplanen, både mellom 1. og 2. gongs handsaming og etterpå etter 2. gongs handsaming. Dei mange merknadane som er komne inn i begge høyringane er omtalt og svara på i eige vedlegg, som ligg ved saka. Fleire av

desse har vore grunnlag for endringane som er vist under. Hovudtrekk frå høyringane er summert opp i Vurderingskapittelet.

Etter 1. gongs handsaming (2017 – 2019):

1. Kollektivknutepunktet med torg er flytta austover for å betre tilpassing av høgde til NMK og planlagt studenthus som nå vert liggande vest for knutepunktet i staden for nord for dette.
2. Studenthus med studentbustader innpassa i område 11, er utvida med urban fasade mot Borgundvegen og austfasade med opne funksjonar mot torget.
3. Bru for hovudsykkelnettet vert ført diagonalt over den nye rundkjøringa frå torget på nordsida til sørsida av Nørvasundbrua i staden for rundt rundkjøringa.
4. Meir detaljerte planføresegner, mindre krav til detaljregulering – meir presise krav til analyse og tiltak mot støy og forureining før utbygging av ny E136 og nye område - plankart supplert med eige støykotekart.
5. Ny vegføring for Fogd Greves veg og Gangstøvikvegen forkasta grunna ulemper for tilkomst og parkering for Nedre Gravlund, kronglete vegføring for tungtransport og høge kostnader.
6. Arkeologiske undersøkingar utført hausten 2018 i heile planområdet, område aust for Skuggenhaugen bandlagt, dispensasjon for nytt tunnellopp på E 136 her, områdeplanen elles klarert.
7. Kulturminnevern av Fogdegården, Nørve kapell og to villaer med hagar i Kviltunvegen. Tidligare Nørve ungdomsskole føresett riven når sykkelbrua etablerast.
8. Strøsparken flyttast til sør for Fogdegården og vert forlenga til nytt torg på Fagerlia VG. Fagerlihallen og areala nord for denne endrast til idrettsanlegg/undervisning. Torga ved knutepunktet og Fagerlia vert kalla torg, mens anna strøspark visast som gatetun (Aktivitetsallmenningen) og park (Campusparken).
9. Gatetunaksen frå NTNU/torget mot aust vert rotert sørover, slik at kvartala 18-22 vert meir likeverdig delt av gatetunet, som blir forlenga til sjøtilkomst ved Nørvasund.

10. Kai med maritim lab ved Nørvasundet lagt inn mellom Sørnestunnelen og roklubben.
11. Sørnesvegen si omlegging til sørsida av NMK, endrast i tråd med gjeldande regulering for NMKII for å betre stigningsforhold og minske inngrep i BKB14 felt 3 i ny plan.
12. Ny gang-/sykkeveg på sørsida av Nørve gravlund og fortau på austsida av Nørvasundbrua vert regulert inn.
13. Skuggenhaugen vest: Offentlig p-plass ved Mannskoret Varde sitt klubbhus vert sløyfa, erstatta av auka buffersone mot E136, utvida privat p-areal til klubbhuset og betra tilkomstløyningar via Haugvegen for eksisterande bustader i området.
14. Sentral avfallshandtering og gjenvinning for NTNU er lagt inn for felt 1, område 12.
15. Strøkspark, gatetun og torg som i dag er eigd av dei ulike institusjonane i området eller naturlig soknar til disse, vert omgjort frå offentlige til felles. Dette for å gjere klart opparbeidings- og driftsansvar.
16. Innspelet om å tillate hotellfunksjon i BKB15 felt 2 (NMK II) vart tatt opp til drøfting i høyringsperioden med to alternative forslag til føresegner.
17. Føresegnene for NMK (2010) og NMK II (2015) vart tatt inn i reviderte føresegner, med unntak av dei nemnte to alternativ i BKB 15 felt 2 og enda føresegner for BKB 15 felt 3, fordi område BKB14 no er endra frå bustad til campusområde i områdeplanen.
18. Kviltunvegen: Katolsk kyrkje i BR24 vert utvida med erverva naboområde i vest. Område 22 vert endra frå «konsentrert småhusbebyggelse» BKS22 til «kontor/bustad» BKB22 med maks. 3 etasjehøgder med ope midtparti i siktlinjekorridor frå planlagt gatetun.
19. Krysset mellom Fredsbergvegen og Kviltunvegen er endra for å kunne ta opp høgdeforskjell når Kviltunvegen vert ført rett nordover til Larsgårdsvegen i staden for til den eksisterande Niovegen, som er flytta langt mot vest. Dette var ikkje mogeleg i planen til 1. gangs handsaming.

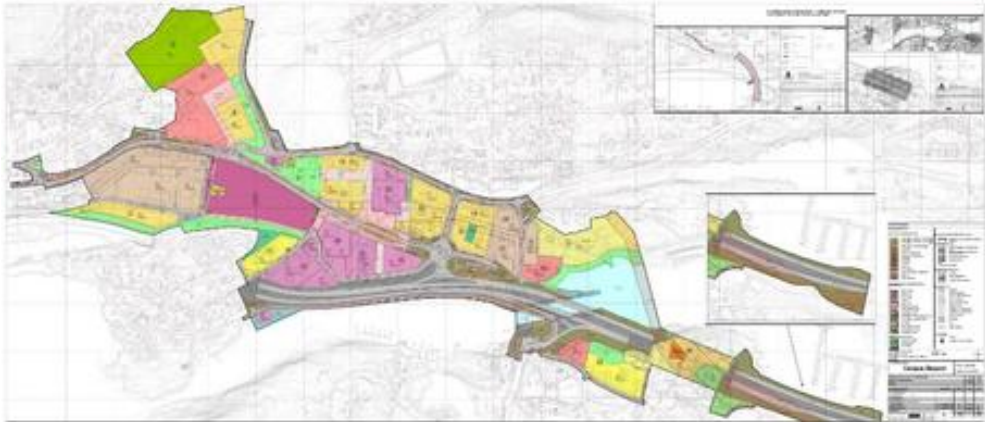
Etter 2. gangs handsaming (2019-2020):

1. For område BKB 15 (høghuset innan NMK II planen) vert det opna for hotell med ei

- avgrensing på 70 rom. Dette kompromisset er akseptert av Møre og Romsdal fylkeskommune, som har trekt si motsegn til høyringsforslaget sitt forslag, der talet på rom ikkje var avgrensa.
2. Det er utarbeidd ei supplerande støyvurdering for utrekning av støy og tiltak som følgje av utvidinga av E136 til fire felt, med ei framskriving av forventta trafikk fram til 2035. Støyskjermar omkring tunnelmunningar og langs E136 er lagt inn på plankartet og vist på eige illustrasjonskart.
3. For område BKB 1 «Vågaveg-kvartalet» er planen endra ved at haldeplassen på nordsida er omarbeidd og avkjørsel frå Borgundvegen stengt for å redusere ulemper og betre trafikktryggleiken i området. Borettslaget Borgundvegen 300-312, SIT, SIV, Vågavegen 25 AS, Fagerlia VG og Ålesund Kirkelige fellesråd er involvert i endra plan har hatt høve til uttale i avgrensa høyring. Vågavegen er forlenga som køyreveg nordover, med fortau på vestsida av vegen. Nytt rekkefølgjekrav § 11.3, sikrar at nye haldeplassar ikkje kan takast i bruk før Vågavegen med tilhøyrande fortau er opparbeidd i samsvar med planen.
4. Når Vågavegen vert forlenga mot nord, blir vendehammaren i vestenden av gang-/sykkelveg o_ST8 langs Nørve Gravlund sin sørside fjerna. Denne vert erstatta med eit tilkomsttorg o_ST8 ved sida av parkeringsareal til gravstaden.
5. Det er i § 6.10 lagt inn rammer for o_SVT4 som er sideareal til busshaldeplassen ved Borgundvegen 300-312 om korleis dette kan nyttast og bli drifta av vegmynde og burettslag.
6. Etter motsegn frå Fylkesmannen er krav om detaljregulering tatt inn igjen for å ta vare på støy, leik og ROS-problematikk i tilstrekkelig grad for følgande kvartaler:

BKB1, BKS5, BKB10, BKB11 (felt 1 og 2), BKB 17 og BKB26. Ved eventuell detaljregulering av BKB1 kan det vere aktuelt å ta med BKB2 og vurdere endra trasé for Vågavegen mellom disse to felta.
7. Tidligare utarbeidd ROS-analyse er supplert når det gjeld grunnforhold og rasfare etter merknadar frå Fylkesmannen. Før utviding av Haugvegen med fortau, blir det kravd i § 6.2 detaljregulering med vurdering av rasfare. I § 4.2 q er det lagt inn krav om grunnundersøkingar for område med marine lausmasser i samband med detaljregulering. Dette gjeld òg for eventuell byggesak innan områda BR24 (Katolsk kyrkje) og BFS23 (omsynssone kulturminne Kviltunvegen). Det er òg lagt inn krav til minimum høgde på golvnivå på kote +3,3 på flomømfintleg busetnad i fellesføresegnene § 4.13 som gjeld heile området.

8. Det er lagt inn meir spesifikke krav til leik knytt til nye bustader i områder som ikkje er omfatta av detaljreguleringskravet.
9. I område BKB 1 felt 2 (pr. i dag Nettbuss – Vågavegen 25) tillèt ein også industri- og lagerverksemd i tråd med dagens bruk ført vidare.
10. Det er gjort avgrensingar av kva slags verksemd som kan drivast frå regulert kai SK14 i Nørvasundet sin vestre del, slik at desse ikkje kjem i konflikt med roklubben eller aktivitetane til Sunnmøre museum i sundet eller fører til uakseptabel trafikk gjennom bustadområdet på Sørneset, fram til kaia.
11. I torgområdet rundt kollektivknutepunktet er det gjort endringar i kva delar av torget (f_ST1, o_ST2, o_ST3, o_ST4, f_ST5 og f_ST6) som er felles for byggeområda omkring og kva som er offentleg, slik at mellom anna den gjennomgåande hovudsykkelvegen over torget er eit offentleg anleggs- og driftsansvar.
12. Kviltunvegen er etter grunneigarmerknad frå Kviltunevegen 4 flytta 2 meter mot vest i høve til plan på høyring, i tråd med tidligare frådeling og eksisterande eigedomsgrenser. Endra vegføring grip ikkje inn i naboeigedomen i vest - Kviltunvegen 1A. Tilkomsten til Kviltunvegen 2B og blokkene utanfor planområdet (Kviltunvegen 2 A, og Fredsbergvegen 8 og 10) er no løyst slik den er i dag, med eigen felles avkjørsel frå Kviltunvegen, og ikkje som avkjørsel frå den omlagde Fredsbergvegen, slik det var vist til 2. gangs handsaming.
13. Nordre del av gatetunet f_GT2 mellom NTNU sitt hovudbygg «Ankeret» BKB12 og ÅKP (Kunnskapsparken, som no er overtatt av NTNU) blir endra til gang- og sykkelveg f_SGS23 med parkareal f_GP12 og f_GP13 på kvar side. Byggemeld glasbru som knyter kvartal 12 og 13 saman over gatetunet vil ikkje tilfredsstille fri høgd på offentleg veg (4,8 meter). Fri høgde over gang/sykelveg vil vere 3,7 meter. Avkjørsel frå Larsgårdsvegen blir erstatta av eksisterande avkjørsler til garasjeanlegg kvartal 12 og 13. Renovasjon, varelevering og liknande til dette området må takast frå eksisterande køyretilkomst frå Larsgårdsvegen og på sikt frå føresett gatetun frå den nye Niovegen i aust.
14. Vi legg til ei generell fellesfråsegn § 4.14 om at opne eller innglasa gangbruer mellom bygningar vil vere tillate innan planområdet. Viss dei kryssar gatetun, eller felles eller offentleg køyreveg, skal det vera ei fri høgd på minimum 4,8 meter. Ved kryssing av offentleg veg skal konstruksjonen og fri høgd verte godkjent av aktuell vegmynde.



Revidert plankart til slutthandsaming. Stor utgåve finn du i vedlegg 1 – Plankart.

Vurdering:

For detaljerte vurderingar knytt til alle høyringsinnspel frå etatar, organisasjonar og einskilde, sjå vedlegg «Konsentrat av høringsuttalelser – 2. gangs høring med kommentarer». Vi vil likevel kort nemne hovudtrekka i innspela og vår vurdering av desse. Som det gjeng fram av oversikta over endringar i planen vist i førre kapittel, har mange av innspela ført til endringar, mens andre ikkje har blitt tekne til følgje.

Motsegnene imøtekome – endra krav til hotell, detaljregulering, ROS og støy frå E136

Fylkeskommunen og Fylkesmannen sine motsegner gjekk mot hotellfunksjon utan tak på talet på rom, krav om meir detaljregulering i område med potensial for nye bustader, manglar ved ROS-analyse med omsyn til skredfare, stormflodskade og ustabile grunnforhold og manglande utgreiing av støy når E136 vert utvida til 4 felt. Her er planen og føresegnene justert og ROS- og støyanalyse supplert slik at alle motsegner no er trekt.

Kompromisset med eit tak på 70 hotellrom er på nivå med eit av dei mellomstore hotella i bysentrum, balanserer mellom omsynet til å halde på bysentrum som naturleg hovudlokaltet for den lokale hotellnæringa og ei naturleg utvikling av campusområdet sitt døgntilbod for fagfolk og andre som har behov for overnatting på sjølve campus. Det er laga ei eiga vurdering rundt dette, og som ligg under kommentaren til fylkeskommunen under vedlegget «Konsentrat av høringsuttalelser – 2. gangs høring med kommentarer.»

Det er lagt inn nye støyskjermar langs E136 på plankartet, som også er vist på eige temakart, slik Kommuneoverlegen også tilrådde. Vi vurderer det slik at kommunen som planansvarleg her har kome motsegnene i møte, og at dette bidreg til at planen no er betre utgreidd og meir. For grunneigarar som er og vert råka av støy, er ein nå komen eit skritt lenger enn før i å sjå kva effekt skjermingstiltaka vil ha.

Vi er samstundes lei for at plankravet kan kome til å seinke det prosjekterte og byggemelde Studenthuset, men ser at det også tener dette prosjektet at planen vert vedteken no.

Vurderingar knytt til kollektiv, sykkel og vegløysingar

Statens vegvesen har vore ein aktiv part i å justere og forbetre løysningane knytt til infrastruktur. Viktige justeringar her er mellom anna å sikre at sykkelvegen over torget og kollektivknutepunktet er offentleg anleggs- og driftsansvar, medan torget elles er knytt til dei verksemdene som grenser inn mot torget.

Ei anna er den nye løysinga for Vågaveg-kvartalet (område 1), der eit farleg kryss er fjerna og konflikt mellom haldeplass og burettslag minska. Mykje arbeid ble lagt ned mellom 1. og 2. gongs handsaming, då kollektivknutepunktet vart flytta austover, grense mot tomt til Studenthuset (område 11) fastsett og gang/sykelbru over ny rundkøyring lagt inn.

Heilt i vest i Leitesvingen er det viktig at ein i tråd med grundig dialog med Statens vegvesen opprettheld avkjørsle til planlagt studentbustad utan parkeringsgarasje (Fagerlivegen 4, eigen plan), på dei strenge vilkåra som er sett i føresegnene, sjølv om dette ikkje er heilt uproblematisk.

Forslag om Marint Kompetansesenter på sørsida av Nørvasundet ikkje egna

Dette er eit interessant innspel der marin opplæring, forskning og næring kunne lokaliserast i nær liknande verksemd på campus. Men tomta er utanfor planområdet og tilkomst og tilgjengeleg areal lite egna til ein såpass stor og industrielt prega verksemd. Ein vel difor ikkje å gå vidare med dette.

Ålesund Roklubb si otte for brukskonflikt ivareteke

Dette gjeld testing av autonome fartøy i Nørvasundet saman med rotrening. Dette er ivareteke med endra føresegner § 6.12. Det er heller ikkje tillat med rutegående trafikk frå planlagt sjølabkai (SK14).

Grunneigar Nils Winds veg 10 har krav på kompensasjon for tapt bustadareal

Rett aust for roklubben ligg denne bustadeigedomen der grunneigar protesterer mot ny veg som deler eigedomen i to og gir ulemper. Når veg til sjølabkai og/eller sykkelveg med fortau langs Nørvasundet skal realiserast, har grunneigar krav på innløysing av bustadareal til veggrunn etter gjeldande reglar. Sjøsida av tomta er i dag regulert til offentleg friområde og inngår ikkje i planen. Ei eventuell samanslåing av sjølabkai med roklubben sitt bryggeanlegg over denne eigedomen, vert ei sak som må løysast i eigen plan.

Forslag om større verneområde Nio – Kviltun avvist

Ei gruppe grunneigarar foreslår eit verneområdet der heile dette området med busetnad og vegetasjon vert verna. Dei er også kritiske til byggehøgdene til campusformål i desse områda og at områda vert prega av betong og støy.

Dei to store villaene og hageanlegga i aust er verna, men i samråd med fylkeskonservator er anna busetnad såpass fragmentert at ein ikkje vil motsette seg planens heilskapelege løysing av campusekspansjon mot aust. Byggehøgdene blir trappa ned mot villabusetnaden (område 22) og er lågare enn merknaden beskriv, med 3-4 høgder og ei siktlinje mot sundet som skal haldast

heilt open.

Ny kvartalsbusetnad mot Borgundvegen og E136 og nye støyskjermar langs E136 vil også skjerme dei indre områda betre enn dagens tre og det er ei klar føresetnad at ny grønstruktur skal binde campus og naboområda saman. Det vert opp til seinare detaljregulering om ein kan integrere element av eksisterande busetnad og vegetasjon i dei nye områda. Vår vurdering er også at ei miljøvenleg campusutvikling tek vare på området sine historiske røter som Ålesund si vogge, vel så godt som å «fryse» dagens fragmenterte situasjon.

Kulturminnevern av viktige enkeltbygg – men riving av Kulturskolebygget



Mellombels 3D illustrasjon viser ny rundkøyring med gang/sykelbru over og korleis dette kjem i konflikt med Kulturskolebygget. Den oransje flata i bakkant er fotavtrykket til det nye studenthuset. Det vises elles til Planomtalen for meir detaljerte illustrasjonar og konsekvensutgreing av planen.

I tillegg til villa- og hageanlegga i Kviltunvegen nemnt ovanfor, er Fogdegården og Nørve kapell vist som omsynssone Bevaring kulturmiljø. Kulturskolebygget - tidligare Møre Ungdomsskole frå 1914, er eit såkalla Scmidthus i mur. Med den løysinga som ein no har landa på for kollektivknutepunktet og sykkelbrua over rundkjøringa, må dette huset vike for ny infrastruktur. Fylkeskonservatoren har akseptert dette, under føresetnad av at riving ikkje skjer før det er naudsynt for ny infrastruktur og at bygget vert grundig dokumentert. Når dette vart løysinga bør det også nemnast at søraustdelen av dette kvartalet (13) inn mot ny rundkjøring og hovudtilkomst frå E136, vil være eit svært sentral byggeareal for campus som nå i mindre grad er bunde opp av eksisterand busetnad.

Føresegnsområde på Skuggen nord – planområdet elles klarert ved arkeologiske undersøkingar

I kapittel 6.11 i planomtalen er kulturminnevernet i planen (både automatisk freda og nyare tid) omtalt og illustrert meir detaljert. Som før nemnt er det gjort arkeologiske undersøkingar i heile planområdet hausten 2018. Berre eit område vart det gjort funn i tilknytning til eit tidlegare kjent fornminneområde nord på Skuggenhaugen, som no er utvida. Når nye Skuggentunnelen skal realiserast, vert det inngrep her og ein må søke dispensasjon og truleg grave ut området før tiltak. For det resterande planområdet er arkeologien no avklart. Dette gjer framtidig detaljregulering og utbygging i ulike delområde meir føreseieleg og ein slepp utgifter til nye

arkeologiske undersøkingar.

Utviding av Kviltunvegen justert mot vest

På bakgrunn av grunneigarinnspel er den utvida Kviltunvegen med fortau tilpassa tidligare frådelling. Endringa gir ikkje inngrep i anna privat eigedom og er etter vår oppfatning korrekt.

Krav om innløyising av Sørnesvegen 11 knytt til ombygging av Borgundvegen ikkje godtatt

Bustaden og eit par nærliggande bustader, ligg i raud sone i dag og sjølv om planlagt ny 4 meters støyskerm ved utvida E136 som no er greidd ut betrar forholda noko, er det framleis raud sone mot deler av fasadane. Her vil også lokal skjerming og fasadetiltak verte vurdert. Viss dette heller ikkje gir resultat, må bustadane løysast inn slik § 4.7 seier. Men trafikkanalysen viser at det ikkje vert redusert trafikk på Borgundvegen før ny E136 vert bygd ut. Det er derfor ikkje logisk å knytte ei eventuell innløyising til nye Borgundvegen, men til utvida E136 viss skjermingstiltak ikkje er tilstrekkeleg, slik det er gjort i planen.

Ønske om snarlig innløyising til campusformål av Sandsberget 10 b kan ikkje garanterast

Grunneigar peikar på at uvisse om når campusutbygginga kjem er ei påkjenning og at ein vil ha fortgang i detaljplanlegging og innløyising. Sjølv om områdeplanvedtak er eit viktig skritt på vegen for å klarlegge framtidig bruk og verdi, gir det ikkje krav på innløyising. Eit strategisk oppkjøp bør vurderast i eigen sak etter planvedtak, både for å kunne styre vidare utvikling og av omsyn til grunneigarane.

Innspel om støyskjermer langs E136 vert føresett

Sameige Fredsbergåsen etterlyser dette. Etter ny støyutgreiing er dette nå føresett og gir god effekt for Fredsbergåsen og områda i nærleiken.

Ønske om meir fleksibel avvikling av overflateparkeringsplasser og redusert krav til detaljregulering avvist

NTNU og Statsbygg er einige i områdeplanens hovudgrep og medverknad gjennom samhandlingsgruppa og vil bidra til ein samla VPOR plan (Vegleiarande plan for offentlege rom). Dei foreslår at krav om å fjerne overflateparkering ikkje skal gjelde før over 60 % av arealet er utbygd. Vi er redd for at dette vil svekke eit hovudgrep i planen, og viser til at ikkje all ny busetnad skal ha parkeringskjellar, men samlast i nokre får større anlegg med avgiftsbelagt parkering. § 4.3 tillét også mellombelse erstatningsareal når disse etablerast på eksisterande overflateplassar, men som skal tilbakeførast når p-anlegga står ferdig.

Når det gjeld reduserte krav til detaljregulering, er vi langt på veg einig, men Fylkesmannens motsegn gjer at vi ikkje kan imøtekomme dette. Det er likevel slik at mindre påbygg eller ombygging av eksisterande bygg ikkje utløyser reguleringsplan, slik det er formulert i § 4.2 fyrste avsnitt.

Avklaring av tilkomst- og parkeringsløyising for Borettslaget Borgundvegen 300 – 312

Gjeld særlig omsynet til haldeplassen på sørsida av Fagerlia VG, der det i dag er avkjørsle i busslomma og ei farleg avkjørsel aust for denne direkte frå Borgundvegen. Dette var ikkje godt nok løyst i 1. og 2. utgåve av planen. Dette er tatt omsyn til i revidert plan slik omtalt i endringspunkt 3 ovafor. Her er etter vår vurdering både burettslaget sine interesser og trafikksikkerheita betre teke vare på. Det er ønskeleg å redusere parkering på nordsida, men køyretilkomst for ulike behov vert nå sikra utan konflikt med busslomme og fortau.

Grense mot Fagerlivegen 30 justert etter grunneigarmerknad, forslag om friområde ikkje tilrådd

Det vurderast riktig at føremålsgrensa her følger asfaltkant på eksisterande gangveg. Friområde på nordre del av BKB7 er tidlegare foreslått for grunneigar ÅKE. Dei meiner dette er ein utbyggingsressurs for Fagerlia VG og idrettsanlegget ein ikkje kan gi slepp på. Men byggehøgda her er lågare, 8 meter – mot 16 på sørsida av avkøyrsla til Fagerlihallen.

Forslag om lokkløyising for torget ikkje tilrådd

Syklist- og bussbrukar som bur i området foreslår lokk over Borgundvegen, der bilar, bussar og syklistar køyrer under lokket og gåande passerer over. Fordelen er hurtigare framkome for dei som køyrer under lokket, og tryggare kryssing og mindre støy for fotgjengarar og dei som oppheld seg på lokket. Han vil og behalde krysset med Sørnesvegen.

Liknande forslag er kasta fram i idéfasa og ved 1. gongs høyring. Slike lokk vert vurdert å ha store ulemper på bae sider av lokket, der ein får ca. 90 meter lange rampestrekningar med murar og tunnelopningar som gir stor barriereverknad og utrivelig trafikkmiljø for omgjevnadene her. På sørsida blir det også stor høgdeforskjell mot NMK som må løyast med heiser, ramper eller trapper. Kryss med Sørnesvegen på ein slik rampestrekning er vegteknisk uheldig eller umogeleg og vil ta mykje opphalds- og mjukt trafikantareal i området kring NMK III.

Rask ekspressbuss vil verte etablert på E136 med eigne haldeplassar, og det er også planlagt ein raskare sykkelveg langs sjøfronten frå Nørvasundet mot sentrum. Over torget er både buss-, bil- og sykkeltrafikken nøydd å dempe farta, men alle gruppene er med på å supplere den urbane blandinga av bevegelse, opphald og utadretta funksjonar som omkransar torget som vi faktisk ønsker.

Studenthuset er byggemeldt før planvedtak

SIT – studentsamskipnaden, med økonomisk støtte frå firmaet Brødrene Sunde AS og i nært samråd med Ålesund kommune, har etter parallelloppdrag byggemeldt eit ambisiøst studentusprosjekt i direkte tilknytning til kollektivknutepunkt/torg. Her skal både være ei rekke studentaktivitetar, kontor og bustader. Vi vurderer dette som ei svært viktig brikke i målet om å skape eit meir urbant og levande campusområde og planen har som nemnt vore tilpassa og endra med ei forskyving av torg og kollektivknutepunkt mot aust for å gi rom for bygget. Dette har også synt seg å gi ei betre terrengtilpassing av torget mellom NTNU og NMK.

Viss Studenthuset – kalla Sundebygget – vert realisert før kollektivknutepunktet og ombygginga av Borgundvegen, må dagens undergang oppretthaldast. Denne er tenkt endra ved at rampa på nordsida er snudd mot aust for å gi plass for bygget. Det har også vore utfordringar med å løyse renovasjon og støyproblematikk for studentbustadane. Køyretilkomst for renovasjon og anna

service kan ikkje skje frå Borgundvegen over hovudsykkelveg.

Per i dag er ikkje prosjektet ferdig handsama eller godkjent. Ideelt sett hadde det vore best om studenthus og ny infrastruktur kom samstundes. Tidsmessig kan dette ta frå 2 til 4 år. I staden for å bruke midlar på mellombelse tiltak, kan Studenthus-prosjektet då bidra til fellesdelen av det permanente torget. Viss planen vert vedteken, er der også eit detaljreguleringskrav.

Tida vil vise om prosjektet vert knytt til permanent løysing og om det då også vil verte omarbeidd i ein slik grad at detaljregulering av kvartal 11 vert utløyst.

VA – rammeplan revidert – påvist behov for sløkkevatn ivaretatt

Rammeplanen er revidert etter høyring og dei områda som har behov for betre sløkkevassforsyning er lista opp i § 4.2m i tråd med Brannvesenets innspel. I to område må også særleg omsyn til stormflo og høg grunnvasstand takast for lågtliggande deler av leidningsnettet.

Barnerepresentanten – påpeker med rette eit knapt leikeareal - justerast i detaljregulering

Avsett areal er 0,7 daa mot 0.75 daa for inntil 50 bustader etter arealplanens standardkrav. For område BKB19 som BLK19 ligg innafor, er det uansett krav om detaljregulering. Her vil ein måtte tilpasse seg dei gjeldande krava til leikeplass ut frå kor mange bustader det vert planlagt for, noko som kan være både fleire eller færre enn 50. Han meiner generelt at barn og unges interesser er ivaretatt i ein massiv og imponerende planprosess.

Endringane gjort etter 2. gongs høyring gir ikkje grunn til ny høyring – planen kan slutthandsamast

Dei endringane som er gjort i planen, kjem som svar på innspel frå høringspartar der endringane følgjer innspela. Eit unntak er dei endringane som er gjort i Vågaveg-kvartalet (område 1) som i alle fall delvis var initiert av kommunen og Statens vegvesen. Etter fleire rundar med ulike utkast der alle rørte partar var involvert, blei løysinga sendt på avgrensa høyring omkring årsskiftet 2019/2020. Vi fekk ikkje merknader til denne.

Desse og andre mindre justeringar, samt supplerande støy- og ROS utreingar og grov plassering og dimensjonering av støyskjermar langs E136 (dei vil verte ytterlegare detaljprosjektert i byggeplanfasen) er, slik vi vurderer det ikkje til ulempe eller skade for 3. part, men bidrar til å dokumentere konsekvensane av tiltaka planer heimlar betre enn før.

Planen har også frå planoppstart 01.06.2016 vore gjennom ein omfattande medverknadsprosess, der også barn og unge og lokalmiljøet har delteke aktivt, og der det også i samband med høyringane har vore folkemøte og synfaringar med involverte partar. Dette kan ein kan lese meir detaljert om i planomtalen kapittel 3.1.

Slik vi vurderer det, er difor planen no klar til slutthandsaming i planutval og kommunestyre.

Økonomiske, juridiske og andre driftsmessige og organisatoriske konsekvensar:

Planen omfattar store infrastrukturtiltak knytt til ombygging av Borgundvegen til ei urban gate med endra kryssløysingar, hovudsykkeltrasé med bru over ny rundkjøring og gjennomgåande tosidige fortau, nytt kollektivknutepunkt, nye ekspressbusshaldeplassar på E 136 og oppgraderte haldeplassar elles. Dette, saman med ei forbetra løysing av allereie regulert 4-felts

E136 frå Gåseidvika under Skuggenhaugen til Sørnestunnelen, ny sykkelveg med fortau langs Nørvasundet og støytiltak på same strekning er forutsett finansiert av Bypakke for Ålesund. Den blei vedtatt av Ålesund bystyre 06.06.2019. Her ligg E136 Lerstادتoppen – Campus inne med 460 mill. kr og miljøgate/kollektivknutepunkt campus inne med 150 mill. kr. Bypakka er medio 2020 til kvalitetssikring i regi av samferdselsdepartementet.

Det er også vektlagt ei opprusting av grønstrukturen, plassar og torg i området. Dei delane av dette som ikkje er offentlege men felles, skal verte opparbeidd og drifta av tilstøytande kvartal. I forkant av dette og større utbyggingstiltak, føreset planen at det skal utarbeidast ein grov VPOR-plan (Veiledende plan for offentlige rom). Dette blir ei viktig oppfølging etter planvedtak. NTNU og Statsbygg har sagt seg villige til å delta i finansieringa av dette saman med Ålesund kommune. Også fylkeskommunen (Fagerlia VG) og kanskje Statens vegvesen og NMM bør ha interesse av dette. Fylkeskommunen har allereie med etablering av den nye trappeaksa frå Fagerlia VG mot campus tatt eit viktig steg for å binde saman campusområdet nordvestre og søraustre del betre.

I aust og sør opnar planen for endra bruk frå bustad til campusformål med auka utnytting og – når utbygginga skal realiserast - auka verdi. Dette gjeld til saman 12 bustadar, som på sikt må vere forberedt på innløyising. Nokre av desse er også svært støyutsett, og kan og verte innløyst ved utviding av E 136 til 4 felt. I tillegg vert tre bustadeigedomar og bygga som huser Kulturskolen innløyst og for å gje plass til nye Niovegen og den nye kryssløysinga med E136. Som nemnt i vurderingskapittelet kan det vere fornuftig om dei sentrale aktørane vurderer om ein her bør gå til strategisk oppkjøp av desse areala eller nokon av dei, for å lette uvissa for rørte private grunneigarar og få ein betre styring med campusutviklinga og etablering av ny infrastruktur.

Konklusjon med grunngiving:

Områdeplan for Campus Ålesund legg, slik vi vurderer det, grunnlaget for at campusområdet kan fortsette å utvikle seg i ei retning med meir miljøvenleg transport, meir urban og samanhengande busetnad og styrkja grønstruktur i tråd med dei måla ein sette i planprogrammet i 2016.

Området er i dag delt opp av E 136 og Borgundvegen som store trafikkbarrierar. Ved å endre utforming av Borgundvegen til ei urban gate med tosidige fortau og hovudsykkelveg og utvikle eit tydeleg kollektivknutepunkt kring eit sentralt torg, vert Borgundvegen ei mindre barriere, sjølv om trafikken fortsatt vert stor. Utviding av E136 til 4 felt kan på sikt gi avlasting, og her er også innpassa betre støytiltak og ein ny sykkelveg med fortau langs Nørvasundet.

Viktige tiltak i planen er eit nytt studenthus ved torgets nordside og eit avgrensa hotelltilbod på sørsida. Begge viktige for å gjere campusområdet meir levande og allsidig. Ideelt sett bør ny infrastruktur – finansiert av vedtatt bypakke, grønstruktur og nye sentrale bygg no kome parallelt slik at desse kan styrke gode, permanente heilskapsløysingar i tråd med områdeplanen. Ei viktig oppfølging her vil være å få utarbeidd ein grov VPOR i regi av dei same aktørane som har drive fram områdeplanen. Ein bør også vurdere om ein vil fremje ei eiga sak der ein eller fleire aktørar går til strategisk oppkjøp av område som i framtida vert campusformål og som dels også er råka av støy.

Men i denne omgang er det områdeplanen som skal handsamast, og som etter vår vurdering vil gje rom for ei meir føreseieleg og miljøvenleg utvikling av Campus Ålesund. Dette vil gi stor verknad for Ålesund sitt potensiale som utdannings-, forskings- og næringsmiljø, både i ein regional og internasjonal samanheng. Det er også ei viktig brikke i å utvikle Ålesunds byutvikling, senterstruktur, kollektiv- og sykkel-satsing knytt til eit av dei 4 knutepunkta mellom bysentrum og Moa.

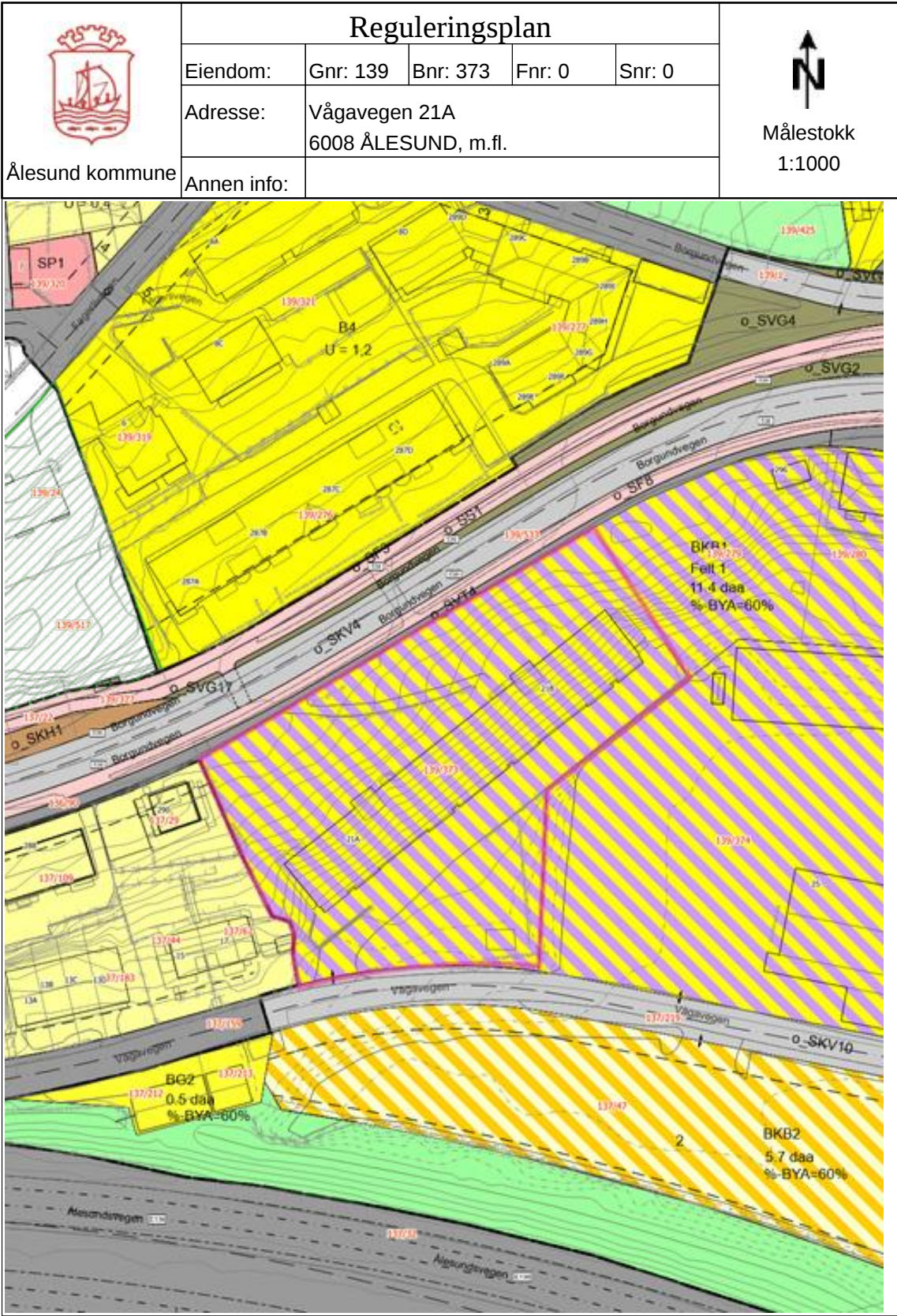
Astrid J. Eidsvik
kommunedirektør

Frode Helland
fungerande kommunalsjef

Utrykte dokument i saka:
Ei rekke underlagsdokumenter, Planprogramvedtak, 1. og 2. gangs handsaming, møtereferat og anna er tilgjengelig på saka på ACOS via webinnsyn. Sidan sakspapira uansett er omfattande, vel vi å ikkje legge dei ved.

Vedlegg:

1. Plankart Campus 15.05.2020 R
2. Campus_plankart støy 24.04.2019 R
3. Illustrasjonsplan med støyskjermer ved ny E136. R
4. Reguleringsbestemmelser Campus Ålesund REV 15.05.2020
5. Planbeskrivelse - 3.gangs behandling 2020 R
6. Konsentrat av 2. gangs høringsuttalelser med kommentarer 29.06.2020 R2
7. Samlede høringsuttalelser 2. gangs høring originaler R
8. ROS analyse Campus 26.03.2020 R
9. Trafikkanalyse Campus rev. 08.12.2019
10. Ingeniørgeologisk rapport Skuggentunnelen 2018 R
11. Trafikkstøyutredning Campus Ålesund 12.05.2017 R
12. Supplerende støyrapport -E136 Ålesund Campus_25.05.2020
13. VA-rammeplan_Campus Revidert_12.08.2019
14. Arkeolgisk registrering Campus Ålesund 2019
15. Mulighetsstudie Campus Rodeo første fase 15.11.2016 R



Tegnforklaring		
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
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	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Ruin	Voll
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningsskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt	Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Park	Kommunalteknisk virksomhet
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bolig/kontor
Kjøreveg	Fortau	Sykkelanlegg
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal	Kollektivholdeplass
Friområde	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	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	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	

541

ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NY
INNFARTSVEG, PARSELL NØRVEVIKA - SØRNESET, MED TILSTØTENDE OMRÅDER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

- I Byggeområder
 - Boliger
 - Offentlige bygninger
 - Industri
- II Trafikkområder
 - Kjøreveg
 - Gangveg
- III Friområder
 - Park, lek, sport
- IV Spesialområder
 - Transformatorbokser, kloakkpumpestasjoner
- V Andre bestemmelser
 - Felles avkjørsel

§ 2

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og farge.



- 2 -

§ 5

Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Eksisterende trebestand bør søkes bevart og skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

§ 7

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan, som skal følge byggemelding, skal vises areal for beplantning, parkering, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3 og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafiksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisisiktlinjer, må det mellom frisisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 31.

§ 8

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor forsvarlige grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstillet før byggetillatelse gis, jfr. de vilkår som er sett for stadfestinga av reguleringsplanen.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (felt B 1 - B 17)

§ 10

I områdene kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I feltene B 1, B 8 og B 9 tillates oppført blokkbebyggelse med inntil 5 etasjer. I feltene B 2, B 4 og B 14 tillates oppført rekkehus, kjedehus o.l. i inntil 2 etg. Forøvrig tillates kun oppført villamessig bebyggelse i inntil 2 etg.

- 3 -

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 6,0 m for 2-etasjes hus. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes og 9,0 m for 2-etasjes hus. Høydene måles ut fra gjennomsnittshøyden for planert terreng omkring bygget.

Før området B 14 bebygges, skal det foreligge en bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet.

§ 11

Utnyttelsesgraden er for det enkelte felt angitt på planen. Den regnes som forholdstallet mellom bruksareal i huset (NS 3940) og netto tomt, d.v.s. den del av tomta som er regulert som byggeområde.

§ 12

For villamessig bebyggelse, rekkehus, kjedehus o.l. skal det for hver enkelt leilighet avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan som følger byggeomelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

For blokkbebyggelse skal parkering skje ved fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje pr. leilighet, og plass for minst 0,25 bil pr. leilighet som besøkparkering.

§ 13

I feltene B 1, B 2, B 4, B 8 og B 9 skal det på den enkelte eiendom eller felles for flere eiendommer avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til bygningslovens § 69 nr. 3 som retningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det i tjenlig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG (felt O 1 og O 2)

§ 14

Områdene skal nyttes til offentlige institusjoner og anlegg, herunder også boliger for eldre, slik det framgår av planen. Vaktmesterboliger, betjeningsboliger o.l. kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.



- 4 -

§ 15

Før byggemelding kan behandles, kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele vedkommende felt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI (felt I 1 - I 5)

§ 16

I området kan oppføres bygninger for lett industri, lager, håndverksvirksomheter o.l. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov.

Utnyttelsesgrad og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder, bl.a. ut fra tilstøtende arealers utnyttelse og arealbruk. Byggehøyden kan maksimum være 4 etasjer eller 12,5 m til gesims.

§ 17

I industriområdet kan forbys virksomhet som ved støy og andre forurensinger ved produksjon og trafikk etter bygningsrådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

§ 18

Areal mellom byggegrenser og veg bør søkes gitt en parkmessig behandling. Det tillates ikke nytt til lagring. Utendørs lagring skal forøvrig skjermes mot offentlig gate eller områder med en annen arealanvendelse.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 19

Til ny E 69, Nørvegata, Borgundvegen tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

§ 20

Der hvor det på planen er vist symbol for støyskjerm, skal denne bygges i reguleringsformålsgrensen eller i eiendomsgrensen. Høyden vil bli fastsatt ut fra behov, men skal ikke overstige 2 m fra ferdig planert terreng.



FRIOMRÅDE (felt F 1 - F 6)

§ 21

Områdene skal nyttes til utendørs lek, rekreasjon og sport. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette, og som ikke er til hinder eller ulempe for områdets utnyttelse som friområde, kan tillates.

Kommunaltekniske bygg og anlegg kan tillates dersom de ut fra størrelse eller anvendelse ikke er til ulempe for områdets utnyttelse som friområde.

SPECIALOMRÅDER (felt SP 1 - SP 3)

§ 22

I området tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er særskilt angitt på planen.

FELLESAREAL (Felt FA 1)

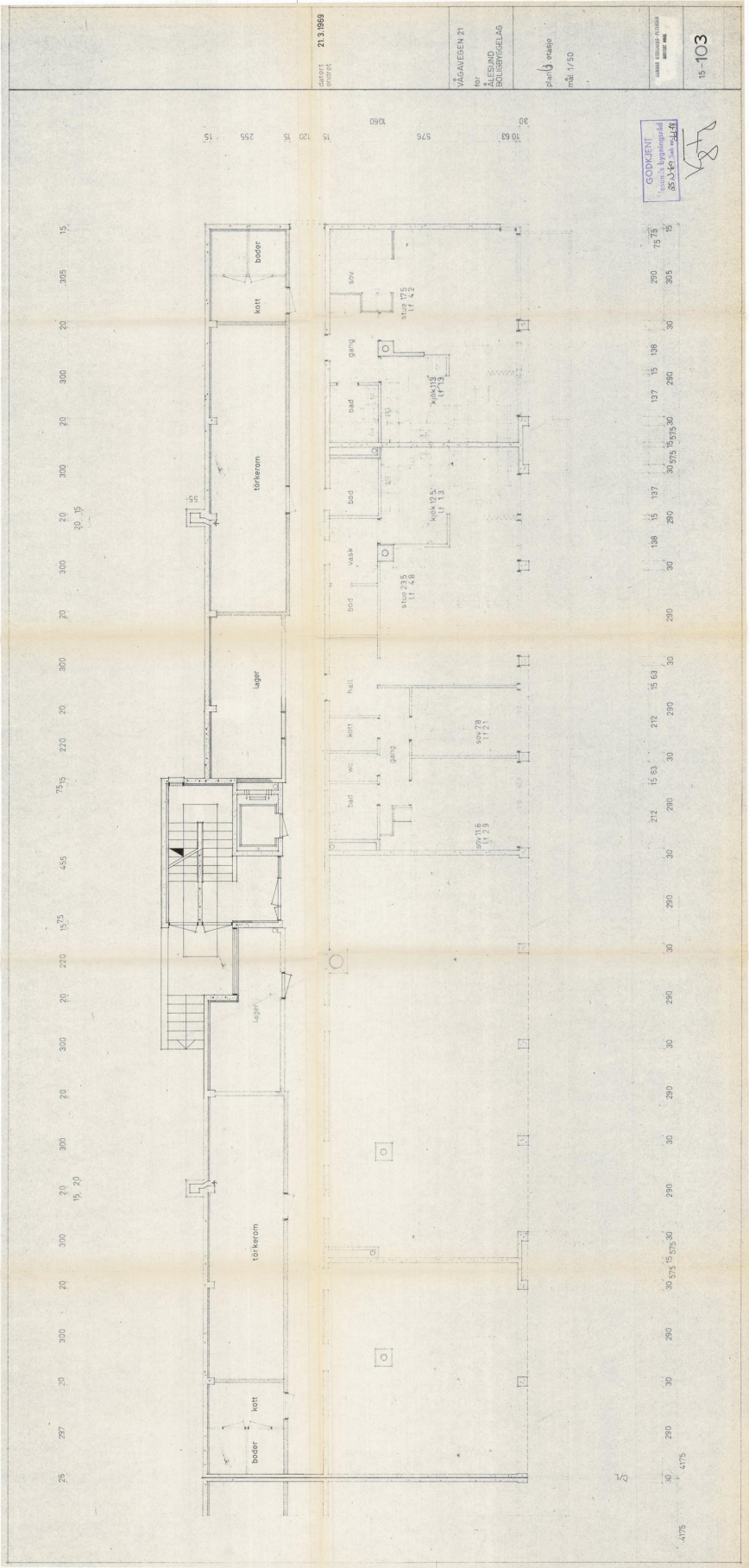
§ 23

Arealet skal nyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er særskilt nevnt på planen.



Stadfestet i Molde
den 13.10.86

Magne Nerland
Magne Nerland
avdelingsleiar



Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)

Vågavegen 21

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Boligblokk

Søknadens dato

14/11-68

Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak

dato 29/1-70 sak 71/70

Byggherrens navn

Ålesund Boligbyggelag

Adresse

Kongensgt. 11

Telefon

Anmelderens navn

Ålesund Boligbyggelag

Adresse

Kongensgt. 11

Telefon

Ansvarshavendes navn

Entreprenør S.Tryggstad

Adresse

Vegsund

Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund

den 25/8-72.

Kjell Fjertoft

bygningssjefen

Arnvid Godøy

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Profil-Fasade As

Vestre Rosten 88 B

7075 TILLER

Saksbehandler

Per Bigseth

Tlf 70162624

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR 139 BNR. 373 - ADRESSE: VÅGAVEGEN 21

EIER: BL VÅGAVEGEN 21 AL

SØKNAD OM FASADEENDRING/NYE BALKONGER OG VINDUER

Beliggenhet:

Bydel nr.04

Grunnkr. nr. 0402

Søknad av:

15.02.01

Arbeidets/byggets art:

Rehab./Fasadeendring.

Tiltakshaver:

BL Vågavegen 21 AL

Ansvarlig søker:

Profil -Fasader AS

Byggetillatelse:

13.03.01

Ansvarlig samordner:

Profil-Fasader AS

Igangsettingstillatelse:

13.03.01

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvalige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen

plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes

seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter

Per Bigseth

avdelingsingeniør

Postadresse:

Sentralbord:

Besøksadresse:

Ekspedisjon 6. et

Rådhuset

Tlf 70 16 20 00

Rådhuset

Tlf 70 16 26 00

N-6025 Ålesund

Faks 70 12 02 91

Keiser Wilhelms gate 11

Faks 70 16 26 34

168 VÅGAVEGEN 21B

PROAKTIV.NO 169



ARKIV

Profil-Fasade As
Vestre Rosten 88 B

7075 TILLER

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf. 70162624

Myndighet: DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER Vedtaksdato: 13.03.2001 Saksnr: 230 Avslag: Lov:

Deres ref: Vår ref: PØ/2001/6775/139/373 200100597 Dato: 13.03.2001

GNR. 139 BNR. 373 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - NYE VINDUER, FASADER OG INNGLASSEDE BALKONGER EIER:BORETTSLAGET VÅGAVEIEN 21 AL - ADRESSE: VÅGAVN.21

Viser til Deres søknad datert 15.02.01 vedr. ovennevnte.

Saksopplysninger:

Beliggenhet	Bydel nr. 04	Grunnkr. nr. 0402
Søknad av	15.02.01	
Arbeidets/byggets art	Rehabilitering, fasadeendring	
Tiltakshaver	BL Vågavegen 21	
Ansvarlig søker	Profilfasade AS, 7075 Tiller	

For området gjelder reguleringsplan for Buholmsundet - Sørneset med bestemmelser, stadfestet den 13.10.1986.

Vurderinger:

Søknaden gjelder rehabilitering av BL Vågavegen 21.Rehabiliteringen går på nye vinduer, ny kledning av fasadeelementer, innglassing av balkonger og diverse rivingsarbeider. Søknaden er fremmet som søknad om enkle tiltak etter plan og bygningslovens § 93, jfr. §95b og SAK §§ 12 og 16. Det foreligger aktivt nabosamtykke fra berørte naboer. Ansvarlig søker, samordner utførende og kontrollerende er Profilfasade AS, sentral godkjenning ligger ved. Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende PRO/KPR 110.2, er Heggenhougen Arkitekter AS, sentral godkjenning ligger ved. Ansvarlig for teknisk prosjektering PRO/KPR 131.2 er Siv.ing.Harboe og Leganger , sentral godkjenning ligger ved. Søknader om ansvarsrett med kontrollplaner, foreligger for samtlige foretak.



Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon f. et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 11 26 34

Del.sak.nr.230/20001

2

Det tilligger ansvarlig utførende ihht. UTF/KUT 930.1, å sørge for at rivingsavfall blir kjørt til godkjent deponi.

V e d t a k :

Søknaden om byggetillatelse datert 15.02.2001, godkjennes. Godkjenningen er å forstå som igangsettingstillatelse.

Vi gjør oppmerksom på at det må foreligge kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

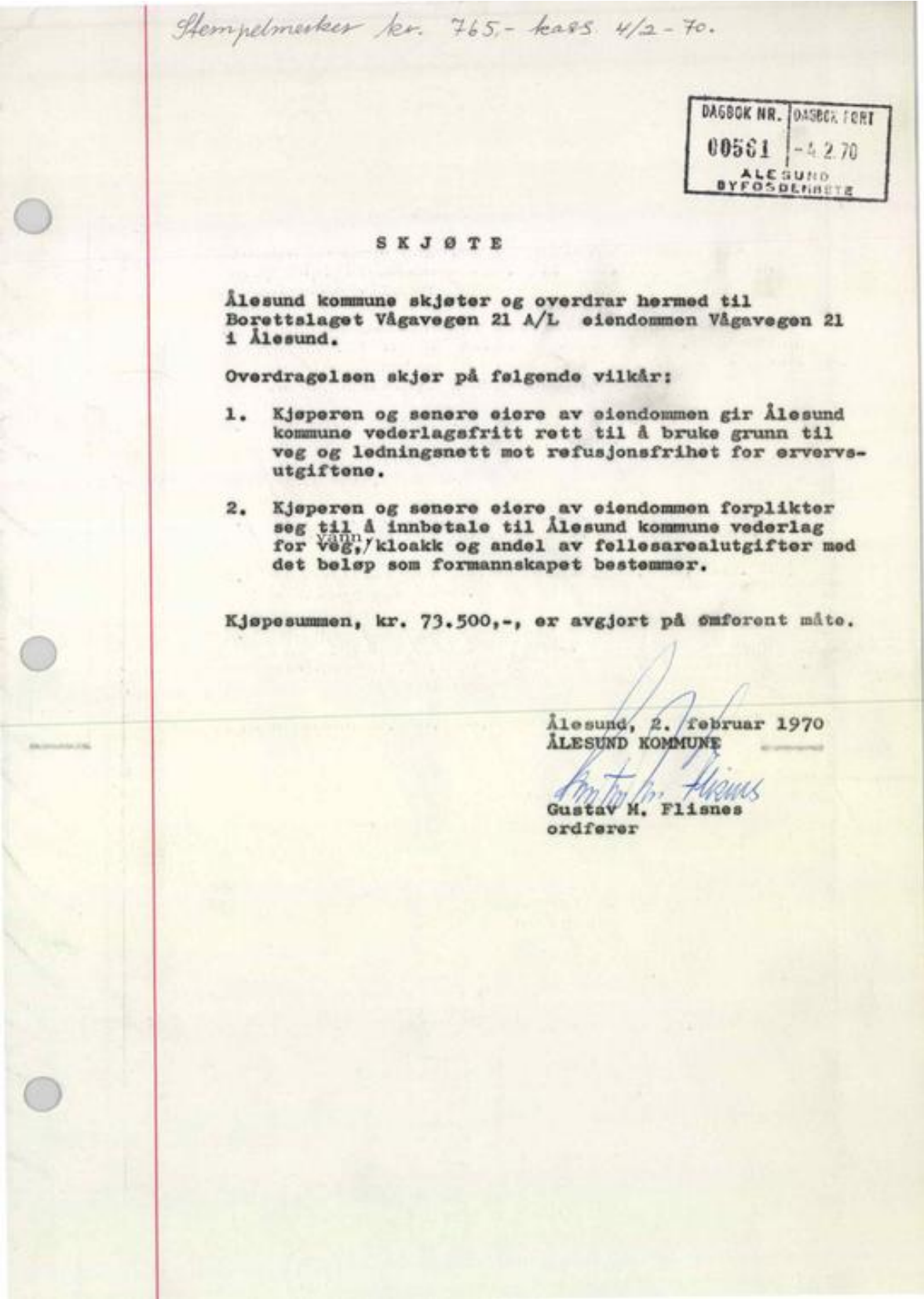
Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Attestert kopi av dok.nr. 1970/561/58
Attesteringsstidspunkt 2025-12-16 12:30

Side 1 av 1



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

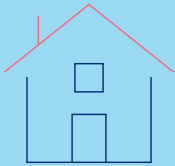
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:

Vågavegen 21B, 6008 ÅLESUND. Gnr. 139, bnr. 373, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260159
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, 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

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no